

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*ANUNCIO de 18 de enero de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 7 de diciembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Alfarnate (Málaga).*

Expte. EM-AF-2.

Para general conocimiento, esta Delegación Provincial hace público el contenido de:

1.º Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Málaga de 7 de diciembre de 2011 en la que se ordena el depósito, registro y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alfarnate, aprobado de manera parcial por Acuerdo adoptado por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, el 30 de marzo de 2011, publicado el 25.5.2011, BOJA núm. 101 (Anexo I).

2.º Normativa Urbanística (Anexo II).

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 de la Resolución reseñada y de la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa inscripción y depósito del Plan General de Ordenación Urbanística de Alfarnate 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, número de registro 5048, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Alfarnate 1.

#### ANEXO I

##### TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

Expte.: EM-AF-2.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de marzo de 2011, por el que se aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Alfarnate (Málaga), se dicta Resolución en los siguientes términos:

1. Antecedentes.

Con fecha 30 de marzo de 2011, en sesión MA/02/2011, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acuerda la aprobación definitiva, en los términos del art. 33.2.b) de la LOUA, del PGOU de Alfarnate, aprobado provisionalmente con fecha 16.7.2010, y posteriores modificaciones aprobadas provisionalmente con fecha 10.3.2011, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el acuerdo.

Con fecha 29 de noviembre de 2011 tiene entrada en esta Delegación documentación diligenciada con la fecha de aprobación del Pleno de 14 de noviembre de 2011, correspondiente a los volúmenes de Normas Urbanísticas y Memoria de Ordenación (volúmenes afectados por la subsanación de las deficiencias señaladas por la CPOTU), solicitando el registro y publicación del instrumento de planeamiento una vez han sido subsanadas las deficiencias señaladas en el acuerdo de la CPOTU de 30 de marzo de 2011.

2. Competencia.

El Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 30.3.2011, de aprobación definitiva del PGOU de Alfarnate, establece que una vez verificada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda la subsanación de las deficiencias señaladas en el mencionado acuerdo, se procederá al registro y publicación del instrumento de planeamiento, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

Una vez analizada la documentación aportada de las Normas Urbanísticas y Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alfarnate, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 14.11.2011, según informe técnico favorable emitido por el Servicio de Urbanismo el 2.12.2011, se comprueba que en la misma han quedado subsanadas las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Málaga de 30.3.2011, de aprobación definitiva del citado instrumento de planeamiento.

Vistos los antecedentes expuestos, en ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo,

#### R E S U E L V O

1.º Acordar el depósito e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico del Plan General de Ordenación Urbanística de Alfarnate (Málaga), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el día 30 de marzo de 2011, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias técnicas existentes.

2.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de la Norma Urbanística de este planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido por el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alfarnate, 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. En Málaga, a 7 de diciembre de 2011.

#### ANEXO II

##### NORMAS URBANÍSTICAS

##### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFARNATE

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

CAPÍTULO 2. EL MODELO TERRITORIAL DEL PGOU

CAPÍTULO 3. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y SU EJECUCIÓN

SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO  
 SECCIÓN SEGUNDA. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO  
 SECCIÓN TERCERA. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN  
 SECCIÓN CUARTA. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA  
 CAPÍTULO 4. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA. DISPOSICIONES GENERALES  
 SECCIÓN PRIMERA. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO  
 SECCIÓN SEGUNDA. DERECHO DE SUPERFICIE  
 SECCIÓN TERCERA. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO  
 SECCIÓN CUARTA. GARANTÍA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

#### TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO  
 CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRES DERIVADAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA  
 SECCIÓN PRIMERA. ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN  
 SECCIÓN SEGUNDA. USOS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICOS  
 SECCIÓN TERCERA. USOS TURÍSTICOS Y VACACIONALES  
 SECCIÓN CUARTA. RED DE ESPACIOS LIBRES  
 SECCIÓN QUINTA. RED DE CAMINOS  
 SECCIÓN SEXTA. USOS RURALES  
 SECCIÓN SÉPTIMA. RECURSOS NATURALES Y PREVENCIÓN DE RIESGOS. INTEGRACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL TERRITORIO  
 SECCIÓN OCTAVA. INFRAESTRUCTURAS  
 SECCIÓN NOVENA. INSTALACIONES DE GESTIÓN DE RESIDUOS  
 CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRES DERIVADAS DE LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS  
 CAPÍTULO 4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL  
 CAPÍTULO 5. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO  
 CAPÍTULO 6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO  
 SECCIÓN PRIMERA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO  
 DENOMINACIÓN  
 SECUENCIA CULTURAL  
 SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO ETNOLÓGICO  
 SECCIÓN TERCERA. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO  
 SECCIÓN CUARTA. ESPACIOS URBANOS

#### TÍTULO TERCERO. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES  
 CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL  
 CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO  
 CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO  
 CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL  
 CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO  
 CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES  
 CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SISTEMAS DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS  
 CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RURAL

#### TÍTULO CUARTO. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL  
 CAPÍTULO 2. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN  
 CAPÍTULO 3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
 CAPÍTULO 4. SISTEMA DE ÁREAS LIBRES  
 CAPÍTULO 5. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

#### TÍTULO QUINTO. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES  
 CAPÍTULO 2. NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN  
 CAPÍTULO 3. NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

#### TÍTULO SEXTO. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS  
 NT-ORDENANZA PARTICULAR DEL NÚCLEO TRADICIONAL

UAD-ORDENANZA PARTICULAR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA  
 UAS-ORDENANZA PARTICULAR DE VIVIENDA AISLADA  
 IND-ORDENANZA PARTICULAR DE SUELO INDUSTRIAL

#### TÍTULO VII. NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO  
 CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES  
 CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

#### TÍTULO OCTAVO. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO  
 CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES  
 CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

#### TÍTULO NOVENO. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES  
 CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO  
 SECCIÓN PRIMERA. SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL  
 SECCIÓN SEGUNDA. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN  
 CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE  
 CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

#### TÍTULO DÉCIMO. ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

##### FICHAS URBANÍSTICAS

##### ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS

AA-1  
 AA-2  
 AA-3  
 AA-4

##### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-ARI-1  
 UE-ARI-2  
 UE-ARI-3  
 U E-ARI-4  
 U E-ARI-5  
 UE-ARI-6

##### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-1  
 UR-2  
 UR-3  
 UR-IND

##### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-1  
 URNS-2

##### 5. SISTEMAS GENERALES

SG-AL  
 SG-AL-3  
 SG-AL-4  
 SG-AL-5  
 SG-E  
 SG-E-5  
 SG-E-6  
 SG-E-7  
 SG-V  
 SG-V-1  
 SG-V-2  
 SG-V-3  
 SG-V-4  
 SG-V-5  
 SG-VS  
 SG-W  
 SG-VV-1  
 SG-VV-2  
 SG-IA-3

##### RÉGIMEN TRANSITORIO

##### ANEXO DE LEGISLACIÓN GENERAL

## 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.

## 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 innovación.

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. 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 aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio o cualquier otro planeamiento supramunicipal que afecte al término municipal y a las previsiones del PGOU.

b) Por la elección de un modelo territorial y/o municipal distinto.

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

d) Cuando se haya ejecutado la urbanización del 70-80% de las Unidades o Sectores previstos y/o edificación de más del 50% de los citados ámbitos.

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

## Artículo 4. Modificación.

1. Se entiende por modificación del PGOU toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo anterior.

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 de forma importante al destino del suelo.

3. 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 planea-

miento 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 para adecuarlo a la realidad física o jurídica del terreno, en la delimitación de las unidades de ejecución, áreas o sectores de suelo urbanizable, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase y no se modifique el valor del aprovechamiento medio del área de reparto ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

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.

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 calificación urbanística de los terrenos.

i) La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal 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 Sistemas Locales integrantes en el sistema de infraestructuras de servicio y sistemas técnicos propuestos por este PGOU, y los ajustes relativos a usos pormenorizados y ordenanzas de los Sistemas Generales de infraestructuras que tienen carácter de ordenación pormenorizada potestativa (SG previstos en el plano de ordenación estructural, adscritos a SUNC o SUS) que se tramitaran mediante un Plan Especial, siempre que no afecte al esquema de funcionamiento ni a la coherencia del modelo territorial propuesto que se considera estructural.

4. La Modificación del Plan General se producirá con el grado de definición documental y determinaciones del presente 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.

## Artículo 5. Interpretación.

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

2. Las Normas Urbanísticas del presente PGOU se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria.

Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria y Ordenanzas, prevalecerá con carácter general esto último, si bien la solución a adoptar será la más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al me-

nor 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.

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.

## CAPÍTULO 2

### El modelo territorial del PGOU

#### Artículo 6. Objetivos y estrategias.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alfarnate 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.

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 urbanos, 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 7. 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 8. 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 sus categorías.

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

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 residencial 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.

A estos efectos, se establece como estándar de sistemas generales de áreas libres 9,24 m<sup>2</sup>/hab.

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.

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) En el suelo no urbanizable, las determinaciones que identifiquen los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en suelo no urbanizable de especial protección, 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 considerarán determinaciones estructurales en el presente Plan General. El resto de las determinaciones derivadas de la citada legislación o planificación territorial tendrán el carácter de potestativas 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.

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

Artículo 9. 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.

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 hayan de tener el carácter de estructural, las cuales se recogen en los Planos de Ordenación Completa.

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.

3. 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 primera. Instrumentos de planeamiento de desarrollo

##### Artículo 10. Iniciativa de su redacción.

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, 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, con el objeto de satisfacer el interés general.

##### Artículo 11. 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.

##### Artículo 12. 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 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 13. 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 Proyecto.

Artículo 14. 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.

Artículo 15. Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías.

1. 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, Área o Sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación.

A dichos efectos, 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.

Artículo 16. 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 (árboles, elementos morfológicos e hidrológicos de interés...) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.

3. El sistema de espacios libres se ubicará garantizando su accesibilidad y que permita el disfrute por sus usuarios, evitándose ubicaciones residuales.

4. En los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, los viales secundarios estructurantes señalados 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.

## Sección segunda. Gestión del planeamiento

Artículo 17. 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, 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 18. Actuaciones por Unidades de Ejecución. Sistemas de Actuación.

1. Para cada unidad de ejecución o área 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 tercera. Proyectos de urbanización

Artículo 19. 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 la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las personas con discapacidad.

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 obras.

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

#### Sección cuarta. Actuaciones sujetas a licencia

##### Artículo 20. 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 o, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

a.3. Plano de Información a escala 1:5.000 o, 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 o, 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 2 del presente artículo 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 21. 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 exigieran.

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 aprobación definitiva 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 22. 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 primera. Patrimonio Público de Suelo

## Artículo 23. Finalidad y destino.

1. La finalidad del Patrimonio Público de Suelo (P.P.S) 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 Público de Suelo.

## Artículo 24. 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 25. 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, área 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 instrumen-

tos de planeamiento urbanístico. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del presente Plan General.

## Artículo 26. Disposición sobre los bienes del Patrimonio Público de Suelo.

Los bienes del Patrimonio Público 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 segunda. Derecho de superficie

## Artículo 27. Derecho de superficie.

El derecho de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el suelo 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.

1. 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.

2. 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.

3. 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 tercera. Derechos de tanteo y retracto

## Artículo 28. Delimitación de Áreas.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar el Patrimonio Público 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, ruinosos o disconformes 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 29. 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 30. 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 31. 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 cuarta. Garantía de suelo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Artículo 32. Reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

1. Con carácter general, cada área o sector con uso residencial, debe reservar los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

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

## TÍTULO SEGUNDO

### NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Artículo 33. Objetivos generales de las Normas de Protección.

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU, 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 Evaluación de Impacto 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 aquellos 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 34. 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 35. 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.

#### Artículo 36. 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 municipio de Alfarnate se ubican los siguientes Montes Públicos catalogados:

- «Sierra de Enmedio» MA-30050-AY. Posee una extensión de 434,663 ha, y situado en el suroeste del término municipal.

- «Monte del pueblo de Zafarraya», GR-30032-AY. Posee una extensión de 47,103 ha en el término municipal de Alfarnate, y está situado al este de este término.

- «Sierra Gorda y San Jorge», MA30022-AY. Posee una extensión de 5,166 ha en el término municipal de Alfarnate, y esta situado al norte de este término.

- «Explotación Forestal de Alfarnate» MA-60010-JA. Posee una extensión total de 308,07 ha, y de 306,95 ha dentro del término municipal. Está situado al norte de Alfarnate.

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 periodos 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.

#### Artículo 37. Dominio Público de Vías Pecuarias.

1. Constituyen dominio público el ancho legal de las vías pecuarias clasificadas que transcurren por el término municipal. El trazado definitivo de las mismas quedará establecido con el correspondiente deslinde administrativo en los términos establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias.

2. Las vías pecuarias que transcurren por el término municipal 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.

#### Artículo 38. 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.

#### Artículo 39. 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 en-

tre 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 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía

### Sección primera. Zonas de especial protección

#### Artículo 40. Zonas de especial protección.

El presente PGOU clasifica como suelo no urbanizable de especial protección los terrenos recogidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (POTAX) como zonas a proteger por su interés territorial, entre las que encontramos las siguientes:

1. Zonas de Interés Territorial.
2. Hitos Paisajísticos.

### Sección segunda. Usos industriales y logísticos

#### Artículo 41. Usos industriales y logísticos.

1. Los nuevos suelos para usos industriales o logísticos deberán estar segregados de las zonas residenciales mediante sistema general viario y franja verde arbolada, la cual tendrá una dimensión suficiente para evitar interferencias funcionales, paisajísticas y morfológicas con aquéllas.

2. En estos suelos no se permitirán otros usos que los industriales o logísticos y las actividades de hostelería al servicio del empleo en la zona.

### Sección tercera. Usos turísticos y vacacionales

Artículo 42. Usos turísticos colindantes a los suelos urbanos y urbanizables.

1. Los sectores turísticos colindantes deberán garantizar la ejecución de las dotaciones y servicios acordes con la población prevista, reservando al menos el 40% del techo edificable para usos no residenciales.

2. Dichos sectores deberán asumir la ejecución de las infraestructuras viarias de cada ámbito de ordenación, los costes para la obtención de los recursos hídricos, y participar en las cargas económicas destinadas a la ejecución de las restantes infraestructuras generales.

Artículo 43. Usos turísticos no colindantes a suelos urbanos o urbanizables.

1. No podrán clasificarse nuevos suelos urbanizables en los terrenos delimitados por el POTAX como Espacios con Alta Pendiente por contar con pendientes medias superiores al 50%. No obstante, el PGOU puede identificar y determinar, en su caso, el instrumento y las medidas para la ordenación de aquellos ámbitos que contengan un significativo número de viviendas dispersas no vinculadas a las explotaciones agrarias cualquiera que sea su pendiente.

2. Los sectores turísticos no colindantes no podrán tener una edificabilidad bruta superior a 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

3. Los terrenos con pendientes superiores al 35% no podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de cada sector.

4. En estos suelos la altura de la vivienda no será superior a 2 plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado.

Artículo 44. Alojamientos hoteleros y campamentos de turismo.

1. Deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros a vuelo de pájaro de los suelos urbanos y urbanizables.

2. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas, debiendo sus instalaciones estar integradas en el paisaje.

3. Los cerramientos así como las instalaciones y construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.

4. En ningún caso se permitirá la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

Artículo 45. Condiciones Particulares de Edificación para las Áreas de Adecuación Recreativa.

En las Áreas de Adecuación Recreativa sólo podrán autorizarse instalaciones vinculadas a actividades recreativas y naturalísticas y las destinadas a servicios de restauración, debiendo reunir las siguientes condiciones:

a) Deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.

b) La altura de la edificación y las instalaciones permitidas no podrá ser superior a una planta o 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.

Artículo 46. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones recreativas de Interés Territorial.

1. Definición. Son instalaciones recreativas de interés territorial 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 tengan 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. Sólo 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. Los campos de golf tendrán una dimensión mínima de 60 ha y, al menos, un recorrido de 18 hoyos largos. 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 territorial cuyo consumo de agua supere los 300.000 m<sup>3</sup> 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 reutilización 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.

## Sección cuarta. Red de Espacios Libres

## Artículo 47. Red de Espacios Libres.

Se recogen en el PGOU los itinerarios paisajísticos que se definen en el Plano de Ordenación del POTAX en los que el Órgano autonómico competente deberá proceder a su debida señalización así como a la construcción de miradores y puntos de observación del paisaje e interpretación de la naturaleza así como áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa.

Dentro del término municipal de Alfarnate se encuentran los siguientes viarios paisajísticos:

1. Itinerario que discurre por la vía pecuaria «Vereda de Zafarraya».
2. Itinerario que discurre por la vía pecuaria «Vereda de Archidona o del Fraile».
3. Itinerario que discurre por la vía pecuaria «Vereda de Alfarnatejo o del Lagar de Olmedo».
4. Itinerario que discurre por la vía pecuaria «Colada o reposadero de Las Listas».
5. Itinerario que discurre en paralelo a la carretera MA-4103.

## Sección quinta. Red de caminos

## Artículo 48. Red principal de caminos.

1. El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía define una red principal de caminos en la que se incluyen los siguientes caminos que discurren por el término municipal:

1. Camino de Loja a Vilo y Periana.
2. Camino al Cortijo de Castillejo.
3. Camino a Zafarraya.
4. Camino de Periana.
5. Camino de Alfarnate a Periana.
6. Camino de Loja.
7. Camino Veneno.

Estos caminos mantendrán sus características técnicas actuales no pudiendo sufrir modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado.

2. Cuando un camino rural coincida con una vía pecuaria se estará a lo dispuesto para la misma en la normativa sectorial.

3. En los caminos rurales sólo estarán permitidas las obras de acondicionamiento y conservación, entendiéndose por esta última la mejora puntual de trazado y sección, la mejora y refuerzo del firme así como la ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

4. Los caminos rurales no podrán tener anchura superior a 5 metros y sus firmes serán adecuados a su función.

5. Los nuevos caminos rurales trazados sobre laderas dispondrán de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, como los de reducción de acarreo, de disipación de la velocidad de las corrientes, y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

6. No se permitirá la apertura de nuevos caminos para dar acceso a usos o actividades no autorizados.

## Sección sexta. Usos rurales

## Artículo 49. Edificaciones vinculadas a la explotación agraria.

1. Se incluyen dentro de esta categoría las siguientes:

- a) Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.
- b) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.
- c) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.
- d) Los invernaderos y viveros.
- e) Las instalaciones vinculadas a los dispositivos de prevención y extinción de incendios forestales.

f) Las naves agrícolas, forestales y ganaderas e instalaciones de almacenaje, manipulación o transformación de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario de la parcela.

2. La altura máxima de los cerramientos verticales de las naves será de 7 m y la altura máxima de la cumbrera no superará los 8,5 m.

## Artículo 50. Viviendas vinculadas a la explotación agraria.

1. En las viviendas vinculadas a la explotación forestal al menos el 60% de la parcela deberá estar ocupada por formaciones arboladas.

2. La altura máxima de la edificación residencial será de una planta.

## Sección séptima. Recursos naturales y prevención de riesgos.

## Integración de las actuaciones urbanísticas en el territorio

## Artículo 51. Prevención de riesgos naturales.

1. En todas las actuaciones urbanísticas se deberán llevar a cabo:

- a) Estudios del medio físico.
- b) Estudios geotécnicos en las zonas de elevada inestabilidad.
- c) Los procedimientos para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras y consolidación y restauración del medio natural.
- d) Los ajustes entre la ordenación de usos y situaciones potenciales de riesgo.
- e) Las medidas y mecanismos de prevención a aplicar durante el periodo transitorio que transcurre desde la situación previa hasta que la actuación urbanística consolide sus sistemas de protección de suelos y escorrentías.
- f) Las medidas destinadas a la coordinación de distintas actuaciones urbanísticas coetáneas y a la consideración de posibles efectos acumulativos.

2. Los proyectos de urbanización realizarán los cálculos hidráulicos adecuados que, en todo caso, estimarán los caudales de avenidas ordinarias y extraordinarias en estado preoperacional, durante la ejecución de obras y con la urbanización consolidada.

Ante posibles lluvias extraordinarias adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.

## Artículo 52. Taludes, terraplenes y plataformas.

1. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente.

2. Los taludes no rocosos con altura superior a los siete metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal.

3. Los taludes con pendientes superiores al 5% quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.

## Artículo 53. Protección de los recursos hídricos.

1. Los proyectos de urbanización deberán garantizar la restitución de la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.

2. Las zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico situadas en suelos urbanos y urbanizables se destinarán a zonas libres, de uso y dominio público.

3. La superficie ocupada por los terrenos con perfiles edáficos naturales o modificados pero con capacidad filtrante suficiente tendrá, como mínimo, una extensión superior al doble de la abarcada por las superficies impermeabilizadas.

4. Los proyectos de urbanización considerarán el ciclo completo del agua, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización.

#### Artículo 54. Protección de la vegetación.

1. Los árboles que ineludiblemente deban ser eliminados en los procesos de urbanización se transplantarán a lugares acondicionados para ello.

2. En las urbanizaciones de baja densidad edificatoria la superficie objeto de regeneración vegetal será como mínimo la equivalente al doble de la vegetación arbórea y arbustiva desbrozada.

3. Con el fin de evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación se recomienda su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.

#### Artículo 55. Protección del Paisaje.

1. En las urbanizaciones de baja densidad las explanaciones en laderas destinadas a acoger la edificación residencial adoptarán dos o más rasantes alimétricas y se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel, evitándose las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.

2. Los muros de contención de taludes y laderas no deberán tener como acabado el hormigón visto o las escolleras de piedra de forma irregular y gran tamaño, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos, o cuando queden ocultos por la edificación. Se deberán rematar con revestimientos en piedra natural o con elementos prefabricados que favorezcan los recubrimientos vegetales.

3. Con carácter general, los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación entre muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes, cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados y arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos.

#### Artículo 56. Zonas inundables.

Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables, el presente PGOU incorpora en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables las zonas cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos definidas en el Plano de Ordenación del POTAX.

Una vez se proceda por el Órgano competente a la delimitación a la delimitación de las zonas inundables 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.

### Sección octava. Infraestructuras

#### Artículo 57. Infraestructuras de la red de energía eléctrica.

1. Respecto a los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 kV se establece una banda de ancho variable según el número de líneas y la tensión del servicio, cuyo eje coincidirá con el eje de las bandas dibujadas en los Planos de Ordenación del POTAX o con las líneas eléctricas existentes cuando coincidan con dicha banda:

| kV  | Línea    | Anchura pasillos (m) |
|-----|----------|----------------------|
| 66  | 1 línea  | 60                   |
|     | 2 líneas | 78                   |
| 132 | 1 línea  | 70                   |
|     | 2 líneas | 91                   |
| 220 | 1 línea  | 90                   |
|     | 2 líneas | 116                  |
| 400 | 1 línea  | 100                  |
|     | 2 líneas | 129                  |

El ancho establecido en la tabla anterior podrá ampliarse para albergar nuevas instalaciones que tengan como finalidad atender los incrementos de demanda o mejorar la calidad de suministro.

2. La distancia horizontal entre las trazas de los conductores contiguos de las líneas paralelas serán, como mínimo, la resultante de multiplicar la altura de los apoyos más altos por 1,5.

3. Las líneas que den servicio a los suelos urbanizables podrán realizarse mediante tendidos de líneas aéreas de tensión igual o superior a 66 kV, hasta tanto esté concluida la urbanización o se disponga de las cotas previstas en el proyecto de urbanización.

4. Para los pasillos enterrados deberá reservarse una banda de 10 metros de ancho que discurrirá, preferentemente, por la zona de servidumbre de la red viaria.

5. Se establecen las siguientes superficies destinadas a subestaciones de transformación teniendo en cuenta la tensión máxima prevista, las funciones encomendadas y las posibilidades de ampliación futura.

| Tensión (kV) | Superficie (ha) |        |
|--------------|-----------------|--------|
|              | Mínima          | Máxima |
| 66           | 0,3             | 1      |
| 132          | 0,6             | 2      |
| 220          | 2               | 7      |
| 400          | 4               | 15     |

Artículo 58. Trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo.

1. Los posibles trazados de conducciones de la red primaria de transporte de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estarán situados a una distancia no inferior a 500 metros de suelos urbanos y urbanizables sectorizados definidos por el presente PGOU.

b) Las conducciones de transporte primario y secundario de gas discurrirán, preferentemente, por el interior de los pasillos previstos para las infraestructuras enterradas.

c) Los tramos de la red que deban transcurrir en superficie adoptarán medidas paisajísticas que favorezcan su integración en el entorno.

2. Se establece una reserva de suelo de una anchura de 20 metros en los pasillos definidos por la planificación sectorial para redes de gas y de productos líquidos derivados del petróleo, así como para las conexiones necesarias para atender a los núcleos de población que tendrá carácter cautelar hasta tanto no se efectúe la correspondiente evaluación de impacto ambiental.

### Sección novena. Instalaciones de gestión de residuos

#### Artículo 59. Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

1. Las instalaciones necesarias para la recogida y transferencia de residuos se distanciarán de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos al menos dos kilómetros y contarán con medios que garanticen la no emisión de olores sobre las áreas colindantes.

2. No podrán ubicarse instalaciones de concentración, transferencia y tratamiento de residuos urbanos en las siguientes zonas:

- a) Zonas de alta permeabilidad o aquellas en cuyo subsuelo existan acuíferos con riesgo de contaminación.
- b) Zonas endorreicas o humedales.
- c) Zonas con vegetación de especial interés.
- d) Cuenca visual del casco urbano o de infraestructuras de comunicación salvo que se garantice la integración paisajística.
- e) Zonas con riesgos geológicos o geotécnicos que afecten a la estabilidad de la instalación o puedan originar riesgos para las personas o las cosas.
- f) Zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones.
- g) Zonas especialmente protegidas por el POTAX o por el presente PGOU.

3. Para su ubicación se tendrá en cuenta las características de los suelos, la posible afección al acuífero subterráneo, la estanqueidad de los terrenos y la fragilidad del paisaje, seleccionando un ámbito cerrado alejado de las líneas de cumbreros, de los cauces y de vaguadas abiertas.

4. La superficie de las instalaciones de acogida provisional de los residuos agrícolas no será inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.

5. En las instalaciones destinadas a la recepción de enseres domésticos, escombros y restos de obras, el apilamiento de materiales no superará los cinco metros de altura desde la rasante natural del terreno.

6. Todas las instalaciones deberán estar valladas y rodeadas por una pantalla diseñada para minimizar su impacto paisajístico.

### CAPÍTULO 3

#### Régimen de protección y servidumbres derivadas de las grandes infraestructuras

##### Artículo 60. Instalaciones de telefonía móvil.

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

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

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 y residencias o centros geriátricos, cumpliendo con lo dispuesto en la normativa aplicable en la materia.

### CAPÍTULO 4

#### Medidas de protección del medio natural

##### Artículo 61. 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 62. 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 se proceda por el Ayuntamiento a la declaración de las Áreas de Sensibilidad Acústica del municipio, la delimitación que establezca se entenderá incorporada automáticamente al presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación, siéndoles de aplicación a las mismas los niveles acústicos previstos en la legislación sectorial vigente.

##### Artículo 63. 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. Cuando de manera temporal se alteren los parámetros de calidad o cantidad de las aguas, el proyecto de urbanización o la solicitud de licencia deberá justificar dicha necesidad y, en todo caso, deberán quedar restablecidos una vez finalizada la actuación.

3. Quedan prohibidas aquellas acciones 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.

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.

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 abaste-

cimiento público o privado sin la previa cumplimentación de las condiciones señaladas en la legislación de aguas vigente.

6. 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 así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

7. 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.

8. 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 64. 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.

#### Artículo 65. Protección de la Geología y la Geomorfología.

1. Se protegen en el presente plan general los lugares de Interés Geológico, entendiendo 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. 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 66. 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.

Cuando se vayan a realizar volúmenes de movimientos de tierra superiores a 5.000 m<sup>3</sup> 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 erosionabilidad de los suelos y las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

#### Artículo 67. 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.

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 autóctonas naturales, 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.

4. En la construcción de los puentes sobre los arroyos se deberá evitar que se vea afectada la vegetación de ribera.

#### Artículo 68. Protección de Fauna.

1. Además de las medidas establecidas en el artículo anterior relativas a la protección de espacios y especies, válidas igualmente para la fauna silvestre, se garantizará en la totalidad del término municipal la libre circulación de la fauna autóctona, 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. Se dará prioridad a los caminos existentes sobre los nuevos a roturar.

3. De acuerdo con la Ley reguladora de la Flora y la Fauna Silvestres, los cercados en el medio natural, que se sitúen en terrenos 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 69. 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, éstos 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 do-

cumentación 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 arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro acabado, tratándose como fachada.

#### Artículo 70. 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 la incidencia en el sistema fluvial y las medidas concretas a adoptar para evitar riesgos de inundación y desbordamiento mediante los cálculos hidráulicos adecuados.

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.

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. Quedan prohibidos los vertidos cualquiera que sea su naturaleza y estado físico susceptibles de contaminar las aguas continentales 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.

En el caso de Alfarnate, dado que la franja de 400 metros desde las zonas forestales abarcaría a la mayor parte del término municipal, se considera todo el término como zona de influencia forestal. En base a ello, todos los sectores urbanizables deberán elaborar Planes de Autoprotección que tendrán por objeto establecer las medidas y actuaciones necesarias

para la lucha contra los incendios forestales y la atención de las emergencias derivadas de los mismos.

Entendiendo, que en el núcleo urbano no es necesario la elaboración de dichos Planes de Autoprotección, por disponer el Ayuntamiento, de Plan Local de Emergencia por Incendio Forestal con informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

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 aplicar la Norma Sismorresistente NCSE 2.002., o norma que la sustituya.

## CAPÍTULO 5

### Medidas de protección del medio ambiente urbano

Artículo 71. 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 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 configura el paisaje urbano, por lo que su instalación en la vía pública, las fachadas o sobre los edificios estará sujeta a previa licencia municipal. El proyecto de instalación correspondiente deberá acompañar la documentación necesaria que justifique su integración en el medio en que se enclave.

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 72. Conservación de terrenos y edificaciones.

1. Los propietarios de los terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, debiendo mantenerse 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 inedificados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica en los términos establecidos en la ordenanza de edificación, pudiéndose demoler una vez obtenida la licencia para edificar.

#### Artículo 73. Protección de la vegetación.

1. Podrá actuarse en espacios no edificadas 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 74. 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 la

existencia de tales nidos a efectos de establecer el plan de manejo, traslado, estacionalidad de la obra, etc.

### CAPÍTULO 6

#### Medidas de protección del Patrimonio Histórico

##### Artículo 75. 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 relevancia cultural y el valor histórico-artístico de los mismos.

2. Las determinaciones del presente PGOU referidas a bienes o espacios catalogados tienen la consideración de ordenación pormenorizada y se grafían en los planos de ordenación completa. Únicamente tendrían la consideración de estructurales, los Bienes de Interés Cultural.

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.

#### Sección primera. Patrimonio Arqueológico

##### Artículo 76. 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 un 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 requerirá informe favorablemente del 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 prohibido 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 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:

CUADRO-RESUMEN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

| Núm. | DENOMINACIÓN                    | SECUENCIA CULTURAL            | ZON ARQ | Base de Datos del IAPH |
|------|---------------------------------|-------------------------------|---------|------------------------|
| 1    | SOLANA                          | MEDIEVAL                      | B-C     |                        |
| 2    | TESORILLO                       | TARDORROMANO, MEDIEVAL        | B-C     |                        |
| 3    | LAS PILAS O EL BARRANCO         | CALCOLÍTICO, ROMANO, MEDIEVAL | B-C     |                        |
| 4    | HERRERA                         | MODERNA                       | B-C     |                        |
| 5    | C.º TAJO DE LAS PALOMAS         | MODERNA                       | C       |                        |
| 6    | LA PALOMERA                     | MEDIEVAL                      | C       |                        |
| 7    | BARRIONUEVO                     | ROMANO, MEDIEVAL              | B-C     |                        |
| 8    | CERRO CASTILLEJO                | ROMANO, MEDIEVAL              | A-B-C   |                        |
| 9    | C.A. MORALES Y PALANCAR (SABAR) | PALEOLÍTICO (MUSTERIENSE)     | C       | 290030007              |
| 10   | TERRAZAS A. PALANCAR (SABAR)    | PALEOLÍTICO (MUSTERIENSE)     | C       |                        |
| 11   | ARROYO PALANCAR (SABAR)         | PALEOLÍTICO (MUSTERIENSE)     | C       | 290030008              |
| 12   | NECRÓPOLIS PUERTO DEL SOL       | BRONCE PLENO                  | C       |                        |
| 13   | LA CANTERA                      | MEDIEVAL                      | C       |                        |
| 14   | EL CHAMI                        | CALCOLÍTICO, BRONCE           | C       |                        |
| 15   | LOMA DE CASTILLEJO              | MEDIEVAL                      | C       |                        |
| 16   | PUERTO DE LOS ALAZORES          | NEOLÍTICO, CALCOLÍTICO        | C       |                        |
| 17   | CORTIJO DE UCEDA                | ROMANO                        | C       | 290030009              |
| 18   | CUEVA MAJADA LAS VACAS          | CALCOLÍTICO, BRONCE, MEDIEVAL | A-C     |                        |
| 19   | EL «PESEBRE DEL MULO»           | INDETERMINADA                 | C       |                        |

#### Artículo 77. 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 índole 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).

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 por parte del promotor, 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.

3. 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 segunda. Patrimonio Etnológico

##### Artículo 78. 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.

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

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

e) Protección Etnológica Parcial. Protege elementos específicos de los bienes o espacios donde estén incluidos. Son elementos singulares identificatorios 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 se puede clasificar en las siguientes tipologías:

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

3.2. Recursos hídricos: norias, albercas, fuentes pozos...

3.3. Caracterización agrícola: eras, paseros...

3.4. Elementos funerarios: cementerios, tumbas aisladas...

3.5. Morfología urbana: adarves, algarfas...

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

3.7. Transformación industrial: caleras, minas...

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

| Núm.    | DENOMINACIÓN                  | SECUENCIA CULTURAL     | PROT. ETN. | Base de Datos del IAPH |
|---------|-------------------------------|------------------------|------------|------------------------|
| I       | TRAMO VEREDA DE ZAFARRAYA     | CAMINO HISTÓRICO       | PEI        |                        |
| II      | CAMINO PILAS DE BARRIONUEVO   | CAMINO HISTÓRICO       | PEI        |                        |
| III     | CAMINO DEL MAL INFIERNO       | CAMINO HISTÓRICO       | PEI        |                        |
| IV      | ERA-21                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| V       | ERA-22                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| VI      | ERA-23                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| VII     | ERA-24                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| VIII    | ERA-25                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| IX      | ERA-26                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| X       | ERA-27                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XI      | DOLINA GALLO                  | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XII     | ERA-28                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XIII    | ERA-29                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XIV     | ERA-30                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XV      | ERA-31                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XVI     | PILAS DE BARRIONUEVO          | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XVII    | PILAS PUERTO DEL SOL          | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XVIII   | CRUZ PLAZA DE LA CRUZ         | CONTEMPORÁNEA          | PEI        |                        |
| XIX     | CRUZ DE CALLE ORIENTE         | MODERNA, CONTEMPORÁNEA | PEI- PEP   |                        |
| XX      | MOLINO LA FÁBRICA             | CONTEMPORÁNEA          | PEP        |                        |
| XXI     | HORNACINA CALLE PERCHEL, 3    | MODERNA, CONTEMPORÁNEA | PEI- PEP   |                        |
| XXII    | PUENTE DE CALLE PARRAS        | CONTEMPORÁNEA          | PEI        |                        |
| XXIII   | HORNACINA CALLE ERMITA, 5     | CONTEMPORÁNEA          | PEI- PEP   |                        |
| XXIV    | CEMENTERIO                    | CONTEMPORÁNEA          | PEP        |                        |
| XXV     | ALBERCA DE CASTILLEJO         | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XXVI    | LAS PILAS DEL CEREZAL         | CONTEMPORÁNEA          | PEI        |                        |
| XXVII   | LA CRUZ DEL CURA              | MODERNA, CONTEMPORÁNEA | PEI        |                        |
| XXVIII  | ERA SIERRA DE ENMEDIO         | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XXIX    | ABREVADERO PLAZA ROCINANTE    | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XXX     | ABREVADERO V. ALFARNATE       | MODERNA, CONTEMPORÁNEA | PEI        |                        |
| XXXI    | MOLINO CHARCO DE ACEITE       | DE TRADICIÓN MEDIEVAL  | PEI- PEP   |                        |
| XXXII   | PUENTE DE LA PLAZA DEL PUENTE | CONTEMPORÁNEA          | PEI        |                        |
| XXXIII  | PUENTE DE ALFARNATE           | CONTEMPORÁNEA          | PEI        | 290030010              |
| XXXIV   | PUENTE ARROYO MORALES         | MODERNA, CONTEMPORÁNEA | PEI        |                        |
| XXXV    | LAS PILAS DE HERRERA          | CONTEMPORÁNEA          | PEI        |                        |
| XXXVI   | LAS PILAS DE CASTILLEJO       | CONTEMPORÁNEA          | PEI        |                        |
| XXXVII  | ERA-1                         | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XXXVIII | ERA-2                         | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XXXIX   | ERA-3                         | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XL      | ERA-4                         | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XLI     | ERA-5                         | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XLII    | ERA-6                         | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XLIII   | ERA-7                         | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XLIV    | ERA-8                         | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XLV     | ERA-9                         | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XLVI    | ERA-10                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XLVII   | ERA-11                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XLVIII  | ERA-12                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| XLIX    | R.G. SIERRA DE ENMEDIO        | CONTEMPORÁNEA          | PEI        |                        |
| L       | CALERA DE SAN JORGE           | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| LI      | POZO-1                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| LII     | POZO-2                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |
| LIII    | POZO-3                        | INDETERMINADA          | PEI        |                        |

| Núm.     | DENOMINACIÓN | SECUENCIA CULTURAL | PROT. ETN. | Base de Datos del IAPH |
|----------|--------------|--------------------|------------|------------------------|
| LIV      | POZO-4       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LV       | POZO-5       | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| LVI      | POZO-6       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LVII     | POZO-7       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LVIII    | POZO-8       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LIX      | POZO-9       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LX       | POZO-10      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXI      | POZO-11      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXII     | POZO-12      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXIII    | POZO-13      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXIV     | POZO-14      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXV      | POZO-15      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXVI     | POZO-16      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXVII    | POZO-17      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXVIII   | POZO-18      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXIX     | POZO-19      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXX      | POZO-20      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXI     | POZO-21      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXII    | POZO-22      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXIII   | POZO-23      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXIV    | POZO-24      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXV     | POZO-25      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXVI    | POZO-26      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXVII   | POZO-27      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXVIII  | POZO-28      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXIX    | POZO-29      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXX     | POZO-30      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXXI    | POZO-31      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXXII   | POZO-32      | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| LXXXIII  | POZO-33      | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXXIV   | ERA-13       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXXV    | ERA-14       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXXVI   | ERA-15       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXXVII  | ERA-16       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXXVIII | ERA-17       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| LXXXIX   | ERA-18       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| XC       | ERA-19       | INDETERMINADA      | PEI        |                        |
| XCI      | ERA-20       | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| XCII     | CHOZA-1      | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| XCIII    | CHOZA-2      | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| XCIV     | CHOZA-3      | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| XCV      | CHOZA-4      | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| XCVI     | CHOZA-5      | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| XCVII    | CHOZA-6      | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| XCVIII   | CHOZA-7      | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| XCIX     | CHOZA-8      | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| C        | CHOZA-9      | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CI       | CHOZA-10     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CII      | CHOZA-11     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CIII     | CHOZA-12     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CIV      | CHOZA-13     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CV       | CHOZA-14     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CVI      | CHOZA-15     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CVII     | CHOZA-16     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CVIII    | CHOZA-17     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CIX      | CHOZA-18     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CX       | CHOZA-19     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CXI      | CHOZA-20     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CXII     | CHOZA-21     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |
| CXIII    | CHOZA-22     | CONTEMPORÁNEA      | PEI        |                        |

### Artículo 79. 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 80. 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 tercera. Patrimonio Arquitectónico

#### Artículo 81. Patrimonio edificado.

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 tres categorías específicas para cada edificio (A, B, C).

a) Calificación A o Protección Integral: incluye aquellos edificios, en los que dado su carácter singular o por sus valores históricos, artísticos y arqueológicos en el municipio deben ser conservadas sus características arquitectónicas al constituir hitos en la escena urbana. Este grupo engloba a los palacios, iglesias y conventos más significativos.

b) Calificación B o 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) Calificación C o Protección Arquitectónica Parcial (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.

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

### EDIFICACIONES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO

#### A. Protección Integral

| Núm. catálogo | Ref. Catastral | Denominación                                      |
|---------------|----------------|---------------------------------------------------|
| 1             | 79525-01       | Iglesia de Santa Ana. Plaza de la Iglesia, núm. 1 |
| 2             | -----          | El Santo Cristo                                   |

#### B. Protección Arquitectónica (Grado I)

| Núm. catálogo | Ref. Catastral | Denominación                                            |
|---------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| 3             | 70506-01       | Ermita de la Virgen de Monsalud. Calle Ermita, núm. A   |
| 4             | 785265-02      | Ayuntamiento (antiguo Pósito). Plaza de la Constitución |
| 5             | 80525-01       | Calle Iglesia, núm. 11                                  |
| 8             | 80531-14       | Calle San José, núm. 1                                  |
| 10            | 79538-03       | Calle Comandante Frías, núm. 4                          |
| 12            | 79535-06       | Calle Comandante Frías, núm. 19                         |
| 16            | 80535-13       | Calle Loja, núm. 28                                     |
| 29            | 78513-03       | Calle Triana, núm. 4                                    |
| 31            | 50020-01       | Venta de Alfarnate                                      |

#### C. Protección Arquitectónica Parcial (Grado II)

| Núm. catálogo | Ref. Catastral | Denominación                                    |
|---------------|----------------|-------------------------------------------------|
| 6             | 80522-01       | Calle Secretaría, núm. 4                        |
| 7             | 79526-01       | Calle Secretaría, núm. 2                        |
| 9             | 79538-08       | Calle San José, núm. 4                          |
| 11            | 79538-04       | Calle Comandante Frías, núm. 6                  |
| 13            | 80541-05       | Plaza Victoriano Frías, núm. 1/ núm. 2          |
| 14            | 80536-01       | Plaza Victoriano Frías, núm. 4 (antiguo núm. 2) |
| 15            | 80535-13       | Calle Conde, núm. 2                             |
| 17            | 80541-02       | Calle Sol, núm. 4                               |
| 18            | 80538-01       | Calle Horno, núm. 2                             |
| 19            | 80528-04       | Calle Cruz, núm. 18                             |
| 20            | 80525-07       | Calle Oriente, núm. 16                          |
| 21            | 80525-10       | Calle Oriente, núm. 22                          |
| 22            | 79539-33       | Plaza de la Constitución, núm. 2B               |
| 23            | 78538-32       | Plaza de la Constitución, núm. 2C               |
| 24            | 78538-31       | Plaza de la Constitución, núm. 2D               |
| 25            | 78525-08       | Calle Pósito, núm. 5                            |
| 26            | 77526-23       | Calle Nogalillo, núm. 3                         |
| 27            | 78524-23       | Calle Río, núm. 13                              |
| 28            | 78513-02       | Calle Triana, núm. 2                            |
| 30            | 79517-[07,08]  | Calle Pilarillo, núms. 4-6                      |

Artículo 82. Normas generales de obras en edificios protegidos.

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar son las que a continuación se indican las cuales deberán llevarse a cabo de acuerdo con las normas particulares de obras en edificios protegidos y las condiciones establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

Las condiciones de la 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.

2. Las obras de conservación respetarán las características del edificio sin alterar ningún elemento.

3. Las obras de restitución, consolidación y restauración: Respetarán, en el grado correspondiente, la estructura, composición y disposición del edificio, adecuando los elementos arquitectónicos y estructurales, en su caso, así como los materiales, a los originales o a los que actualmente presenta.

4. Las obras de rehabilitación, habrán de respetar las fachadas visibles, al menos, en su composición general, elementos y materiales, así como los elementos tipológicos o morfológicos de interés.

5. Obras de reforma- Mantienen los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

5.1. Reforma menor: Adecuación interior y redistribución para un nuevo uso sin alterar el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubierta.

5.2. Reforma parcial: Obras que pueden modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta. Son obras que además de permitir una redistribución interior permiten pequeñas intervenciones sobre los elementos estructurales o compositivos interiores como la ampliación de huecos o apertura y cierre de los mismos, así como del sistema estructural de forma puntual. También permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad lo permitan.

5.3. Reforma general: Son obras que manteniendo la fachada, la cubierta y la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, sobre el resto de la edificación se permite la sustitución, respetando, en el caso de pertenecer a una tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de la zona. En algunos casos, se permitirá la sustitución de la edificación pero conservando los elementos singulares protegidos recogidos en la fichas del catálogo, debiendo integrarse estos de modo armónico en la nueva edificación.

#### 6. Renovación Parcial.

Actuación que tiene por objeto la nueva edificación o sustitución del edificio, salvo en aquellos aspectos que por su interés arquitectónico habrán de ser conservados.

Con las siguientes posibilidades:

a) Conservación de fachada. Entendiendo ésta con su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. En dichos casos sus nuevos forjados (de la 1ª crujía) habrán de seguir en su disposición original en los niveles de cornisas de la fachada.

La conservación de fachada se entiende sin ningún tipo de demolición y reconstrucción, salvo en los casos de ruina inminente de la propia fachada. La reconstrucción en este caso, será con los mismos elementos anteriores de carpintería y cerrajería que se conserven en buen estado y reproducirá fidedignamente el edificio original con todo su ornamento, atendiendo especialmente a los sistemas constructivos de los vuelos de balcones y cierros y su grosor visto.

Si no puede ser conservada la cubierta de la primera crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación.

Excepcionalmente se podrá permitir la apertura de huecos, cuando el uso, a la cual se destine, así lo necesite o aconseje siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada y el mismo no rompa la composición de la misma.

En caso de permitirse una ampliación coplanaria, ésta deberá respetar la modulación de huecos de las plantas inferiores, debiendo utilizarse materiales, texturas y colores similares, sin ser necesario el mimetismo.

b) Conservación tipológica: La arquitectura de nueva planta deberá dar respuesta a los invariantes tipológicos del edificio sustituido. Especialmente en la concepción de su organización interna y su disposición estructural.

Organización alrededor de patios, sistemas de crujías paralelas o perpendiculares a fachadas, anchos de éstas, situación de escalera, etc., deberán ser temas abordados adaptados al modo de vida de hoy.

c) Conservación de elementos: Cuando excepcionalmente el catálogo imponga la conservación de un elemento del edificio sustituido de evidente interés histórico-artístico.

Se procurará su incorporación al nuevo edificio, siempre que tal incorporación no obligue a un edificio mimético.

6. Las obras nuevas en edificios existentes. Comprende los subtipos siguientes:

6.1. Obras de ampliación: son aquellas en la que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una planta sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

6.2. Obras exteriores situadas en los espacios libres no cualificados del solar y ocupadas por edificaciones marginales. Habrán de adecuar el estilo al del edificio y respetar aquellos elementos, de fachada o interiores, característicos.

7. Las obras de demolición sólo se permitirán para aquellas partes de los edificios añadidas con posterioridad y que desentonan o desvirtúan la construcción original o las que

sean estrictamente necesarias para poder realizar otras obras permitidas.

8. Las obras exteriores se ejecutarán para mejorar y recuperar el aspecto del edificio, resaltando su originalidad.

9. Las obras interiores habrán de entenderse referidas a alguna de las anteriores si tienen importancia y afecta a elementos o materiales característicos o bien exclusivamente a la reposición o adecentamiento de otros no característicos.

Artículo 83. Normas particulares de obras en edificios protegidos.

1. En edificios de Protección Integral (A) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación y restauración según las condiciones generales aplicables a la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales, así como las de demolición, en su caso, de cuerpos o elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original y las obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable.

Deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

2. En los edificios de Protección Arquitectónica (Grado I) (B) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación, reforma menor y parcial, y obra nueva por ampliación, con demolición o sustitución de cuerpos o elementos añadidos según las condiciones generales aplicables a sus partes fundamentales y características en cada caso y las exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio. En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio, y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

Los edificios de Protección Arquitectónica (Grado I) carecen de ordenación de altura ya que será la existente; para los proyectos de Reforma parcial y Ampliación podrán acogerse a las condiciones particulares de edificación de la ordenanza que les corresponda, respetando las condiciones generales de las obras de edificación insertas en estas Ordenanzas.

3. En los edificios de Protección Arquitectónica Parcial (Grado II) (C) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación, reforma general y renovación parcial, así como las obras de ampliación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, con demolición o sustitución de elementos o partes según las condiciones generales, siempre que no se alteren la fachada o los elementos característicos que han servido para su protección y las obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio.

Si la ampliación se hiciere por remonte, éste no será superior a una sola planta, que podrá ser coplanaria con la fachada del edificio o retranqueada al menos una crujía de la misma, debiéndose en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes.

En caso de realizar reforma general u obra nueva de ampliación deberá acogerse a la ordenación de altura de este Plan General y a las condiciones particulares de edificación de la ordenanza que les corresponda.

4. En las edificaciones situadas en el entorno de edificios catalogados, se permite todo tipo de obras recogidas en las condiciones generales, teniendo en cuenta siempre la influencia del edificio catalogado y demostrando que la solución adoptada encaja y se adecua en la composición de fachada y materiales, con dicha edificación.

Artículo 84. Licencia de obras de inmuebles catalogados.

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

a) 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.

b) 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.

#### Sección cuarta. Espacios urbanos

Son espacios públicos, plazas, callejones, enclaves históricos, secuencias históricas o tramas urbanas que constituyen fragmentos inequívocos de la historia de la ciudad, que poseen un carácter simbólico en su proceso de formación y que conservan relativamente intactas sus características tipomorfológicas y de su ambiente urbano.

Artículo 85. Ámbito de aplicación.

El Plan General protege los espacios urbanos que constituyen estructuras significativas en la evolución histórica de la ciudad. Dichos espacios quedan identificados en los Planos de información y de ordenación de Patrimonio Histórico, así como en las fichas del Catálogo de Espacios Urbanos Protegidos.

En el núcleo urbano de Alfarnate se protegen los siguientes espacios urbanos:

#### ESPACIOS URBANOS

| Ref. Catálogo | DENOMINACIÓN                                    | TIPOLOGÍA              |
|---------------|-------------------------------------------------|------------------------|
| A             | Plaza de la Iglesia                             | Plaza                  |
| B             | Plaza Victoriano Frías                          | Plaza                  |
| C             | Calle Sol                                       | Vía estrecha y sinuosa |
| D             | Callejón Sierrezuela (en parcelario C/ Fortuna) | Vía estrecha y sinuosa |
| E             | Plaza de la Constitución                        | Plaza                  |
| F             | Plaza de la Cruz                                | Plaza                  |
| G             | Callejón Aljofar                                | Vía estrecha y sinuosa |
| H             | El Rinconcillo                                  | Plaza                  |
| I             | Plaza Ntra. Sra. del Pilar                      | Plaza                  |

Artículo 86. Intervenciones sobre los espacios urbanos protegidos.

El ámbito de los Espacios Urbanos catalogados, a los efectos de su adecuada protección, incluye tanto el espacio

libre de uso público como el de los inmuebles edificados que lo conforman.

Respecto al espacio público, se establecen condiciones particulares en las fichas individualizadas de cada espacio catalogado.

En las fichas de los Espacios Urbanos se señalan las edificaciones fuera de ordenación por las características arquitectónicas de los mismos (alturas, volúmenes, elementos salientes, etc.).

Gestión y ejecución:

En la reurbanización de los espacios a proteger, se exige la redacción de un único proyecto que establezcan criterios homogéneos.

Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y a los elementos del mobiliario urbano del espacio urbano protegido. Estos proyectos desarrollarán las directrices establecidas para cada uno de los espacios en sus fichas individualizadas y, en todo caso, aseguraran la supresión de todo tipo de barreras arquitectónicas.

La remodelación del trazado deberá realizarse en consonancia con su carácter simbólico o singular para conseguir una imagen unitaria expresiva de su origen bajo las siguientes premisas. Potenciar el sentido unitario del conjunto espacial y fomentar el carácter de estancia y paseo público.

Artículo 87. Normas de protección del paisaje urbano para los espacios urbanos protegidos.

Con el objeto de gestionar de manera sostenible la imagen paisajística del espacio de uso público, se establecen las siguientes determinaciones específicas:

1. Los tendidos aéreos que discurran sobre el viario de estos espacios deberán eliminarse mediante su soterramiento, constituyendo una actuación preferente en el marco de proyectos específicos a desarrollar.

2. Estos espacios constituyen un ámbito preferente para la realización de campañas de mejora del paisaje urbano, encaminados al tratamiento de medianeras consolidadas, a la adecuada integración de las instalaciones técnicas al servicio de las edificaciones.

### TÍTULO TERCERO

#### NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

##### CAPÍTULO 1

#### Determinaciones generales y definiciones

Artículo 88. 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.

d) En el suelo urbanizable no sectorizado se señalan los usos incompatibles, indicándose los usos globales preferentes para dichas zonas que deberán ser establecidos en los correspondientes planes de sectorización.

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:

a) 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.

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

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

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

#### Artículo 89. 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: Aquéllos 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.

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) Públicos: 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) Privados: Se desarrolla en bienes de propiedad, uso y disfrute privado. Este uso puede subdividirse en:

b.1) Colectivos: 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 90. 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 91. Usos pormenorizados.

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

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 que se subdividen a su vez en los usos detallados 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.1.1) Establecimientos Comerciales Individuales.

c.1.2) Establecimientos Comerciales Colectivos.

- 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 de Equipamiento. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - e.1) Uso público administrativo.
  - e.2) Uso de protección civil o militar.
  - e.3) Uso asistencial:
    - e.3.1) Guarderías.
    - e.3.2) Residencias de ancianos.
    - e.3.3) Centros de beneficencia.
    - e.3.4) Centros sociales comunitarios.
  - e.4) Uso público-comercial:
    - e.4.1) Mercados.
    - e.4.2) Lonjas.
    - e.4.3) Mayoristas.
  - e.5) Escolar-Educativo.
  - e.6) Religioso.
  - e.7) Funerario.
    - e.7.1) Cementerio.
    - e.7.2) Tanatorio.
    - e.7.3) Crematorio.
  - e.8) Cultural.
  - e.9) Sanitario.
  - e.10) Servicios.
  - e.11) Deportivo.
- f) 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. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - f.1) Atendiendo a su titularidad:
    - f.1.1) Público.
    - f.1.2) Privado.
  - f.2) Atendiendo a su área de influencia:
    - f.2.1) Áreas Libres de uso general.
      - f.2.1.1) Parque forestal.
      - f.2.1.2) Parque deportivo.
      - f.2.1.3) Parque urbano.
      - f.2.1.4) Parque periurbano.
      - f.2.1.5) Parque zoológico.
      - f.2.1.6) Jardines.
    - f.2.2) Áreas Libres de uso local.
      - f.2.2.1) Zonas ajardinadas.
      - f.2.2.2) Áreas de juego.
      - f.2.2.3) Áreas peatonales.
- g) Uso de Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - g.1) Red viaria.

- g.1.1) Carreteras.
  - g.1.1.1) Carreteras del Estado:
    - g.1.1.1.1) Autopistas.
    - g.1.1.1.2) Autovías.
    - g.1.1.1.3) Vías Rápidas.
    - g.1.1.1.4) Carreteras Convencionales.
  - g.1.1.2) Carreteras de Andalucía:
    - g.1.1.2.1) Vías de gran capacidad:
      - g.1.1.2.1.1) Autopistas.
      - g.1.1.2.1.2) Autovías.
      - g.1.1.2.1.3) Vías Rápidas.
    - g.1.1.2.2) Carreteras Convencionales.
- g.1.2) Caminos:
  - g.1.2.1) Caminos principales.
  - g.1.2.2) Caminos secundarios.
  - g.1.2.3) Red de caminos principales del POTAX.
- g.1.3) Vías pecuarias.
- g.1.4) Vías urbanas.
  - g.1.4.1) Rodadas.
  - g.1.4.2) Peonales.
- g.1.5) Carriles de bicicleta.
- g.2) Instalaciones al servicio de la carretera.
- g.3) Aparcamiento.
- g.4) Estaciones de autobuses.
- g.5) Red ferroviaria:
  - g.6.1) Vías férreas.
  - g.6.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
  - g.6.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.
- g.6) Otras infraestructuras:
  - g.6.1) Abastecimiento de agua.
  - g.6.2) Saneamiento.
  - g.6.3) Abastecimiento de energía eléctrica.
  - g.6.4) Servicios telefónico y telegráfico.
  - g.6.5) Alumbrado público.
  - g.6.6) Vertido de residuos sólidos.
  - g.6.7) Otros servicios.
- g.7) Grandes instalaciones e infraestructuras.
- h) Uso Rural. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - h.1) Agrícola.
  - h.2) Forestal.
  - h.3) Ganadero.
  - h.4) Extractivo.
  - h.5) Forestal recreativo.

Artículo 92. Condiciones para los cambios de uso.

1. Todo uso pormenorizado podrá ser sustituido por usos de espacios libres o equipamiento de titularidad pública.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones particulares del uso residencial

Artículo 93. 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.
3. El uso residencial se prohíbe en planta sótano.

Artículo 94. 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 independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público e incluya en sí 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 95. 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 96. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

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

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

a) 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.

b) 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 no permitiéndose en ningún caso la reconversión de este uso a residencial.

c) 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 faculta 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.

d) Camping. Es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un periodo 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.

e) 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 periodo de tiempo limitado. Se incluyen en este uso las casas rurales, los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales y los complejos rurales.

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

f) 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.

- Uso Turístico Residencial. Es aquél destinado al alojamiento temporal y permanente de personas caracterizado por una dotación de servicio turístico cualificado entendiendo 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 40% de sus suelos netos destinados a usos pormenorizados turísticos exclusivos y un 30% de éstos destinados a equipamiento privado cualificado.

2. 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.

3. Los sectores con uso global turístico deberán contar con un equipamiento turístico privado cualificado en los términos establecidos anteriormente.

### CAPÍTULO 4

#### Condiciones particulares del uso terciario

##### Artículo 97. 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 98. 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: 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 sólo 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.

Este uso se prohíbe expresamente en suelo no urbanizable.

Como usos complementarios se establecen los siguientes: uso de espacios libres, usos terciarios, uso hotelero y uso de equipamientos.

Como usos compatibles se establecen los restantes usos regulados en la presente normativa urbanística a excepción del uso rural y funerario, que se consideran incompatibles.

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 sólo 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 sólo 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 99. Disposiciones Generales.

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 100. Usos pormenorizados. Definiciones.

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

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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. Cualquier normativa de carácter sectorial 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 101. 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 la legislación ambiental vigente.

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:

g) 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 m<sup>2</sup>.

h) 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 la normativa de residuos vigente.

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.

i) 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.

j) 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 plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar, en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 102. 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 aquella 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:

- Industria adosada a otra edificación.

- 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, etc., se considerarán incluidas en esta Categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1.<sup>a</sup> categoría y no de la 2.<sup>a</sup> categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Artículo 103. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

1. El nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior será el establecido en la legislación ambiental vigente.

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 104. 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.

#### Artículo 105. 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 106. 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/seg<sup>2</sup>, 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/seg<sup>2</sup> y su determinación se efectuará según las disposiciones vigentes en la materia.

#### Artículo 107. 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 elec-

trólicitos 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 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> 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 108. 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.

2. 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) Radioactividad 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 la legislación ambiental vigente.

d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo siguiente, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes lumino-

sas 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 109. 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. Igualmente, 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 110. Residuos.

1. En los suelos industriales, se preverá un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en los mismos, tal y como se prevé en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y conforme al artículo 103 y a la disposición transitoria quinta de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. La gestión de dicho punto limpio se llevará a cabo por parte de empresas con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

#### Artículo 111. 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 de equipamiento

#### Artículo 112. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de equipamiento tanto público como privado a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 113. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

1. A efectos de pormenorización 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 sin iluminación natural.

Las condiciones de edificación del uso educativo cumplirán con la Orden de 23 de enero de 2003, por la que se aprueban las Instrucciones para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia o normativa que la sustituya.

f) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo tales como congregaciones, órdenes, etc.

Este uso sólo 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 95/2001, de 3 de abril, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, 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 sólo 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.

3. Cualquiera de las parcelas definidas en los planos de calificación del PGOU como equipamiento público, podrá destinarse a cualquiera de los usos públicos anteriores.

Artículo 114. Cambios de Uso del Equipamiento.

1. En los planos de clasificación y calificación del término municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.

2. La modificación de uso de un equipamiento público, requerirá en todo caso, justificar la innecesariedad de su destino al fin inicialmente previsto, así como recabar informe favorable del organismo competente por razón de la materia.

3. La modificación de equipamientos que implique una diferente zonificación o uso urbanístico requerirá dictamen del Consejo Consultivo.

4. La movilidad entre los usos educativo, sanitario y deportivo se podrá llevar a cabo justificando la innecesariedad del que se sustituye y con la autorización de la Administración competente.

5. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento, salvo que se demuestre que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia y cumpliendo con los estándares correspondientes.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso cuando se demuestre su no rentabilidad.

10. Los cambios de uso permitidos serán los de la ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

## CAPÍTULO 7

### Condiciones particulares del uso de espacios libres

Artículo 115. Disposiciones Generales.

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 116. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. Como una división de usos pormenorizados se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Atendiendo a su titularidad:

- Público.

- Privado.

b) Atendiendo a su área de influencia:

- 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.

• Parque forestal.

• Parque deportivo.

• Parque urbano.

• Parque periurbano.

• Parque zoológico.

• Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales en los términos establecidos en el apartado siguiente.

- 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.

• Áreas Peatonales. Se deberá asegurar la accesibilidad de estos espacios debiendo garantizarse su adecuado diseño en cuanto a dimensiones, pavimentación e iluminación.

2. 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 20% de la superficie total. Son usos complementarios o compatibles todos aquellos usos directamente relacionados con el de espacios libres (los quioscos, infraestructuras de servicio del propio espacio libre o similar).

Se admiten como usos compatibles los de viario, aparcamiento bajo rasante y equipamiento deportivo, docente, asistencial y cultural, siempre que la mayor parte de las instalaciones sean descubiertas.

En las áreas con una superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup> las edificaciones o instalaciones podrán ocupar el 30% de su extensión. Si se trata de una instalación deportiva descubierta podrá ocuparse hasta el 50%.

## CAPÍTULO 8

### Condiciones particulares del uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras

#### Artículo 117. 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 118. 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 del Estado:

- Autopistas.

- Autovías.

- Vías Rápidas:

- Carreteras Convencionales.

a.1.2) Red de carreteras de Andalucía:

- Vías de gran capacidad:

• Autopistas.

• Autovías.

• Vías rápidas.

- Vías convencionales.

a.2) Caminos:

a.2.1) Caminos principales.

a.2.2) Caminos secundarios.

a.2.3) Red de caminos principales del POTAX.

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, entendiendo 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 sólo 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 sólo 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.

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.

- La restitución de los elementos urbanos afectados por las obras.

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 9

### Condiciones particulares del uso rural

#### Artículo 119. 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.

#### Artículo 120. 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.

c) Ganadero. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades.

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.

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 la materia. 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.

## TÍTULO CUARTO

### NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones de carácter general

Artículo 121. 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 fu-

turo) 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 Comunitario (SGE).

b.2) Sistema Local de Equipamiento Comunitario (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 122. 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 123. 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 124. 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 125. 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 126. Definición y Tipos.

1. Es el destinado al uso de comunicaciones según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

2. Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 127. Sistema General de Comunicaciones (SGV). Definición y Tipos.

1. Constituido por los elementos del sistema 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) 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.

c) Vías pecuarias: Son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

d) Carriles de bicicleta: Son aquellos cuyo uso está prohibido a vehículos de motor.

Artículo 128. Desarrollo y programación del SGV.

Se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho Sistema, sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos.

Artículo 129. Condiciones de Uso del SGV.

1. Con carácter general, los usos permitidos en el sistema general de comunicaciones serán los previstos en la legislación sectorial vigente y que se recogen en el Título III del presente PGOU.

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 130. 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 del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

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 131. 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. Por lo que se refiere a los caminos, serán de aplicación las limitaciones de uso previstas legalmente y, en su defecto, la zona de protección será de 10 m, medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m para los caminos secundarios.

3. 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 132. Sistema Local de 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 grafían 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 133. 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 134. 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 135. 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 136. 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 del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

### CAPÍTULO 3

#### Sistema de equipamiento comunitario

#### Artículo 137. 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 138. Sistema general de equipamiento (SGE). Definición.

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del Núcleo de este PGOU.

#### Artículo 139. 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, en tanto no se altere el destino de la instalación y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

#### Artículo 140. Planeamiento y programación del SGE.

Para la sustitución antes de su ejecución material de los elementos de nueva ordenación o la modificación, en su caso, de los ya existentes será necesaria la redacción de una Modificación de Elementos por el Organismo que ostente la titularidad.

#### Artículo 141. 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 pre-

sente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte, o norma que la sustituya.

2. Los elementos del Sistema General de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la citada legislación.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 142. 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 143. 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 144. 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 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.

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 145. Condiciones de Uso del SLE.

1. En cuanto a los elementos ya existentes registrará 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 registrarán 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 146. 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 del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

2. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, y el Decreto 72/1992.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

## CAPÍTULO 4

### Sistema de áreas libres

Artículo 147. 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 148. 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.

Artículo 149. Planeamiento y programación del SGAL.

Para desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger así como establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de áreas libres podrán redactarse Planes Especiales.

No obstante lo anterior, serán las fichas correspondientes las que en función de la actuación que se pretenda llevar a cabo defina su forma de ejecución.

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 tramitar su ajuste en el suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el artº 10.1.A).c.1) de la LOUA, las determinaciones que afecten al ratio de m<sup>2</sup> de SGAL por habitante, tendrán carácter de ordenación estructural, y su ajuste requerirá innovar el PGOU.

De acuerdo con lo establecido en el artº 36 de la LOUA, la modificación de SGAL que implique una diferente zonificación o uso urbanístico, requerirá dictamen del Consejo Consultivo.

Artículo 150. 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. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.

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, cultural y de aparcamientos. 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 y aparcamientos.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o acti-

vidad 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 151. 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 sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

2. Los elementos del Sistema General de Áreas Libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en la materia.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

#### Artículo 152. 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 153. 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 grafados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

#### Artículo 154. 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 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.

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 155. 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. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, 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. Sólo 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 156. 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 157. 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), estaciones de tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

- b) Saneamiento:

Colectores generales de los núcleos, estaciones de depuración y vertidos.

- c) Eliminación de residuos sólidos:  
Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

- d) Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de producción, subestaciones, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (más de 1 kV) y centros de transformación.

- e) Telefonía y telecomunicaciones:

Antenas, centrales de servicio y redes principales de distribución.

- f) Alumbrado público:

El asociado a las vías interurbanas y urbanas que constituyen el Sistema General de infraestructuras Viarias, así como a los restantes Sistemas Generales.

#### Artículo 158. 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 159. 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 infraestructuras podrán redactarse Planes Especiales.

No obstante lo anterior, serán las fichas correspondientes las que en función de la actuación que se pretenda llevar a cabo defina su forma de ejecución.

Asimismo podrán ajustarse los sistemas generales de infraestructuras que establece este Plan General como ordenación pormenorizada potestativa en el suelo urbano no consolidado y en sectores del suelo urbanizable mediante Planes Especiales.

#### Artículo 160. 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 161. 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 del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte y la legislación sectorial sobre aguas residuales vigente.

2. Los elementos del Sistema General de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, y el Decreto 72/1992.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

#### Artículo 162. 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 vigente o normativa que las sustituya.

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 o normativa que los sustituya.

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).

c.3) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 km de núcleos urbanos y a más de 500 m de carreteras.

d) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.

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.

e.2) Además serán de aplicación el Decreto 2913/1973 de 26 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles, la O.M. de 18 de noviembre de 1974 por el que se aprueba el Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones complementarias o normativa que las sustituya.

e.3) 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 como mínimo de 10,00 m al eje del sistema.

#### Artículo 163. 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 grafían 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 164. 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 165. Planeamiento y programación del SLI.

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan este PGOU serán los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales.

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 166. 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 167. 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 del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte, o normativa que la sustituya.

2. Los elementos del Sistema Local de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99, de 31 de marzo, y el Decreto 72/1992 o normativa que la sustituya.

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 168. 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 espa-

cio 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:

c) 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.

d) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada «separación a linderos».

#### Artículo 169. 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 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.

g) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente.

h) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas, patios o cubiertas de los edificios sin modificar su estructura resistente.

i) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar elementos estructurales y/o exteriores.

#### Artículo 170. Redacción de Proyectos.

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la Ley 1/99, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

##### CAPÍTULO 2

###### Normas de parcela y edificación

#### Artículo 171. 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 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 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 sectores. Se llama edificabilidad neta para cada uso a la que se aplica a 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 m<sup>2</sup>t. 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 menor de 1,50, 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 culturales, 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.

m) Ocupación. Es el porcentaje entre la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos vuelos y la superficie de la parcela.

n) Fondo edificable. Es la dimensión susceptible de edificar medida perpendicularmente a la alineación de fachada.

ñ) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie de una actuación.

Artículo 172. Condiciones relativas a la posición de la edificación. Definiciones.

1. Alineación a vía pública. Es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable.

Cuando la alineación de la edificación no coincida con la alineación a vía pública, esta alineación se denomina alineación de valla a vial.

2. Alineación de la edificación o de fachada. Es la línea en la que se sitúa la edificación respecto al vial o espacio público, que podrá coincidir o no con la alineación a vía pública.

En el caso de edificios alineados, esta alineación 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.

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)

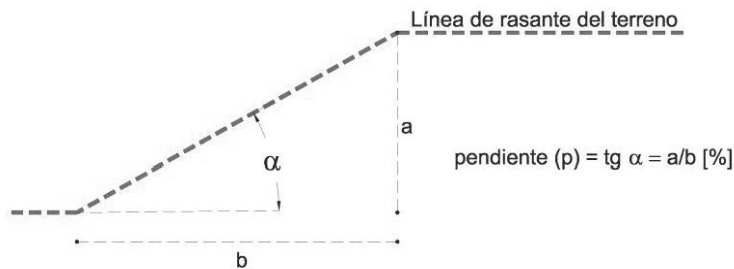


GRÁFICO 1

#### Artículo 173. 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)

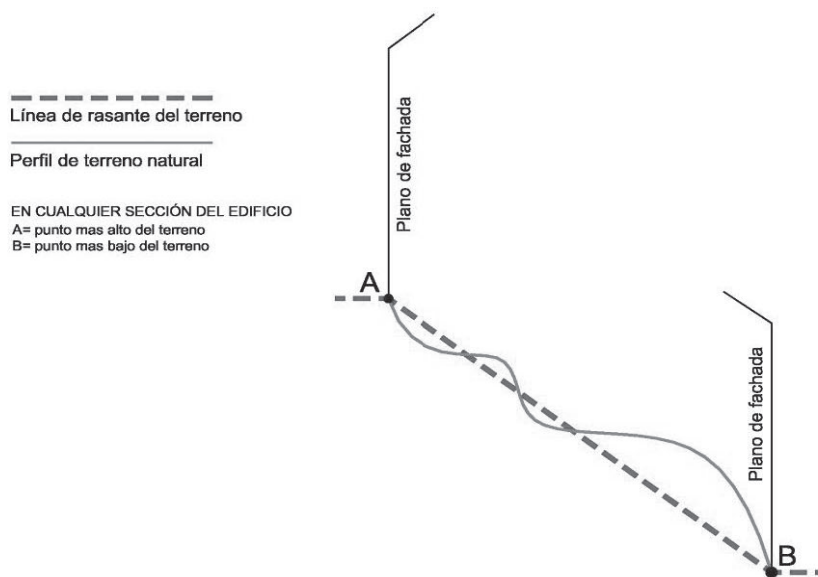


GRÁFICO 2

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.

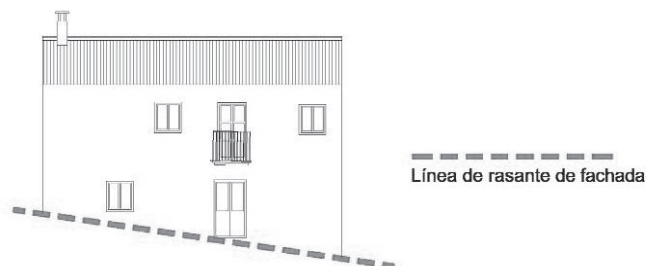


GRÁFICO 3

Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

d) 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)

e) 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

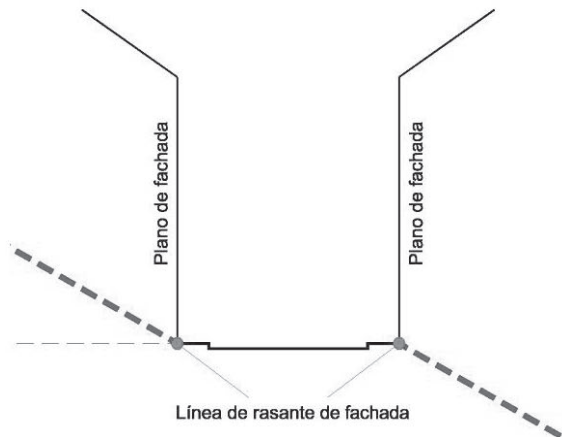


GRÁFICO 4

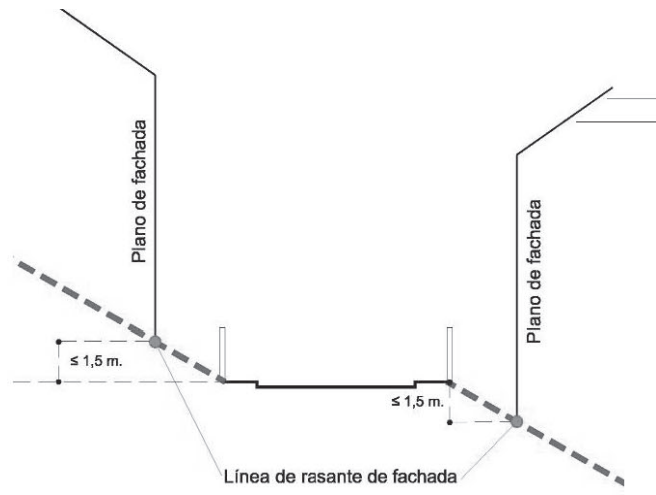


GRÁFICO 5

f) 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.

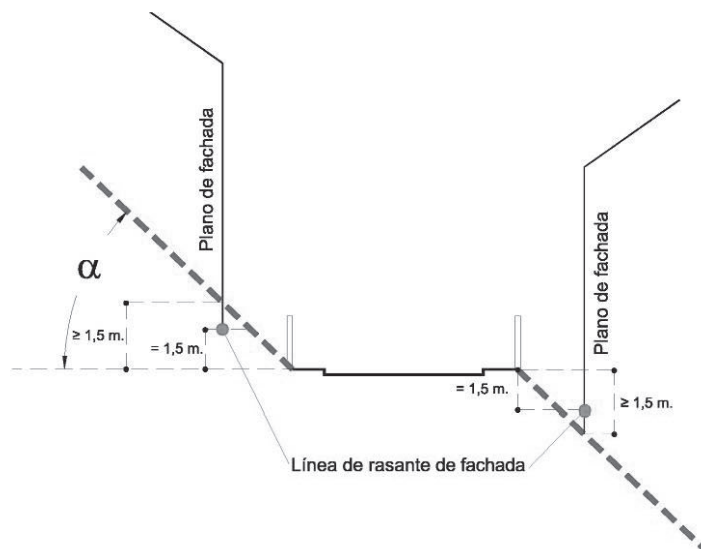


GRÁFICO 6

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

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.

líneas de rasante de fachada y línea de rasante del terreno (sección) respectivamente.

Artículo 174. 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 último 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.

g) 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).

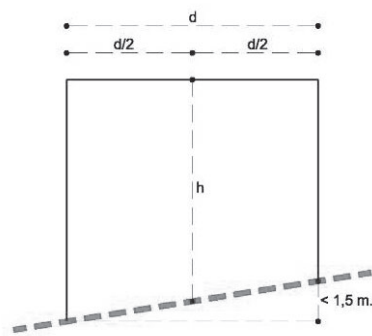


GRÁFICO 7

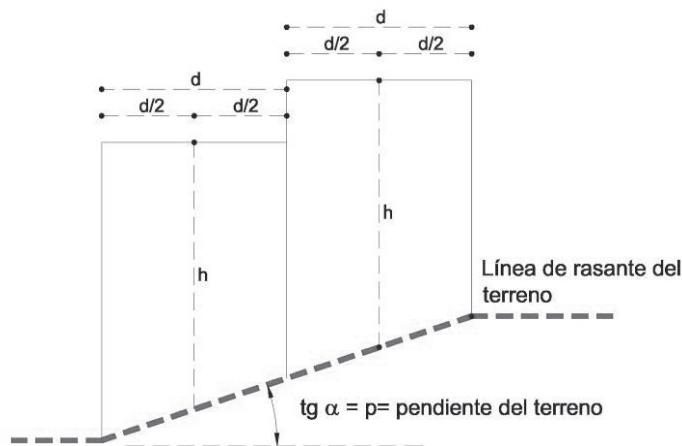


GRÁFICO 9

### CAPÍTULO 3

#### Normas relativas al diseño de los edificios

Artículo 175. 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.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).

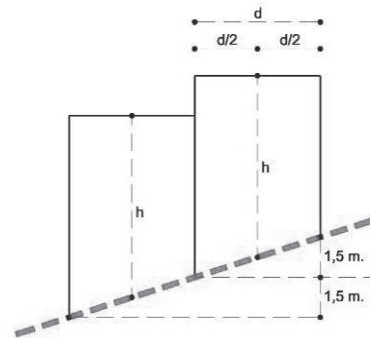


GRÁFICO 8

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.

| 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          |

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia permitida entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. 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 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:

- Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

- Separación superior a 2,00 m de la fachada de la edificación.

- 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) Planta bajo cubierta: Son los espacios vivideros bajo cubierta con una altura libre mayor de 1,50 m. Nunca podrán ubicarse sobre la planta ático. No se admiten construcciones u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado de la cubierta. Cuando la altura libre sea menor de 1,50 m no se considerarán planta, debiendo estar, en este caso, siempre vinculados a la planta inferior.

j) Medianería: Pared lateral común que limita dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación.

Las medianerías al descubierto deben tener un acabado mediante revestimiento adecuado 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 ha-

bitables ni ocupables, sobresalen de la fachada. En función de su uso se dividen en los siguientes tipos:

- De protección: Aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc.

- De Instalaciones. Bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.

- De composición y ornato: Molduras, impostas, zócalos, etc.

- 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:

- 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 de cada uno de los edificios. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 20 m de diámetro.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm<sup>2</sup> y la de los conductos individuales de 150 cm<sup>2</sup> y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del M.<sup>o</sup> de la Gobernación, de 22 de febrero de 1968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

- 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.

- 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 - ORDENANZA PARTICULAR DEL NÚCLEO TRADICIONAL

##### Artículo 176. Ámbito y Definición.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa. Se establecen dos Subzonas, NT y NT-E, diferenciadas por sus condiciones dentro del núcleo de población de Alfarnate:

1. Núcleo Tradicional-Histórico NT, conformada por las edificaciones del núcleo histórico de Alfarnate, en zonas en las que por el carácter histórico de sus tramas se establece como objetivo fundamental de la ordenación, la protección de estos valores, la relación de su arquitectura con el espacio urbano, la tipología edificatoria y la parcelación. Conforman el origen del núcleo principal histórico de la población, donde se ha mantenido la tipología tradicional o en algunos casos, han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original. También se han incorporado algunos bordes de construcción más reciente y la colmatación de determinadas manzanas para mantener la trama y la tipología tradicional.

2. Núcleo Tradicional de Ensanche NT-E, comprende las áreas de expansión del núcleo tradicional de Alfarnate, situadas en zonas perimetrales consolidadas, semiconsolidadas o de nuevo crecimiento, donde se sitúan edificaciones de reciente construcción que han mantenido la tipología edificatoria, la parcelación tradicional o son áreas libres de toda edificación donde la calle es el elemento ordenador fundamental, posibilitando el acceso rodado a las nuevas edificaciones. También se ha aplicado esta ordenanza a algunos crecimientos propuestos por el plan general en éstos núcleos.

La definición del tipo edificatorio dominante se corresponde a la tipología de edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas. Está formado mayoritariamente por alojamientos en propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar).

La altura, el volumen y las alineaciones de edificación deberán conservarse en este núcleo.

##### Artículo 177. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densidades.

En el alojamiento en propiedad horizontal (la vivienda plurifamiliar) se regulará el número máximo de alojamientos por parcela, en función de la superficie de la misma, según el siguiente cuadro:

| SUPERFICIE PARCELA<br>m <sup>2</sup> | NÚM. MÁXIMO DE ALOJAMIENTOS POR<br>PARCELA |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| < 90                                 | 1 cada 60 m <sup>2</sup> construidos (*)   |
| > 90                                 | 1 cada 100 m <sup>2</sup> construidos (*)  |

(\*) Superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas, aparcamientos, etc.). El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea superior a cinco.

En el caso que el edificio se destine a Vivienda Protegida, el número máximo de alojamientos por parcela se establece en 1 por cada 60 m<sup>2</sup>c.

2. Se considerarán usos complementarios, el industrial de primera y segunda categoría (el taller de mantenimiento, entretenimiento, reparación de vehículos, la industria escarparte...) el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios exceptuando las Estaciones de Servicio, la red ferroviaria y demás infraestructuras que perjudiquen la imagen del conjunto arquitectónico.

3. Se considera uso incompatible el rural, la gran superficie minorista, el uso funerario y el uso industrial incompatible con el residencial o que requiera una zonificación específica (de pequeña, mediana y gran industria así como el uso de industria agropecuaria), tal y como se especifica en la normativa reguladora de los usos

##### Artículo 178. Condiciones de Edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación, «Normas reguladoras de la 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:

- NT, alineada a vial y adosada entre medianeras conformando manzanas cerradas. En casos justificados, se podrá retranquear la edificación, si lo exige la topografía y el diseño de los volúmenes según cánones de arquitectura tradicional, conformando manzanas irregulares con patios delanteros o traseros de acceso a las mismas. Se evitarán los retranqueos que puedan originar medianeras vistas.

- NT-E, alineación a vial adosada a medianeras y alineación de valla a vial, adosada a medianeras laterales con la posibilidad de retranqueo de la edificación conformando patios delanteros y/o traseros, que deberán cumplir las condiciones que se expresan en el artículo «Condiciones relativas al diseño de los edificios».

Las alineaciones vienen definidas en el plano de ordenación de «alineaciones y rasantes». En la ordenanza NT-E, se podrá plantear la edificación como alineación de valla a vial, con un retranqueo de 3 m, creándose un espacio libre de uso privado de la vivienda siempre que se justifique la integración con el entorno.

Se podrá promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta mediante la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. Este Estudio de Detalle incluirá un estudio previo de composición del conjunto edificatorio, pudiendo establecerse también viviendas plurifamiliares o con espacios mancomunados.

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 en tramos no superiores a 14 metros al objeto de no presentar una imagen exterior repetitiva del modelo, este habrá de contener los suficientes elementos de diversidad, compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos..., buscando la riqueza volumétrica actual del núcleo tradicional sin coincidencia de cornisas ni repetición de fachadas, a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica la totalidad del conjunto.

3. 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:

| SUBZONA | SUPERFICIE m <sup>2</sup> | ANCHO DE FACHADA m                     |
|---------|---------------------------|----------------------------------------|
| NT      | 50                        | 5 m o un ancho medio de parcela de 6 m |
| NT-E    | 90                        | 6                                      |

En la subzona NT-E, en el caso de parcelas destinadas a vivienda protegida, la parcela mínima será de 60 m<sup>2</sup>.

Excepcionalmente, en el NT, si la parcela tiene fachadas a dos calles paralelas se podrá justificar un ancho de fachada menor de 5 metros.

Se permitirán agrupaciones de parcelas con las siguientes condiciones:

| ÁMBITO | SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE | Observaciones                                                                                                                     |
|--------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NT     | ≤ 90 m <sup>2</sup>           | Excepcionalmente, se podrá justificar una superficie mayor cuando el ancho de fachada de la parcela resultante no alcance los 5 m |
| NT-E   | ≤ 180 m <sup>2</sup>          |                                                                                                                                   |

En la subzona NT-E, existen vacíos urbanos, por lo que para actuaciones en parcelas edificables cuya superficie total sea superior a 500 m<sup>2</sup>, será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. El número máximo de viviendas no excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima y el porcentaje de ocupación máxima del suelo, establecidos con carácter general. Para la aprobación de dicho Estudio de Detalle se valorará especialmente la integración de los volúmenes en la trama urbana tradicional, teniendo en cuenta las afecciones a las parcelas edificadas contiguas y la conveniencia del estacionamiento común de vehículos.

#### 4. Ocupación y edificabilidad máxima.

La edificabilidad queda limitada por la altura máxima permitida y la ocupación máxima establecida para NT y NT-E.

a) Para el ámbito de NT, la ocupación máxima en planta queda limitada al siguiente fondo máximo edificable:

- a) 20 m para ancho medio de parcela ≤ 6 m.
- b) 15 m para ancho medio de parcela > 6 m.

b) Para el ámbito de NT-E, la ocupación máxima en planta queda limitada a:

- El fondo máximo edificable de 15 m.

- La ocupación como máximo en planta primera será del 80%. La ocupación del sótano podrá ser del 100%.

En caso de que la planta baja se destine a uso terciario u otro uso no residencial compatible podrá ocuparse el 100%.

Si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá un fondo máximo de 20 m, añadiendo a éste una distancia igual a 2/3 de la altura del edificio que dé a dicho patio.

En los patios de parcelas catastrales ubicadas en el suelo urbano, y destinadas principalmente al uso residencial en régimen de propiedad horizontal, se admitirán viviendas interiores ventiladas e iluminadas desde un patio de parcela, regulándose éstas según lo establecido en las ordenanzas de edificación.

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., a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, 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.

#### 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 separación a linderos traseros deberá cumplir como mínimo los condicionantes establecidos en el Código Técnico de la Edificación para la ventilación de viviendas y las condiciones que se expresan en el artículo «Condiciones relativas al diseño de los edificios», 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.

#### 7. Altura de la edificación.

La altura máxima viene establecida por el número de plantas que se especifican en los planos de «alineaciones, rasantes y altura de la edificación», variando entre 2 plantas (PB+1/7 m) y 3 plantas (PB+2/10 m) para la ordenanza del Núcleo Tradicional NT y para el ensanche NT-E.

No obstante la altura total de las edificaciones de nueva planta en el Núcleo tradicional se hará corresponder, siempre que sea posible, con las edificaciones colindantes, conservando así las líneas de cornisa de calle o plaza, respetando en todo caso el número máximo de plantas fijado.

En parcelas o solares con terrenos en pendiente ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante viario, la altura máxima edificable se acomodará a la situación topográfica de la parcela, de forma que la edificación se escalona en dos o más cuerpos tal y como se especifica en el artículo referente a la medición de alturas de las «Normas reguladoras de la Edificación», determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística.

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               |

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.

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 3,00 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.

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.

f) En las edificaciones con altura máxima de 2 plantas (PB+1), se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y cumpla con las siguientes condiciones:

- El volumen 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% y la cumbrera no supere los 3,00 m de altura. Si se precisa casetón de acceso a una azotea este deberá integrarse en el volumen descrito anteriormente.

- La línea de cornisa deberá coincidir con la cara superior del último forjado, no superando la altura máxima permitida y ajustándose a las ya existentes.

8. Las edificaciones singulares destinadas a equipamientos, tendrán las condiciones edificatorias propias, cumpliendo en todo caso la altura máxima de la edificación. Dichas condiciones deberán justificarse en el proyecto técnico correspondiente.

9. Aparcamiento y Garajes en los Edificios.

En las viviendas unifamiliares correspondientes a áreas de ensanche con ordenanza NT-E, en edificios plurifamiliares o conjuntos de viviendas, y si la orografía lo permite, deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y un aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

Los aparcamientos deben situarse en planta baja, evitándose la construcción de éstos en planta sótano salvo en aquellos casos que la topografía permita su ubicación sin la necesidad de construir rampas de acceso o bien las condiciones geotécnicas del terreno no permitan garantizar la habitabilidad en sótanos pero sí su aprovechamiento para este uso por resultar necesaria su excavación. 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. La composición de la fachada y la distribución de huecos serán acorde con el entorno.

En el caso de tratamiento conjunto de varias parcelas, se procurará limitar el número de conexiones con la vía pública mediante aparcamientos comunes.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

a) En los edificios existentes restaurados o rehabilitados.

b) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6 m.

c) En solares con superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>, o con imposibilidad física para ello.

Artículo 179. 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 las descritas como «Condiciones estéticas generales de las Ordenanzas Municipales» y, en todo caso, deberán estar en función de su entorno, de la valoración de éste y de sus caracteres tipológicos. 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, tal como se especifica en las Ordenanzas Municipales.

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.

Siendo de aplicación los siguientes criterios particulares y en especial a tener en cuenta para operaciones de conjunto:

a) En las agrupaciones de viviendas deberá utilizarse varios modelos de vivienda. Al objeto de que sus fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad, compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos etc., a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

b) En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, como muro medianero, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse adecuadamente con carácter de fachada principal.

c) Los cerramientos, en los casos con retranqueos permitidos, serán con alineación de tapia a vial. Estos cerramientos se ejecutarán mediante elementos macizos que tendrán una altura comprendida entre 1,80-3,00 metros, que podrán completarse con elementos vegetales o protecciones diáfanos, estéticamente admisibles hasta una altura total máxima de 3,00 metros. Los cerramientos con medianerías tendrán una altura máxima de 1,80 m.

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, sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos, para crear movimiento y riqueza volumétrica, evitando la homogeneidad.

La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas,

importas y voladizos, sin aumentar el número de plantas permitido.

4. Huecos de fachada. Para la subzona NT, núcleo histórico de Alfarnate, se establecen las siguientes características en la composición de la fachada, y se considerarán recomendaciones en la subzona NT-E:

a) 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 unas proporciones 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.

b) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos.

c) 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.

d) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

5. Materiales de fachada. Además de las Condiciones Estéticas Generales incluidas en las ordenanzas de edificación:

a) Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

b) Se prohíben los aplacados y balaustradas en fachada.

c) En los zócalos se optará por soluciones tradicionales, mediante enfoscado con color acorde a los colindantes, piedra natural..., y no superarán los 1,20 metros de altura.

En ningún caso se admitirán 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, en cuyo caso se respetará el tipo de hueco existente.

7. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán preferentemente inclinadas con teja árabe tradicional, con inclinaciones del 40%, 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.

d) Será obligatoria la recogida de aguas pluviales en las terrazas planas, mediante canalón o sumideros integrados en obra, evitando su vertido directo a vial público.

8. Vuelos y salientes en fachadas: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas. Cualquier cuerpo o elemento volado tendrá su borde inferior a una altura superior a 2,10 m de la rasante de la acera.

El Ayuntamiento podrá utilizar las fachadas a vía pública para anclar determinados elementos de uso general, como alumbrado público, instalaciones provisionales motivadas por celebraciones populares, etc.

9. Balcones. Además de las Condiciones Estéticas Generales incluidas en las ordenanzas de edificación, no se permiten los balcones corridos, la longitud máxima será de un 25 % de la longitud de la fachada, sin que en ningún caso pueda

exceder de 2 m por balcón. Las puertas de acceso a los balcones habrán de quedar centradas con los mismos.

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

I) Estructura metálica conformante del balcón, con soleira, 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.

Para las subzona NT-E podrán ser elementos macizos en continuidad con la línea de fachada.

c) El vuelo máximo de los balcones será de 0,30 m.

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. Los anuncios en banderola están permitidos sólo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional y por encima de los 3 m.

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 60 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. Los depósitos de agua y máquinas de aire acondicionado emplazadas en tejados y fachadas deberán estar cubiertos con soluciones constructivas adecuadas.

Además, se estudiará y justificará, mediante alzados y secciones, la integración de las placas solares en el proyecto de edificación, evitando el impacto visual exterior de estos elementos.

12. Construcciones en ladera. Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arrostramiento, debiendo quedar estos 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. Paredes medianeras. 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 - ORDENANZA PARTICULAR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

##### Artículo 180. Ámbito y definición.

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de expansión del núcleo, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, y a nuevos ensanches donde se sitúan las edificaciones más recientes 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 completa.

### Artículo 181. Condiciones de Uso.

1. El uso dominante será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar). Asimismo, se permiten dos unidades de edificación plurifamiliar siempre que no excedan del 10% del número máximo de viviendas del sector restringiendo al máximo la vivienda plurifamiliar. Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública, se permitirán alojamientos de propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar).

2. Se considera uso complementario el industrial en sus 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.

3. Son también usos complementarios, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas. Se considera uso incompatible el rural, la gran superficie minorista, el funerario y el uso de mediana y gran industria así como el uso de industria agropecuaria.

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 182. 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 de edificación será la edificación adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas, alineada a vial o con alineación de valla a vial con la posibilidad de retranqueo de la edificación conformando patios delanteros y/o traseros.

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones. Cuando la edificación sea alineada a vial ésta deberá adosarse a la medianera formando manzanas cerradas, no pudiendo existir ningún tipo de retranqueo en planta baja ni primera.

Cuando la edificación quede retranqueada respecto a la alineación de vial la distancia mínima será de 3 m, creándose un espacio libre de uso privado de la vivienda. Esta distancia puede ser inferior cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública, y quede convenientemente justificado en el proyecto.

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. La parcela mínima edificable será la preexistente. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, se establecen los siguientes valores mínimos por parcela:

- a) Superficie Parcela 100 m<sup>2</sup>.
- b) Ancho de Fachada 6 m.
- c) Fondo de Parcela 13 m.

En el caso de parcelas destinadas a vivienda protegida, la parcela mínima será de 60 m<sup>2</sup>.

En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m<sup>2</sup>, 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. La ocupación máxima sobre parcela neta será:

| Ordenanza edificatoria | Ocupación máxima |
|------------------------|------------------|
| UAD                    | 80%              |

En el caso que la planta baja se destine a uso terciario u otro uso no residencial compatible podrá ocuparse el 100%.

5. La profundidad máxima edificable será:

| Ordenanza edificatoria | Profundidad máxima (m) |
|------------------------|------------------------|
| UAD                    | 15                     |

Si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá superar el fondo máximo edificable hasta los linderos traseros, siempre que se respete la ocupación máxima de la parcela y las separaciones a linderos preceptivas.

6. 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.

7. La altura máxima permitida será de dos plantas (pb+1) (7 m).

Se fijan las siguientes alturas libres máxima y mínima según plantas:

|             | ALTURA MÁXIMA (m) | ALTURA MÍNIMA (m) |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Planta baja | 3,5               | 2,5(*)            |
| Planta piso | 3,0               | 2,5(*)            |

(\*) Se permitirá una disminución de estos parámetros en la Vivienda Protegida, donde la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m en vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la distribución de alturas por plantas, quedarán deter-

minadas 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 cumpla con las siguientes condiciones:

El volumen 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.

Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública, el uso residencial bajo cubierta podrá no estar vinculado a la planta inferior.

Se permitirá la terraza en ático en crujía de fachada siempre que compositivamente se adecue al entorno y en alzado no se detecte su presencia.

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.

9. En conjuntos de manzanas completas o ámbitos con superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup>, se podrá promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta, con espacios comunes mancomunados, siempre que el número máximo de viviendas en ningún caso exceda del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima de cada subzona y el porcentaje de ocupación máxima del suelo resultante del conjunto de la ordenación no supere la aplicación de los índices correspondientes a la totalidad de la superficie de las parcelas.

La longitud máxima de viviendas agrupadas será de 42 metros, siendo la separación mínima entre agrupaciones de 8 metros.

10. Se deberá dotar de aparcamientos para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y un aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

Los aparcamientos deben situarse en planta baja, evitándose la construcción de éstos en planta sótano salvo en aquellos casos que la topografía permita su ubicación sin la necesidad de construir rampas de acceso o bien las condiciones geotécnicas del terreno no permitan garantizar la habitabilidad en sótanos pero sí su aprovechamiento para este uso por resultar necesaria su excavación. Las condiciones que regulan este uso quedan definidas en la Ordenanza de edificación.

#### Artículo 183. Condiciones Estéticas Particulares.

1. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona NT-E con las particularidades establecidas en el presente artículo.

2. En las agrupaciones de vivienda resultante podrá utilizarse un único modelo de vivienda o varios, recomendándose esto último. No obstante, si se utiliza un único modelo las fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad, compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos, etc., a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

3. En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, como hastiales o muros medianeros, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse adecuadamente con carácter de fachada principal.

4. Cerramientos. En los casos de retranqueos permitidos se podrá marcar la alineación oficial, mediante elementos macizos de un máximo de 70 cm de altura que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles y con una altura total máxima 1,50 metros. Los cerramientos a medianeras tendrán una altura máxima de 1,50 metros y podrán ser opacos.

#### UAS - ORDENANZA PARTICULAR DE VIVIENDA AISLADA

##### Artículo 184. 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 el plano de ordenación completa del núcleo.

##### Artículo 185. Condiciones de Uso.

1. El uso dominante será el residencial o en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar aislada o pareada).

2. Se considerarán usos complementarios, 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 186. Condiciones de la 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 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 la valla a la topografía del terreno.

4. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie Parcela Mínima:

| Ordenanza edificatoria | Parcela mínima (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------------------------|
| UAS                    | 300 m <sup>2</sup>               |

b) Ancho y fondo de parcela mínima:

| Ordenanza edificatoria | Ancho mínimo (m) | Fondo mínimo (m) |
|------------------------|------------------|------------------|
| UAS                    | 10               | 15               |

5. La ocupación máxima de parcela:

| Ordenanza edificatoria | Plantas     | Ocupación máxima |
|------------------------|-------------|------------------|
| UAS                    | Planta baja | 50%              |
|                        | Planta alta | 40%              |

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.

7. Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda y con una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup> por plaza.

8. Las edificaciones singulares destinadas a equipamientos, tendrán las condiciones edificatorias propias, cumpliendo en todo caso la separación a linderos mínima, y la altura máxima de la edificación.

Artículo 187. 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 estéticamente admisibles. 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.

## IND - ORDENANZA PARTICULAR DE SUELO INDUSTRIAL

Artículo 188. Ámbito y Definición.

1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares a las zonas urbanas de uso industrial y a las nuevas implantaciones industriales que se desarrollaran entorno al vial de comunicación MA-4103 (MA-156).

2. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que cumplan con estas ordenanzas.

A esta ordenanza corresponden las naves industriales aisladas o medianeras retranqueadas o alineadas a vial.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos ordenación completa.

Artículo 189. Condiciones de Uso.

1. Uso dominante: 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.

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.

2. 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 m<sup>2</sup>. Dicha vivienda contará con una superficie máxima construida de 150 m<sup>2</sup>.

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.

3. Usos compatibles: Terciario en los usos pormenorizados restantes, infraestructuras, institucional y el equipamiento comunitario pero siempre que se dé en edificio exclusivo.

4. Usos incompatibles: el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de Usos.

Artículo 190. Tipología Edificatoria permitida.

1. Se permitirá la edificación retranqueada, adosada y aislada, debiendo guardar alineación de valla de parcela a vial.

2. La alineación de fachada respecto a vial se refleja en el correspondiente plano de ordenación de alineaciones.

Artículo 191. Condiciones de la 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 parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima = 300 m<sup>2</sup>.

b) Longitud de fachada = 10 m.

3. La ocupación máxima de parcela será:

Planta baja: 100%.

Plantas altas 40%.

4. Para las edificaciones exentas, la separación mínima a linderos públicos será de 5 m y a linderos privados de 3 m.

5. La altura máxima permitida, medida según se especifica en las Normas Generales de Edificación, será de dos plantas (PB+1) o 9,00 m. La altura libre mínima de la 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.

6. Se deberá dotar de aparcamientos comunes para vehículos al polígono industrial. El planeamiento de desarrollo justificará la previsión de los aparcamientos en el interior de la parcela.

7. El acceso a la vía pública se limitará a una entrada y salida para el conjunto.

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.

## TÍTULO VII

## NORMAS PARA EL SUELO URBANO

## CAPÍTULO 1

## Definiciones y Régimen Jurídico

Artículo 193. 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 194. 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 áreas de reforma interior: En esta subcategoría se diferencian las siguientes

- Áreas de ámbito reducido ubicadas en conexión con la malla urbana, donde las operaciones de consolidación de la urbanización existente se limitan al establecimiento del vial secundario. En estas áreas el Plan General establece la orde-

nación pormenorizada indicativa y difiere al Estudio de Detalle completar o adaptar estas determinaciones estableciendo en desarrollo de los objetivos definidos en la ficha correspondiente, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público y la reserva de suelo para vivienda protegida así como la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

- Áreas homogéneas de edificación a las que el presente PGOU les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente y que requieren el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Especial.

- Áreas que carecen de urbanización adecuada por 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 suelo urbano no consolidado se incluye las siguientes áreas de reforma interior:

- UE-ARI-1, UE-ARI-2, UE-ARI-3, y UE-ARI-4, para uso residencial.
- UE-ARI-5 y UE-ARI-6, para uso industrial

- Suelo Urbano No Consolidado en sectores: son ámbitos que carecen de urbanización adecuada por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones y que tienen una situación periférica o aislada o constituyen vacíos relevantes en el suelo urbano en los que el presente PGOU considera necesario para el establecimiento de la ordenación detallada la redacción de un Plan Parcial de Ordenación.

- Suelo Urbano No Consolidado en unidades de ejecución del artículo 105.5 de la LOUA son ámbitos consolidados casi en su totalidad por la edificación y que requieren la mejora o consolidación de las infraestructuras, servicios o equipamientos existentes. En estos ámbitos el presente PGOU delimita una unidad de ejecución a los solos efectos de fijar el ámbito de sujeción al 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.

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 195. 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 196. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano.

En Alfarnate se establecen las siguientes zonas de referencia para la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano.

| USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO |                                |             |                 |                                        |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------|----------------------------------------|
| ZONAS                                                        |                                | USO GLOBAL  | DENSIDAD GLOBAL | EDIFICABILIDAD GLOBAL                  |
| Z1                                                           | NÚCLEO TRADICIONAL             | RESIDENCIAL | 100 viv/ha      | 1,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Z2                                                           | NÚCLEO TRADICIONAL ENSANCHE 1. | RESIDENCIAL | 60 viv/ha       | 0,90 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Z3                                                           | ENSANCHE 1                     | RESIDENCIAL | 75 viv/ha       | 1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s    |
| Z4                                                           | ENSANCHE 2 ( UAD-UAS)          | RESIDENCIAL | 40 viv/ha       | 0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Z5                                                           | UE-ARI-1, UE-ARI-2 y UE-ARI-4  | RESIDENCIAL | 30 viv/ha       | 0,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Z6                                                           | UE-ARI-3                       | RESIDENCIAL | 25viv/ha        | 0,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Z7                                                           | UE-ARI-5 y UE-ARI-6            | INDUSTRIAL  | -               | 0,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |

# Artículo 197. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbano:

| ÁREA | ÁMBITO   | APROVECHAMIENTO MEDIO |
|------|----------|-----------------------|
| AR-1 | UE-ARI-1 | 0,5 UA/m <sup>2</sup> |
|      | UE-ARI-2 | 0,5 UA/m <sup>2</sup> |
|      | UE-ARI-3 | 0,5 UA/m <sup>2</sup> |
|      | UE-ARI-4 | 0,5 UA/m <sup>2</sup> |
| AR-2 | UE-ARI-5 | 0,6 UA/m <sup>2</sup> |
|      | UE-ARI-6 | 0,6 UA/m <sup>2</sup> |

## Artículo 197. 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 199. 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 200. 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.

b) UE-Áreas de Reforma Interior. Se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad, a la urbanización del conjunto o a ambas cosas a un tiempo. En algunas de ellas se habrán de redactar Planes Especiales 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:

a) 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.

b) UE-Áreas de Reforma Interior:

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.

## CAPÍTULO 3

### Normas particulares para el suelo urbano

Artículo 201. Normas para las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (A.A.).

1. Denominación: El presente PGOU propone cuatro Actuaciones Urbanizadoras no Integradas delimitadas en los planos de ordenación y cuyas fichas urbanísticas se adjuntan en el Título X de la presente normativa urbanística.

2. 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 que no se integran en Unidades de Ejecución, se han determinado Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

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 obras de urbanización 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 202. Normas para las Unidades de Ejecución (U.E.).

1. Se han delimitado seis Áreas de Reforma Interior (UE-ARI) en el suelo urbano no consolidado con objeto de:

q) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.

r) 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-ARI. El presente PGOU ordena de forma indicativa las Áreas de Reforma Interior propuestas debiendo redactarse un Plan Especial de Reforma Interior para su desarrollo.

A estos efectos, los instrumentos de desarrollo de las UE-ARI 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.

3. Ejecución de la UE-ARI. 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 del Área el sistema preferente será el de compensación.

4. En las UE-ARI 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.

5. Las cesiones señaladas en cada una de las fichas reguladoras de las UE-ARI. 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 UE-ARI 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 a la Administración.

6. 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 la ficha correspondiente indique lo contrario.

7. Edificación de las UE-ARI. De acuerdo con las alineaciones previstas en el PGOU, las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el Plan Especial 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.

8. Plazos para el desarrollo y ejecución de las UE-ARI. En la Normativa Particular se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los Planes Especiales, 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 áreas de reforma interior se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

Artículo 203. Fichas reguladoras de las Áreas de Reforma Interior (UE-ARI).

En el Título X se incorporan las fichas correspondientes a la ordenación de las UE-ARI 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.

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 UE-ARI 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 y alguna característica propia.

3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2.000, por lo que tiene un valor estimativo. Los límites de la delimitación de las UE-ARI podrán ampliarse o reducirse ligeramente, para ajustarse a las características físicas del terreno.

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 UE-ARI.

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 m<sup>2</sup> y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

C) Dotaciones.

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas que se han de entregar a la administración competente, de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de servicio de la UE-ARI.

2. Se ha procurado que se produzca un reparto equitativo de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.

3. Las cesiones cumplirán las condiciones generales establecidas en el artículo 17 de la LOUA o precepto que lo sustituya.

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 204. 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 ser aptos para ser urbanizados 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 205. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los planos de Ordenación con dicha categoría por considerarlos aptos para ser urbanizados si bien el PGOU difiere su sectorización a un momento posterior.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como 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 instando la innovación del presente PGOU mediante la tramitación de un Plan de Sectorización.

Artículo 206. Régimen Jurídico del Subsuelo.

Será de aplicación el mismo régimen jurídico establecido en el Título anterior para el suelo urbano.

## CAPÍTULO 2

### Determinaciones generales

Artículo 207. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable.

En Alfarnate se establecen los siguientes sectores de referencia para la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable.

#### USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

| SECTOR | USO GLOBAL | DENSIDAD GLOBAL | EDIFICABILIDAD GLOBAL |
|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| S1     | UR-1       | RESIDENCIAL     | 30 viv/ha             |
| S2     | UR-2       | RESIDENCIAL     | 25 viv/ha             |
| S3     | UR-3       | RESIDENCIAL     | 25 viv/ha             |
| S4     | UR-IND-1   | INDUSTRIAL      | -                     |

Artículo 208. Áreas de reparto en Suelo Urbanizable.

El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable:

| ÁREA | ÁMBITO  | APROVECHAMIENTO MEDIO   |
|------|---------|-------------------------|
| AR-3 | UR-1    | 0,416 UA/m <sup>2</sup> |
|      | SG-Vs-3 | 0,416 UA/m <sup>2</sup> |
|      | SG-E-6  | 0,416 UA/m <sup>2</sup> |
| AR-4 | UR-2    | 0,417 UA/m <sup>2</sup> |
|      | SG-AL-3 | 0,417 UA/m <sup>2</sup> |
|      | SG-E-7  | 0,417 UA/m <sup>2</sup> |
| AR-5 | UR-3    | 0,428 UA/m <sup>2</sup> |
|      | SG-AL-4 | 0,428 UA/m <sup>2</sup> |
| AR-6 | UR-IND  | 0,543 UA/m <sup>2</sup> |
|      | SG-Vs-5 | 0,543 UA/m <sup>2</sup> |

Artículo 209. Planeamiento.

1. En Suelo Urbanizable Sectorizado el desarrollo se realizará a 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 210. 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 211. 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 o No Sectorizado mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones recogidas en el artículo 53 de la LOUA.

**Artículo 212. 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.

**Artículo 213. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado. Condiciones para su sectorización.**

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. 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 60% de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos en el presente PGOU, justificándose la imposibilidad de ejecución de los restantes sectores.

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.

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.

Asimismo, como condiciones de sectorización se adscriben a los sectores de suelo urbanizable no sectorizado los siguientes sistemas generales:

a) URNS-1: SG-Vs-2.

b) URNS-2: SG-V-1, SG-V-2 y un tramo del viario de borde sur SG-Vs-4.

3. Los usos globales preferentes para este ámbito será el residencial y el turístico, siendo incompatible en estos suelos el uso industrial.

**Artículo 214. 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.

**Artículo 215. 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 que se han de entregar a la administración competente, de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos (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 216. 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 15 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y superficie construida máxima en 2 m<sup>2</sup>t.

c) Tipología edificatoria.

d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

**CAPÍTULO 3****Normas particulares para el suelo urbanizable****Artículo 217. Ordenanzas de Aplicación.**

1. Serán de aplicación las Ordenanzas recogidas en el Título VI.

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.

3. Las alineaciones de fachada serán las señaladas en el plano de ordenación.

**Artículo 218. Condiciones de los sectores de planeamiento.**

1. Se han delimitado cuatro sectores urbanizables sectorizados, tres residenciales y uno industrial. A todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado se le han adscrito Sistemas Generales de Áreas Libres, de equipamiento y de comunicaciones:

- UR -1 al que se le adscribe el SG-E-6 y el SG-Vs-3.

- UR-2 al que se le adscribe el SG-AL-3 y el SG-E-7.
- UR-3 al que se le adscribe el SG-AL-4.
- UR-IND al que se le adscribe el SG-Vs-5.

Asimismo, se delimitan dos sectores de suelo urbanizable no sectorizado URNS, cuya sectorización queda supeditada a la ejecución de los siguientes sistemas generales de comunicaciones:

- URNS-1 al que se le adscribe el SG-Vs-2.
- URNS-2 al que se le adscribe el SG-AL-5, SG-V-1, SG-V-2 y un tramo del viario SG-Vs (SG-Vs-4).

En el Título X se incorporan las fichas reguladoras de cada uno de ellos.

2. 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 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

#### Artículo 219. Normas para los Sistemas Generales (S.G.).

1. Sistemas Generales de Áreas Libres. Se crean tres nuevos Sistemas Generales de Áreas Libres en el núcleo de Alfarnate, dos de ellos adscritos a sectores de suelo urbanizable sectorizado y uno a obtener por expropiación.

- SG-AL-3 adscrito al sector UR -2.
- SG-AL-4 adscrito al sector UR-3.
- SG-AL-5 condición de sectorización del URNS-2.

2. Sistemas Generales de Equipamientos. Se establecen cuatro Sistemas Generales, tres de ellos adscrito a sectores de suelo urbanizable sectorizado y dos a obtener mediante expropiación por el Ayuntamiento.

- SG-E-6 adscrito al sector UR -1.
- SG-E-7 adscrito al sector UR -2.
- SG- E-5 a obtener por expropiación

3. Sistemas Generales Viarios. Se establecen nueve Sistemas Generales Viarios a obtener de la siguiente forma:

- SG- V-1 condición de sectorización del URNS-2.
- SG-V-2 condición de sectorización del URNS-2.
- SG-V-3 a obtener por expropiación.
- SG-V-4 mejora del viario urbano-cargas externas a la UE-ARI-5 y a la UE-ARI-6.
- SG-V-5 mejora del viario urbano-cargas externas a la UR-IND.
- SG-Vs-1 a obtener por expropiación.
- SG-Vs-2 condición de sectorización del URNS-1.
- SG-Vs-3 adscrito al sector UR-1.
- SG-Vs-4 condición de sectorización del URNS-2.

3. Sistemas Generales de Infraestructuras. Se delimita un Sistema General de Infraestructuras:

- SG-IA-3 a obtener por expropiación.

4. La gestión de los sistemas generales descritos se hará de acuerdo con lo indicado en los apartados anteriores y en cualquiera de las formas previstas en la legislación urbanística vigente.

5. Para el desarrollo de los Sistemas Generales será precisa la redacción de un Plan Especial como planeamiento de desarrollo. En estos casos, será posible la tramitación simultánea del Plan Especial y el Proyecto de Urbanización y edifi-

cación, pero en cualquier caso será obligatoria la presentación de documentos separados.

6. El desarrollo de los Sistemas Generales se hará de acuerdo con el Título IV Normas reguladoras de los Sistemas.

## TÍTULO NOVENO

### NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones generales

Artículo 220. Definición y Régimen Jurídico del Suelo No Urbanizable.

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 o porque el modelo territorial previsto por el presente Plan General aconseja su exclusión del proceso urbanizador.

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.

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.

4. El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

#### Artículo 221. Categorías y Delimitación.

1. 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 (SNUP-VP). Constituida por las siguientes Vías Pecuarias clasificadas por Orden Ministerial de 21 de marzo de 1964 y publicado en el BOE de fecha 21 de abril de 1964, y en el BOP de 16 de abril de 1964, según se grafía en los planos de Ordenación.

| DENOMINACIÓN                                | ANCHO EXPTE. CLASIFICACIÓN |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Vereda de Zafarraya                         | 20,89                      |
| Vereda de Archidona o del Fraile            | 20,89                      |
| Vereda de Alfarnatejo o del Lagar de Olmedo | 20,89                      |
| Colada o Reposadero de Las Listas           | 100,00                     |

El presente PGOU propone una desafectación de la Vereda de Alfarnatejo o del Lagar de Olmedo en el tramo colindante con la UR-1 incluyendo parte del tramo a desafectar como urbanizable sectorizado y parte como sistema general vía verde.

a.2) Espacios Naturales Protegidos (SNUP-LIC)-Protegido por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, en lo no derogado por la anterior ley.

Constituyen esta categoría de protección los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) incluidos en la Red Natura 2000.

Parte de los terrenos municipales de Alfarnate se ven afectados por la presencia de un espacio natural incluido en la propuesta, de diciembre de 2002, como Lugar de Interés Comunitario (LIC) de la Red Natura 2000 por parte de la Junta de Andalucía:

La Sierra de Camarolos. Situada en el extremo noroeste del término municipal. La designación de este espacio natural como Lugar de Interés Comunitario viene definida por la presencia de hábitats de la Directiva 92/43CEE y por su importancia para la especie *Atropa baetica*, especie catalogada en peligro de extinción.

Los límites de estos espacios que se grafian en los planos de Ordenación, con una superficie de 906,97 ha 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.

El régimen de aprovechamiento de los recursos naturales en estos ámbitos, se llevará a cabo de acuerdo con su régimen de protección y servidumbre en atención a su consideración de bien de dominio público, de acuerdo con la legislación forestal aplicable.

a.3) Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH) Protegido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y el Real Decreto 1.664/1998, de 24 de julio, por los que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca.

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.4) Riesgo de Inundación (SNUP-RI) Protegido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y el Real Decreto

1.664/1998, de 24 de julio, por los que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca.

Se incluyen en esta categoría los terrenos delimitados cautelarmente por el presente PGOU como zona con riesgo de inundación en los tramos de los arroyos que limitan con el suelo urbano y urbanizable, por comprender el terreno cubierto por la máxima crecida del arroyo para un período estadístico de retorno de 500 años.

Esta protección se establece como cautelar hasta tanto el organismo de cuenca proceda a la delimitación de las zonas inundables 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.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial.

b.1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Hitos Paisajísticos. (SNUP- HP).

Se incluyen en esta categoría los terrenos recogidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía como Hitos Paisajísticos que en el término municipal de Alfarnate son los siguientes:

HP1 «Chamizo», con una superficie de 1,14 ha, dentro del término municipal.

HP2 «Morrón de Malinfierno», con una superficie de 2,21 Has, dentro del término municipal.

HP3 «Gallo», con una superficie de 9,57 ha.

HP4 «Vilo», con una superficie de 12,47 ha.

HP5 «La Torca», con una superficie de 1,50 ha, dentro del término municipal.

HP6 «Barrionuevo», con una superficie de 2,73 ha, dentro del término municipal.

b.2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Zonas de Interés Territorial (SNUP-ZIT).

Se incluyen en esta categoría los terrenos recogidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía como Zonas de Interés Territorial.

En el término municipal de Alfarnate se encuentra la siguiente Zona de Interés Territorial:

ZIT «Altos de Alfarnatejo-Alhama», con una superficie de 1.355,98 ha, dentro del término municipal.

c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el planeamiento urbanístico.

c.1) Suelo no Urbanizable de Especial Protección-Interés Paisajístico (SNUP-IP).

Constituye esta categoría de protección, elevaciones dentro de la zona llana como es la Vega de Alfarnate.

Estas elevaciones, se sitúan en las áreas denominadas «Cerro de los Alcornocales», «Los Alcornocales» y «Cerro Castillejo» y se caracterizan por la presencia de vegetación natural o en su defecto por su potencialidad forestal. Ocupan una extensión de 43,12 ha.

El régimen de aprovechamiento de los recursos naturales en estos ámbitos, se llevará a cabo de acuerdo con su régimen de protección y servidumbre en atención a su consideración de bien de dominio público, de acuerdo con la legislación forestal aplicable.

d) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU): son aquellos terrenos no incluidos en las categorías anteriores en los que es improcedente su transformación, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad, racionalidad en el uso de los recursos y las condiciones estructurales del municipio.

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y de las características propias de cada municipio. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano del Territorio.

**Artículo 222. Condiciones de planeamiento.**

Las determinaciones del PGOU sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrá 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.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c) Afectar a la ordenación estructural del presente PGOU.

d) 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 223. 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 o 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 anteriormente.

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 la edificación no se encuentra vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ga-

naderos. 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 de Alfarnate:

a) Común: 2,50 ha.

b) Intensivo: 0,25 ha.

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 224. 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. 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 225. Usos Dominantes y Complementarios.**

En el Suelo No Urbanizable se considera como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

**Sección 1.ª Suelo no urbanizable natural o rural****Artículo 226. Usos Compatibles.**

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 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.

g) Uso turístico.

**Artículo 227. Usos Incompatibles.**

En el Suelo No Urbanizable natural o rural, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consi-

guiente prohibidos, todos los no recogidos 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 228. 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 y complementarios 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.

3. Son usos compatibles y complementarios aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre siempre que no conlleve 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 229. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Espacios Naturales Protegidos-Lugar de Importancia Comunitaria.

1. En estos espacios se establecen como usos previstos y permitidos los siguientes:

a) Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales.

c) Los usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes y la construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta, siempre que se integren en el lugar y sean compatibles con los objetivos de conservación de los hábitats naturales y especies protegidas que motivaron su declaración como LIC.

d) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

e) Uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero.

2. Se consideran como usos incompatibles en esta clase de suelo:

- a) Uso industrial.
- b) Uso terciario y de equipamiento privado.
- c) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas al destino agrícola, forestal o ganadero.
- d) Uso extractivo.
- e) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos.

3. Cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito del mencionado Lugar de Importancia Comunitaria, en cuyo ámbito también se incluye parte del Monte Público «Sierra Gorda y San Jorge» y casi la totalidad del Monte Público «Explotación Forestal de Alfarnate», deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

4. La presente regulación de usos se establece por el PGOU con carácter cautelar hasta tanto se apruebe por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma un Plan de Ordenación de estos espacios o figura equivalente, cuya regulación de usos sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

Artículo 230. Normativa particular de usos para el 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 231. Normativa particular de usos para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Riesgo de Inundación (SNUP-RI).

En estos terrenos, se prohíbe cualquier construcción, instalación u obra a excepción de infraestructuras de interés general para el municipio.

En todo caso, se prohíben las industrias contaminantes de acuerdo con la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Artículos 232. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Hitos Paisajísticos (SNUP-HP).

1. Se establecen como usos previstos y compatibles los siguientes:

a) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria siempre que las mismas no se sitúen en los espacios vinculados a posibles miradores.

b) Adecuaciones naturalísticas y recreativas.

c) Miradores.

d) Usos forestales.

2. Se establecen como usos prohibidos los siguientes:

a) Cualquier otra edificación o instalación no incluida en el apartado anterior.

b) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o para la mejora ambiental del lugar.

c) Nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas excepto aquéllos necesarios para las construcciones e instalaciones permitidas.

Artículo 233. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Zonas de Interés Territorial (SNUP-ZIT).

1. En estos espacios sólo se establecen como previstos y permitidos los siguientes usos:

a) Viviendas y edificaciones aisladas destinadas a las explotaciones agrarias.

b) Adecuaciones naturalísticas y recreativas.

c) Torres y miradores de vigilancia y observación.

d) Centros didácticos y de observación.

e) Construcciones e instalaciones de interés público que resulten compatibles con los valores naturales rurales existentes en estas zonas.

f) Infraestructuras necesarias para los usos anteriores.

2. Al estar incluido en el ámbito del ZIT el Monte Público «Sierra de En medio» y parte del Monte del «Pueblo de Zafarraya» y del Monte «Explotación Forestal de Alfarnate» deberá autorizarse por la Consejería de Medio Ambiente cualquiera de los usos previstos en el apartado anterior que se pretendan implantar en el ámbito de los citados Montes Públicos.

Artículo 234. Normas particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Interés Paisajístico (SNUP-IP).

1. En este espacio no se permitirán construcciones e instalaciones, excepto aquellas que estén íntimamente relacionadas a las adecuaciones naturalísticas, recreativas, miradores y a usos forestales, siempre que se integren con el paisaje natural existente.

2. Tampoco están permitidos:

a) Los movimientos de tierras que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o para mejora ambiental del lugar.

b) Nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas, excepto aquellos necesarios para las construcciones e instalaciones permitidas.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones generales en el Suelo No Urbanizable

Artículo 235. 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:

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:

a.1. Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.).

a.2. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

a.3. Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.

a.4. Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.

a.5. Construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.

a.6. Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

a.7. Establos, residencias 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:

b.1. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b.2. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

b.3. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

b.4. Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.

b.5. 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.2), del correspondiente Proyecto de Actuación.

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 concurran los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia 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.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

a) Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

b) Usos industriales.

c) Usos terciarios a excepción de la gran superficie minorista.

d) Usos turísticos.

e) Otros análogos.

En ningún caso tendrán esta consideración los usos residenciales.

No se considerarán Actuaciones de Interés Público las actividades de obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

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 5 del presente Título.

Artículo 236. 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 237. 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 permanente 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 238. 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 soliciten:

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 apisonadas, con o sin encintado de aceras.

a.2) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, 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 del artículo siguiente.

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.

b.3) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

Artículo 239. 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. 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 aquellos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta.

| TIPO DE EDIFICACIÓN                                            | PARCELA MÍNIMA (m)<br>D = DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE (m) |                              |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                                                | TIPO DE SUELO                                              |                              |
|                                                                | SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL                       | SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN |
| Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca | 10.000<br>D - 30                                           | 25.000<br>D - 30             |
| Actuaciones de Interés Público                                 | (1)                                                        | (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.

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.

5. La altura máxima edificable será la que en cada caso establece el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental Axarquía y que se recoge en el Capítulo segundo del Título II de la presente normativa urbanística.

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 m<sup>2</sup>.

| TIPO DE EDIFICACIÓN                                            | OCUPACIÓN MÁXIMA (%)                 |                              |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
|                                                                | TIPO DE SUELO                        |                              |
|                                                                | SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL | SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN |
| Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca | 3%                                   | 1%                           |
| Actuaciones de Interés Público                                 | (1)                                  | (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. 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 la finca quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

8. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

Artículo 240. Condiciones generales para la implantación del uso extractivo.

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.

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.

Artículo 241. 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. El abastecimiento de agua deberá resolverse de modo autosuficiente, bien por pozo, sondeo, balsa u otros admitidos por el Organismo competente en la misma parcela. Deberá justificarse el consumo previsto para la instalación y el caudal disponible. Las instalaciones en Suelo No Urbanizable no podrán engancharse a los servicios urbanos municipales.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

Artículo 242. Condiciones generales de edificación para las instalaciones de gestión de residuos sólidos.

1. La gestión de residuos sólidos 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, teniéndose en cuenta las áreas propuestas, en la planificación provincial o territorial vigente.

3. No podrán ubicarse instalaciones de concentración, transferencia y tratamiento de residuos urbanos en las siguientes zonas:

- a) Zonas de alta permeabilidad o aquellas en cuyo subsuelo existan acuíferos con riesgo de contaminación.
- b) Zonas endorreicas o humedales.
- c) Zonas con vegetación de especial interés.
- d) Cuenca visual del casco urbano o de infraestructuras de comunicación salvo que se garantice la integración paisajística.
- e) Zonas con riesgos geológicos o geotécnicos que afecten a la estabilidad de la instalación o puedan originar riesgos para las personas o las cosas.

4. La implantación de la instalación requerirá solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental 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 cinético 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. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del

Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

7. En todo caso, será de aplicación la legislación sobre residuos vigente.

Artículo 243. 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 de ésta se deberá 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 en Suelo No Urbanizable

Artículo 244. Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a 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.

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 m<sup>2</sup> como máximo y 3 m de altura en huertos familiares, desde parcelas de 250 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 4 m sobre parcela de dimensión superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- 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:
    - En regadío: 2.500 m<sup>2</sup>.
    - En secano: parcela catastral existente, con una superficie mínima de 6.000 m<sup>2</sup>.
  - c.2) Superficie construida máxima 30 m<sup>2</sup>.
  - c.3) Altura total máxima de 4 m.
  - c.4) Separación a linderos: 4 m.
  - c.5) Condiciones constructivas:
    - c.5.1) Sólo podrán contar con una ventana de dimensiones máximas 30 por 30 centímetros.
    - c.5.2) Su tipología constructiva y programa arquitectónico deberán ser adecuados a su carácter agrario, no pudiendo, en ningún caso, incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.
- Se prohíbe la utilización de estas edificaciones para uso residencial.

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.

d) El resto de instalaciones anejas de más de 30 m<sup>2</sup> y hasta 300 m<sup>2</sup> construidos, tales como almacenes de maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., con las limitaciones referidas anteriormente, cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

d.1) 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.2) 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.3) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

d.4) La ocupación de la edificación será como máximo del 3% de la superficie de la parcela 5.

d.5) La altura máxima de los cerramientos verticales de la instalación será de 7 m y la altura máxima de la cumbre no superará los 8,5 m.

d.6) 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.7) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde el núcleo de población y las carreteras.

e) Invernaderos o instalaciones de protección de cultivos: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos. 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.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

b) Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.

c) La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.

d) Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

3. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

Artículo 245. 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 m<sup>2</sup>.

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 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 7 m y la edificación se desarrollará en 1 planta.

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 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 6 m, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 246. Condiciones Particulares de Edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

1. Solo se podrán levantar este tipo de construcciones, en parcelas catastrales existentes, con una superficie mínima de 6.000 m<sup>2</sup>.

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 5% de la superficie de la parcela.

4. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

Artículo 247. Condiciones Particulares de Edificación para Almacenaje de Productos no Primarios.

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).

2. Solo se podrán levantar este tipo de construcciones, en parcelas catastrales existentes, con una superficie mínima de 6.000 m<sup>2</sup>.

3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 3%.

5. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

Artículo 248. 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:

- Núcleo 1 km
- Otras construcciones 0,5 km

Artículo 249. 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 de 10.000 m<sup>2</sup> 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 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de los cerramientos verticales de la edificación será de 7 m y la altura máxima de la cumbre no superará los 8,5 m.

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 250. Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero.

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria o forestal principal. 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 y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas será necesaria la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación con carácter previo a la solicitud de licencia de obras en el que se justifique la vinculación de la misma a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, debiendo quedar la finca anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

A estos efectos, 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 5 m. de los linderos de la finca.

b) La ocupación máxima de la edificación será del 1 % de la superficie de la parcela.

c) La altura máxima de la edificación será de 4 m. en un máximo de una planta.

d) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este PGOU.

4. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

Artículo 251. 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 y que no se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación (a las que será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de esta Normativa), aquellas que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que cuente 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.

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.

Artículo 252. 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 253. 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 m<sup>2</sup> 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 15%.

6. La altura máxima de los cerramientos verticales de la edificación será de 7 m y la altura máxima de la cumbre no superará los 8,5 m.

7. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras.

8. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del

Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

Artículo 254. 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 estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres requieran emplazarse fuera del medio urbano.

2. La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.

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 15%.

5. La altura máxima de los cerramientos verticales de las construcciones será de 7 m y la altura máxima de la cumbre no superará los 8,5 m.

7. La finca se arbolará perimetralmente.

8. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> que se construyan, como mínimo.

Artículo 255. 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 m<sup>2</sup>.

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 4,5 m que se desarrollarán con un máximo de un a planta.

5. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo y no menos de uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, como mínimo.

6. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

Artículo 256. 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 m<sup>2</sup> 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 7 m.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 257. 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 m<sup>2</sup> 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 258. 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 m<sup>2</sup>.

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.

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. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

Artículo 259. 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 260. 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, discotecas, pubs, o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 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 7,5 m en un máximo de 2 plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 261. 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 instalacio-

nes deberán cumplir con los requisitos exigidos por la legislación sectorial aplicable.

2. La parcela mínima será, en todo caso, 25.000 m<sup>2</sup>.

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.

5. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

6. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

Artículo 262. 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 7,5 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.

5. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

Artículo 263. 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 m<sup>2</sup>.

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 7 m en un máximo de 1 planta.

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 m<sup>2</sup> 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 7 m en un máximo de 1 planta.

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 alinearán a vial.

b) La altura máxima será de 7 m en un máximo de 1 planta.

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.

## TÍTULO DÉCIMO

### ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

#### FICHAS URBANÍSTICAS

#### ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS

AA-1

AA-2

AA-3

AA-4

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-ARI-1

UE-ARI-2

UE-ARI-3

UE-ARI-4

UE-ARI-5

UE-ARI-6

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-1

UR-2

UR-3

UR-IND

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-1

URNS-2

#### 5. SISTEMAS GENERALES

SG-AL

SG-AL-3

SG-AL-4

SG-AL-5

SG-E

SG-E-5

SG-E-6

SG-E-7

SG-V

SG-V-1

SG-V-2

SG-V-3

SG-V-4

SG-V-5

SG-VS

SG-VV

SG-VV-1

SG-VV-2

SG-IA-3

ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-1

ALFARNATE



TIPO DE ACTUACIÓN  
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN  
Urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO  
PÚBLICA

SUPERFICIE  
491,55 m² suelo

USO PORMENORIZADO  
VIAL

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

|                        |                          |                 |  |
|------------------------|--------------------------|-----------------|--|
| FIGURA DE PLANEAMIENTO |                          | PLAZOS          |  |
| ACTUACIÓN              |                          | PLANEAMIENTO    |  |
| URBANIZACIÓN           | Proyecto de Urbanización | INIC. EJECUCIÓN |  |

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Apertura de viario para completar la trama y delimitar el equipamiento educativo del uso residencial. Incluye tramo de red de abastecimiento para cierre de malla. El suelo ya está obtenido por el Ayuntamiento.

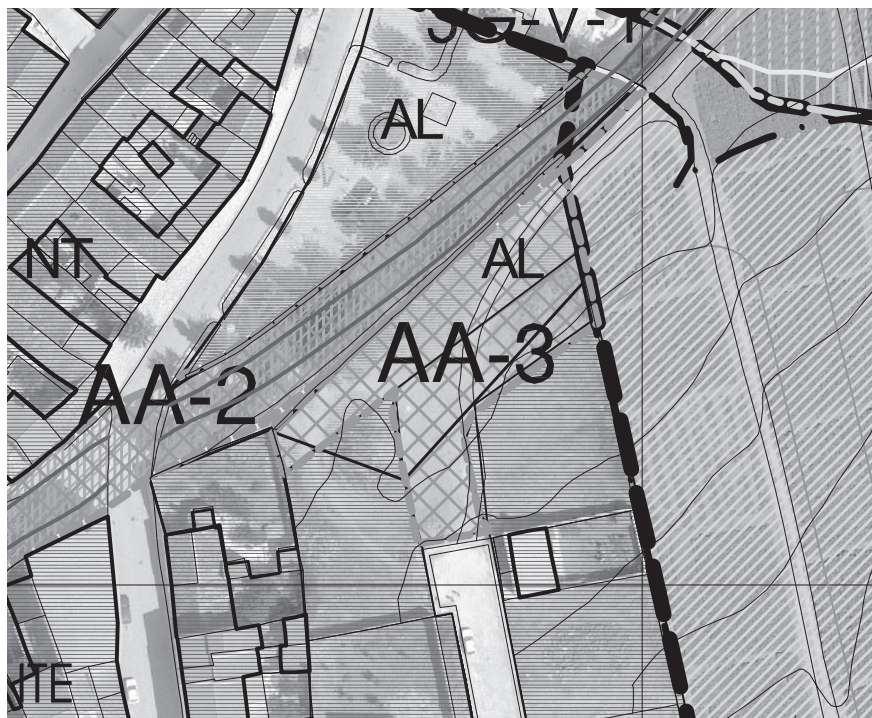
**ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA****AA-2****ALFARNATE****TIPO DE ACTUACIÓN**  
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**  
Urbanización**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**  
PÚBLICA**SUPERFICIE**  
6.805,40 m<sup>2</sup> suelo**USO**  
Cauce Urbano Arroyo Palancar (Sabar)**DESCRIPCIÓN Y CAUSAS DE LA DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

Actuación propuesta en el tramo urbano consolidado de los cauces del arroyo Palancar (Sabar) y del arroyo Cementerio.

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

Será objeto de una actuación de la Agencia Andaluza del Agua. A propuesta del equipo redactor del PGOU, la Consejería de Obras Públicas debería considerar aumentar el nivel de riesgo de inundabilidad en este ámbito, por encima del que se establece en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, al objeto de priorizar la realización del proyecto y ejecución de esta actuación.

Se deberá aplicar los criterios de integración paisajística en el tratamiento del paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos.

**ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA****AA-3****ALFARNATE**

**TIPO DE ACTUACIÓN**  
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**  
Urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**  
PÚBLICA

**SUPERFICIE- 1059 m<sup>2</sup>**  
510 m<sup>2</sup> viario peatonal/ 549m<sup>2</sup>  
AL

**USO PORMENORIZADO**  
VIAL / ÁREA LIBRE

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b> |                          |
| <b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>   |                          |
| <b>URBANIZACIÓN</b>           | Proyecto de Urbanización |

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>PLAZOS</b>          |  |
| <b>PLANEAMIENTO</b>    |  |
| <b>INIC. EJECUCIÓN</b> |  |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Apertura de viario en continuidad con el existente y adecuación del espacio libre junto al cauce del arroyo. Incluye tramo de red de abastecimiento para cierre de malla.

Las actuaciones requerirán informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, relativo al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía y/o zona inundable.

Se deberá aplicar los criterios de integración paisajística en el tratamiento del paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos.

Este suelo ya está obtenido por el Ayuntamiento.

**ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA**

**AA-4**

**ALFARNATE**



**TIPO DE ACTUACIÓN**  
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**  
Urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**  
PÚBLICA

**SUPERFICIE**  
1.728,88 m<sup>2</sup>

**USO PORMENORIZADO**  
Cauce Arroyo-Cementerio

**DESCRIPCIÓN Y CAUSAS DE LA DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

Actuación propuesta en el cauce del arroyo del Río Cementerio, en el tramo que discurre entre el suelo urbano consolidado, el cementerio y la UE-ARI-6 (suelos urbanos no consolidados industriales). El cauce se encuentra muy deteriorado, estrechado y obstaculizado, con cerramientos y edificaciones próximas. Todos estos condicionantes han producido frecuentes desbordamientos e inundaciones en sus márgenes.

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

El planeamiento de desarrollo de la UE-ARI-6, realizará un detallado estudio hidrológico- hidráulico de la actuación propuesta, a partir del cual determinarán las medidas más adecuadas para la mitigación del actual riesgo de inundación existente. La posible actuación que se proponga se desarrollará como carga externa a la UE-ARI-6.

Las actuaciones requerirán informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, relativo al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía y/o zona inundable.

Se deberá aplicar los criterios de integración paisajística en el tratamiento del paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos.

FICHAS URBANÍSTICAS  
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-ARI-1

## AREA DE REPARTO AR-1

## ALFARNATE



## TIPO DE ACTUACIÓN

Área de reforma interior

## OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

## INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

## SUPERFICIE

5.832,07

## USO GLOBAL

RESIDENCIAL

## ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

NTE

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

% VPP

30% edif. Res.

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| SUPERFICIE m²s  | A. Medio AR-<br>u.a./m²s | A. Medio UR<br>- u.a.- | A. Objetivo<br>- u.a.- | A. Subjetivo UR-u.a.- | 10% Ayunt. UR<br>-u.a.- | Excesos A.<br>-u.a.- |
|-----------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 5.832,07        | 0,50                     | 2.916,04               | 2.916,04               | 2.624,43              | 291,60                  | 0,00                 |
| DENSIDAD viv/Ha | Nº VIVIENDAS             | EDIFICABILIDAD         | Coef. Tipol.           | Coef. Uso             |                         |                      |
| 30              | 17                       | 0,5                    | 1,00                   | 1,00                  |                         |                      |

| CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA y RPU) |                |               |        |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------|--------|
| ESTÁNDAR                                              | ESP LIBRES MÍN | EQUIP. MÍN    |        |
| 30m²/100m²t                                           | 874,81         | 583,21        | 209,95 |
| CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS                  |                |               |        |
| TOTAL                                                 | ESP LIBRES     | EQUIPAMIENTOS |        |
| 874,81                                                | 664,81         | 210,00        |        |
| APARCAMIENTOS: (50% públicos)                         |                |               | 29     |

## ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

|     |      |
|-----|------|
| NTE | 100% |
| UAD | 0%   |
| UAS | 0%   |
| IND | 0%   |

|        |     |
|--------|-----|
| VPP m² | 875 |
|--------|-----|

## PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Especial de Reforma Interior | PLAZOS          |        |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------|--------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | Compensación                      | PLANEAMIENTO    | 2 AÑOS |
| URBANIZACIÓN               | Proyecto de Urbanización          | INIC. EJECUCIÓN | 4 AÑOS |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La actuación prevé una apertura de calle en prolongación con la existente y un vial peatonal que conecta con el callejón existente al noroeste de la actuación con el fin de conectar el colector existente de recogida de pluviales. La ordenación propuesta se considera indicativa.

El PERI -Plan Especial de Reforma Interior- establecerá la ordenación detallada de este área, ajustándose a la propuesta de ordenación del PGOU en las conexiones de los viales existentes y en la localización de las cesiones de áreas libres junto al SG-AL-2. El PERI definirá los terrenos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Se contemplará en el planeamiento de desarrollo y en el proyecto de urbanización el embovedado o entubado del pequeño arroyo que intersecta la unidad, tras su correspondiente estudio hidrológico. Se permitirá, por lo tanto, cambio de trazado del cauce al objeto de que transcurra por viales de uso público. Incluye tramo de red de abastecimiento para cierre de malla.

El proyecto de urbanización deberá incluir un reconocimiento geológico-geotécnico, el cual determinará las medidas más adecuadas para la correcta ejecución de la urbanización.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE- ARI - 2

AREA DE REPARTO AR-1

ALFARNATE



TIPO DE ACTUACIÓN  
Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN  
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO  
Privada

SUPERFICIE  
9.024,50

USO GLOBAL  
RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN  
NTE / UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

|       |                |
|-------|----------------|
| % VPP | 30% edif. Res. |
|-------|----------------|

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| SUPERFICIE m²s  | A.Medio AR-<br>u.a./m²s | A. Medio UR<br>- u.a.- | A.Objetivo<br>- u.a.- | A.Subjetivo UR<br>-u.a.- | 10%Ayunt.UR.-<br>u.a.- | Excesos A.<br>-u.a.- |
|-----------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| 9.024,50        | 0,50                    | 4.512,25               | 4.512,25              | 4.061,03                 | 451,23                 | 0,00                 |
| DENSIDAD viv/Ha | Nº VIVIENDAS            | EDIFICABILIDAD         | Coef. Tipol.          | Coef. Uso                |                        |                      |
| 30              | 27                      | 0,5                    | 1,00                  | 1,00                     |                        |                      |

| CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA y RPU) |          |                |               |
|-------------------------------------------------------|----------|----------------|---------------|
| ESTÁNDAR                                              |          | ESP LIBRES MÍN | EQUIP. MÍN    |
| 30 m²s/100m²t                                         | 1.353,68 | 902,45         | 324,88        |
| CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS                  |          |                |               |
| TOTAL                                                 |          | ESP LIBRES     | EQUIPAMIENTOS |
| 1.353,68                                              |          | 1.003,68       | 350,00        |
| APARCAMIENTOS: (50% públicos)                         |          |                | 45            |

| ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN |     |
|---------------------------|-----|
| NTE                       | 80% |
| UAD                       | 20% |
| UAS                       | 0%  |
| IND                       | 0%  |

|        |       |
|--------|-------|
| VPP m² | 1.354 |
|--------|-------|

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Especial de Reforma Interior | PLAZOS          |        |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------|--------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | Compensación                      | PLANEAMIENTO    | 2 AÑOS |
| URBANIZACIÓN               | Proyecto de Urbanización          | INIC. EJECUCIÓN | 4 AÑOS |

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La actuación deberá resolver las conexiones viarias y permeabilizar el área obteniéndose dotaciones públicas. Se propone una estructura viaria que permita el acceso al área desde los viarios existentes mediante la apertura de una calle perpendicular a la calle Perchel por la que se accede al equipamiento propuesto.

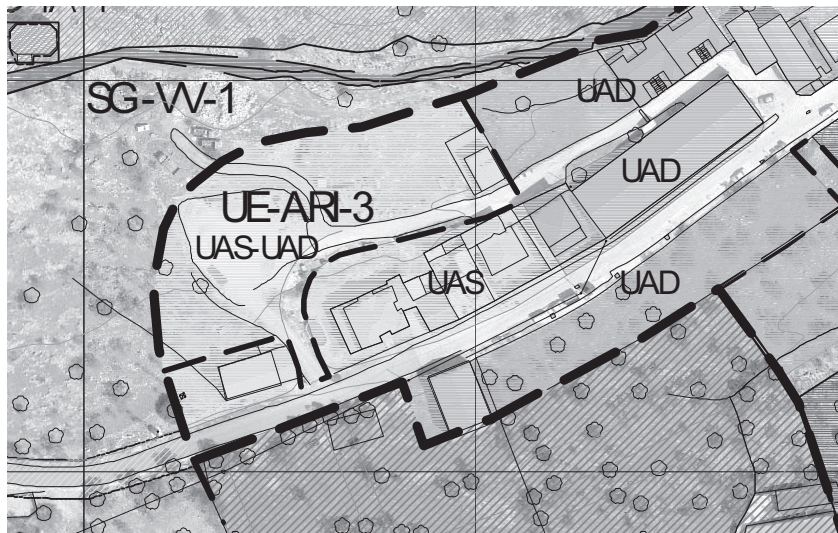
Asimismo desde la calle Río se prevé un vial de acceso, que en su primer tramo debido a la pendiente del terreno se propone peatonal. Junto a este acceso se propone ubicar las áreas libres locales, que deberán integrar la estructura agrícola tradicional existente de bancales, muros de piedra y arbolado.

La ordenación propuesta se considera indicativa. El PERI -Plan Especial de Reforma Interior- establecerá la ordenación detallada de este área, ajustándose a la propuesta de ordenación del PGOU en las conexiones de los viales existentes. El PERI definirá los terrenos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Esta área, al situarse sobre acuífero kárstico deberá cumplir las medidas correctoras establecidas en su correspondiente ficha del estudio de impacto ambiental. Incluye tramo de red de abastecimiento para cierre de malla.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****UE-ARI-3**

ÁREA DE REPARTO AR-1

**ALFARNATE****TIPO DE ACTUACIÓN**

Área de reforma interior

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

Cesión y urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**

Privada

**SUPERFICIE**

3.432,60

**USO GLOBAL**

RESIDENCIAL

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

UAD/ UAS

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

% VPP

30% edif. Res.

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

| SUPERFICIE m <sup>2</sup> s | A.Medio AR- u.a./m <sup>2</sup> s | A. Medio UR - u.a.- | A.Objetivo - u.a.- | A.Subjetivo UR-u.a.- | 10%Ayunt.UR -u.a.- | Excesos A -u.a.- |
|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 3.432,60                    | 0,50                              | 1.716,30            | 1.716,30           | 1.544,67             | 171,63             | 0,00             |
| DENSIDAD viv/Ha             | Nº VIVIENDAS                      | EDIFICABILIDAD      | Coef. Tipol.       | Coef. Uso            |                    |                  |
| 25                          | 9                                 | 0,5                 | 1,00               | 1,00                 |                    |                  |

**CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA y RPU)**

| ESTÁNDAR                             |        | ESP LIBRES MÍN | EQUIP. MÍN    |
|--------------------------------------|--------|----------------|---------------|
| 30m²/100m²t                          | 514,89 | 343,26         | 123,57        |
| CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS |        |                |               |
| TOTAL                                |        | ESP LIBRES     | EQUIPAMIENTOS |
| 514,89                               |        | 350            | 164,89        |
| VIALES                               |        | 536,68         |               |
| APARCAMIENTOS: (50% públicos)        |        |                | 41            |

**ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

|     |     |
|-----|-----|
| NTE | 0%  |
| UAD | 30% |
| UAS | 70% |
| IND | 0%  |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| VPP m <sup>2</sup> | 515 |
|--------------------|-----|

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

|                            |                                   |                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Especial de Reforma Interior | <b>PLAZOS</b><br>PLANEAMIENTO INIC. EJECUCIÓN<br>2 AÑOS<br>4 AÑOS |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | Compensación                      |                                                                   |
| URBANIZACIÓN               | Proyecto de Urbanización          |                                                                   |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Área de tejido urbano que prevé la continuidad de un vial ya existente. Se propone la urbanización del viario trazado, mejora de las infraestructuras y de los servicios urbanísticos.

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) ubicará los terrenos destinados a viviendas de protección pública, determinará la obtención y localización de espacios libres o dotaciones locales justificadamente en función a las necesidades y objetivos de la reforma.

Esta actuación, al situarse sobre acuífero kárstico, deberá cumplir las medidas correctoras establecidas en su correspondiente ficha del estudio de impacto ambiental.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****UE- ARI - 4**

AREA DE REPARTO AR-1

**ALFARNATE****TIPO DE ACTUACIÓN**

Área de reforma interior

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

Cesión y urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**

Privada

**SUPERFICIE**

5.717,74

**USO GLOBAL**

RESIDENCIAL

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

NTE

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

|       |                |
|-------|----------------|
| % VPP | 30% edif. Res. |
|-------|----------------|

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

| SUPERFICIE m <sup>2</sup> s | A.Medio AR-<br>u.a./m <sup>2</sup> s | A. Medio UR<br>- u.a.- | A.Objetivo<br>- u.a.- | A.Subjetivo UR<br>-u.a.- | 10%Ayunt.UR<br>.-u.a.- | Excesos A<br>.-u.a.- |
|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| 5.717,74                    | 0,50                                 | 2.858,87               | 2.858,87              | 2.572,98                 | 285,89                 | 0,00                 |
| DENSIDAD viv/Ha             | Nº VIVIENDAS                         | EDIFICABILIDAD         | Coef. Tipol.          | Coef. Uso                |                        |                      |
| 30                          | 17                                   | 0,5                    | 1,00                  | 1,00                     |                        |                      |

| CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU) |                |            |        |
|---------------------------------------------------------|----------------|------------|--------|
| ESTÁNDAR                                                | ESP LIBRES MÍN | EQUIP. MÍN |        |
| 30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t                   | 857,66         | 571,77     | 205,84 |
| APARCAMIENTOS: (50% públicos)                           |                |            | 29     |

**ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

|                    |      |
|--------------------|------|
| NTE                | 100% |
| UAD                | 0%   |
| UAS                | 0%   |
| VPP m <sup>2</sup> | 858  |

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

|                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Especial de Reforma Interior |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | Compensación                      |
| URBANIZACIÓN               | Proyecto de Urbanización          |

**PLAZOS**

|                 |         |
|-----------------|---------|
| PLANEAMIENTO    | 8 AÑOS  |
| INIC. EJECUCIÓN | 12 AÑOS |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) pretende transformar este suelo ocupado por la Cooperativa Oliverera, en residencial.

Este PERI ubicará los terrenos destinados a viviendas de protección pública, determinará la obtención y localización de espacios libres o dotaciones locales justificadamente en función a las necesidades y objetivos de la reforma. No obstante, se tendrá en cuenta la ampliación y mejora del viario existente que limita la actuación.

La ordenanza de aplicación que se propone que da frente al vial es NTE (núcleo tradicional de ensanche) para dar continuidad a la trama existente.

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta lo dispuesto en materia de distancias mínima exigibles en relación al cementerio municipal de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente en la materia.

Las medidas correctoras para evitar la posible contaminación del acuífero detrítico del valle son las siguientes:

- Para el sistema de saneamiento se usarán tuberías de PVC, y en su instalación se limpiará el fondo de las zanjas de todo fragmento anguloso para evitar perforaciones de la tubería y se sustituirá por una capa granular fina. Las juntas y piezas de empalmen se ajustarán adecuadamente y se usarán pozos prefabricados, todo con el fin de evitar fugas que puedan contaminar el acuífero subyacente.

- En el momento de ejecución de la urbanización, esta se debe realizar con las mejores técnicas disponibles en cuanto al sistema de saneamiento

## UE-ARI-5

**ALFARNATE**



|                 |                      |                     |                   |                       |                    |                   |
|-----------------|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| SUPERFICIE m²s  | A.Medio AR- u.a./m²s | A. Medio UR - u.a.- | A.Objetivo- u.a.- | A.Subjetivo UR- u.a.- | 10%Ayunt.UR.-u.a.- | Excesos A.- u.a.- |
| 14.977,70       | 0,60                 | 8.986,62            | 8.986,62          | 8.087,96              | 898,66             | 0,00              |
| DENSIDAD nav/Ha | Nº NAVES             | EDIFICABILIDAD      | Coef. Uso         |                       |                    |                   |
|                 |                      | 0.6                 | 1.00              |                       |                    |                   |

| CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA y RPU) |         |                |               |
|-------------------------------------------------------|---------|----------------|---------------|
| ESTÁNDAR                                              |         | ESP LIBRES MÍN | EQUIP. MÍN    |
| 14% Suf.- m²s                                         | 2096,88 | 1497,77        | 599,11        |
| CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS                  |         |                |               |
| TOTAL                                                 |         | ESP LIBRES     | EQUIPAMIENTOS |
| 2.096,88                                              |         | 2.096,88       | -             |
| APARCAMIENTOS: (50% públicos)                         |         |                | 90            |

| ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN |      |
|---------------------------|------|
| NT                        | 0%   |
| UAD                       | 0%   |
| UAS                       | 0%   |
| IND                       | 100% |

|                            |                                   |                 |        |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------|--------|
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Especial de Reforma Interior | PLAZOS          |        |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | Compensación                      | PLANEAMIENTO    | 2 AÑOS |
| URBANIZACIÓN               | Proyecto de Urbanización          | INIC. EJECUCIÓN | 4 AÑOS |

Esta área está condicionada por las naves existentes. Se prevé la reordenación de las instalaciones existentes y la dotación de las infraestructuras adecuadas. Se le exime de las cesiones de equipamiento y las áreas libres locales se situarán al borde del vial existente.

Con el fin de evitar el riesgo de inundación del arroyo Palancar (Sabar) en el borde sur de este área, se incorporará en el planeamiento de desarrollo las medidas correctoras que se establecen en la ficha de impacto y que modifican ligeramente la línea de riesgo de inundación. Las actuaciones requerirán informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, relativo al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía y/o zona inundable.

En este área, existen dos pozos incluidos en el Catálogo, por lo que se propone que estos se integren en las nuevas actuaciones que se lleven a cabo. De modo sincrónico a cualquier tipo de desarrollo que conlleve movimientos de tierra en la zona afectada por el yacimiento arqueológico nº10-Terrazas del Palancar (Sabar), se llevará a cabo una labor de vigilancia arqueológica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 y 79.

Debido a la fragilidad ambiental del medio y a que estos terrenos se sitúan sobre material acuífero-aluvial deberán cumplir las medidas correctoras establecidas en su correspondiente ficha del estudio de impacto ambiental.

Este área, UE-ARI-5, deberá financiar como carga externa el 50% del coste de las obras de mejora de la infraestructura existente, sistema general viario, SG-V-4.

Incluye tramo de red de abastecimiento para cierre de malla.

Se deberá realizar estudio acústico, o en su caso, informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de innecesariedad del mismo.

Se deberá aplicar los criterios de integración paisajística en el tratamiento del paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-ARI-6

AREA DE REPARTO AR-2



ALFARNATE

|                            |
|----------------------------|
| TIPO DE ACTUACIÓN          |
| Área de reforma interior   |
| OBJETO DE LA ACTUACIÓN     |
| Cesión y urbanización      |
| INICIATIVA DE PLANEAMIENTO |
| Privada                    |
| SUPERFICIE                 |
| 14.951,14                  |
| USO GLOBAL                 |
| INDUSTRIAL                 |
| ORDENANZA DE EDIFICACIÓN   |
| IND                        |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| SUPERFICIE m²s                                        | A.Medio AR- u.a./m²s | A. Medio UR - u.a.- | A.Objetivo- u.a.- | A.Subjetivo UR- u.a.-                                                                                                                                                                                   | 10%Ayunt.UR.-u.a.- | Excesos A.- u.a.- |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|--|----|----|-----|----|-----|----|-----|------|
| 14.951,14                                             | 0,6                  | 8.970,68            | 8.970,68          | 8.073,62                                                                                                                                                                                                | 897,07             | 0,00              |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| DENSIDAD nav/Ha                                       | Nº NAVES             | EDIFICABILIDAD      | Coef. Uso         |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
|                                                       |                      | 0,6                 | 1,00              |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA y RPU) |                      |                     |                   | <table><tr><th colspan="2">ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN</th></tr><tr><td>NT</td><td>0%</td></tr><tr><td>UAD</td><td>0%</td></tr><tr><td>UAS</td><td>0%</td></tr><tr><td>IND</td><td>100%</td></tr></table> |                    |                   | ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN |  | NT | 0% | UAD | 0% | UAS | 0% | IND | 100% |
| ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN                             |                      |                     |                   |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| NT                                                    | 0%                   |                     |                   |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| UAD                                                   | 0%                   |                     |                   |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| UAS                                                   | 0%                   |                     |                   |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| IND                                                   | 100%                 |                     |                   |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| ESTÁNDAR                                              |                      | ESP LIBRES MÍN      | EQUIP. MÍN        |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| 14% Suf.- m²s                                         | 2.093,16             | 1495,11             | 598,05            |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS                  |                      |                     |                   |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| TOTAL                                                 |                      | ESP LIBRES          | EQUIPAMIENTOS     |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| 2.122,90                                              |                      | 2.122,90            | -                 |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |
| APARCAMIENTOS: (50% públicos)                         |                      |                     | 90                |                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |                           |  |    |    |     |    |     |    |     |      |

|                           |      |
|---------------------------|------|
| ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN |      |
| NT                        | 0%   |
| UAD                       | 0%   |
| UAS                       | 0%   |
| IND                       | 100% |

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

|                            |                                   |  |  |                 |        |
|----------------------------|-----------------------------------|--|--|-----------------|--------|
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Especial de Reforma Interior |  |  | PLAZOS          |        |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | Compensación                      |  |  | PLANEAMIENTO    | 2 AÑOS |
| URBANIZACIÓN               | Proyecto de Urbanización          |  |  | INIC. EJECUCIÓN | 4 AÑOS |

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta área está condicionada por las naveas existentes. Se prevé la reordenación de las instalaciones existentes y la dotación de las infraestructuras adecuadas. Se le exime de las cesiones de equipamiento, debido a que solo las cesiones de áreas libres locales superan el estándar establecido en el art. 17 de la LOUA. Las áreas libres locales se situarán al borde del vial existente.

El desarrollo del PERI estará condicionada a la actuación propuesta en el tramo de cauce del arroyo del Cementerio (AA-4) que colinda con la misma. El planeamiento de desarrollo de la UE-ARI-6, realizará un detallado estudio hidrológico- hidráulico de la actuación propuesta, a partir del cual determinarán las medidas más adecuadas para la mitigación del actual riesgo de inundación existente. La posible actuación que se proponga se desarrollará como carga externa a la UE-ARI-6.Las actuaciones requerirán informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, relativo al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía y/o zona inundable.

En este área de reforma interior, existe un pozo incluido en el Catálogo, por lo que se propone que este se integre en las nuevas actuaciones que se lleven a cabo.

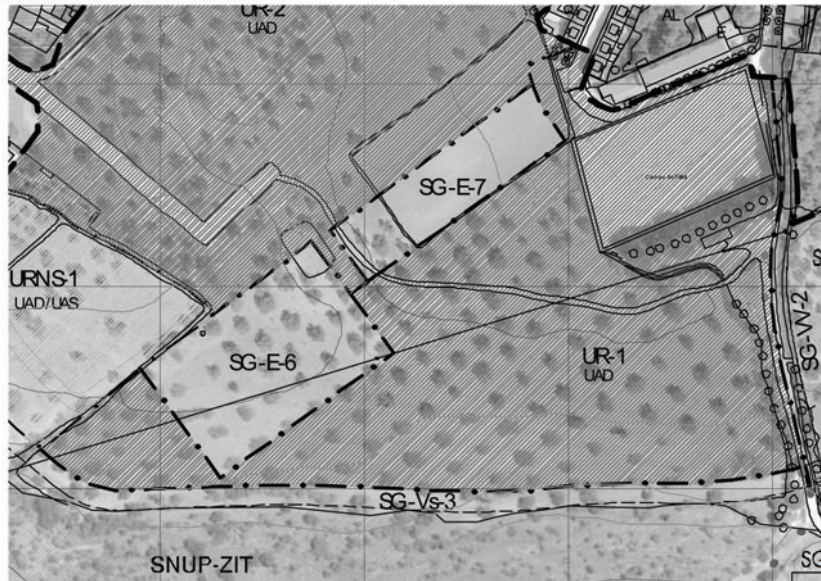
De modo sincrónico a cualquier tipo de desarrollo que conlleve movimientos de tierra en la zona afectada por el yacimiento arqueológico nº10-Terrazas del Palancar (Sabar), se llevará a cabo una labor de vigilancia arqueológica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 y 79.

Debido a la fragilidad ambiental del medio y a que estos terrenos se sitúan sobre material acuífero-aluvial deberán cumplir las medidas correctoras establecidas en su correspondiente ficha del estudio de impacto ambiental.

Este área, UE-ARI-6, deberá financiar como carga externa el 50% del coste de las obras de mejora de la infraestructura existente,sistema general viario SG-V-4. Incluye tramo de red de abastecimiento para cierre de malla.

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta lo dispuesto en materia de distancias mínima exigibles en relación al cementerio municipal de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente en la materia.

Se deberá realizar estudio acústico, o en su caso, informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de innecesariedad del mismo. Se deberá aplicar los criterios de integración paisajística en el tratamiento del paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****UR-1****AREA DE REPARTO AR-3****ALFARNATE****TIPO DE ACTUACIÓN**

Sector de planeamiento

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

Urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**

Privada

**SUPERFICIE**

39.803,27

**USO GLOBAL**

RESIDENCIAL

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

UAD

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| SUPERFICIE m <sup>2</sup> s | A.Medio AR- u.a./m <sup>2</sup> s | A. Medio UR - u.a.- | A.Objetivo- u.a.- | A.Subjetivo UR-u.a.- | 10%Ayunt.UR.-u.a.- | Excesos A.-u.a.- |
|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 39.803,27                   | 0,416                             | 16.557,94           | 21.095,73         | 14.902,15            | 1.655,79           | 4.537,79         |
| DENSIDAD viv/Ha             | Nº VIVIENDAS                      | EDIFICABILIDAD      | Coef. Tipol.      | Coef. Uso            | % VPP              |                  |
| 30                          | 119                               | 0,53                | 1,00              | 1,00                 | 30% edif.Res.      |                  |

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

| CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU) |                 |               |           | ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN |       |
|---------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------|---------------------------|-------|
| ESTÁNDAR                                                | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS | TOTAL     | NT                        |       |
| 30                                                      | 3.980,33        | 2.348,39      | 6.328,72  | ADOSADA                   |       |
| 55                                                      | 3.980,33        | 7.622,33      | 11.602,65 |                           |       |
| APARCAMIENTOS: (50% públicos)                           |                 |               | 211       | VPP m <sup>2</sup>        | 6.329 |

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Parcial             | PLAZOS          |        |
|----------------------------|--------------------------|-----------------|--------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | Compensación             | PLANEAMIENTO    | 2 AÑOS |
| URBANIZACIÓN               | Proyecto de Urbanización | INIC. EJECUCIÓN | 4 AÑOS |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Sector de suelo urbanizable al sur del núcleo de población, afectado por la vía pecuaria VP-3 en su extremo este, por lo que se propone su desafectación. El Plan General establece los criterios de ordenación generales para todo el suelo urbanizable, por lo que se respetará en lo posible la ordenación propuesta. Serán vinculantes la conectividad y topología propuestas de los viales grafiados en los planos de ordenación estructural, mientras que el trazado de éstos será el que defina el Plan Parcial correspondiente. Se preverán convenientemente las conexiones de los sistemas de infraestructuras del sector de suelo urbanizable con los suelos colindantes del núcleo y con el sistema general previsto en el sector.

A este sector se le adscribe el SG-E-6, con una superficie total de 7023,67 m<sup>2</sup>, que se destinará a Campo de Fútbol y el SG-Vs-3, viario de borde al sur, con una superficie total de 3884,63m<sup>2</sup>, tal y como viene indicado en sus fichas respectivas.

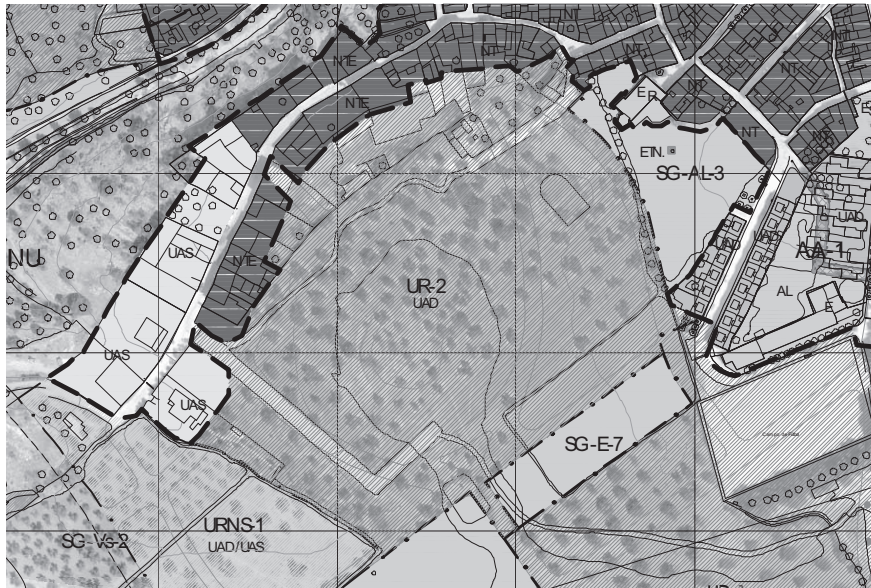
Respecto al vial de borde sur de acceso a su sector (SG-Vs-3), no solo obtendrá el suelo para su construcción, sino también las correspondientes obras de urbanización.

Asimismo, en este sector, debido a la proximidad de la Sierra de Enmedio, se propone que se estudie en su planeamiento de desarrollo su adaptación paisajística al entorno natural próximo. Además, en 15 m desde el borde sur, la posible vegetación que se proponga en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización tendrá un tratamiento especial para que en épocas de peligro no exista vegetación seca ni arbolado con tangencia de copa que pueda conducir posibles incendios.

El proyecto de urbanización deberá incluir un reconocimiento geológico-geotécnico, el cual determinará las medidas más adecuadas para la correcta ejecución de la urbanización.

## UR-2

## ALFARNATE



ORDENANZA DE EDIFICACIÓN  
NTE/UAD/UAS

|                 |                      |                     |                   |                      |                     |                  |
|-----------------|----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| SUPERFICIE m²s  | A.Medio AR- u.a./m²s | A. Medio UR - u.a.- | A.Objetivo- u.a.- | A.Subjetivo UR-u.a.- | 10%Ayunt.UR.- u.a.- | Excesos A.-u.a.- |
| 46.623,47       | 0,417                | 19.456,28           | 23.311,74         | 17.510,65            | 1.945,63            | 3.855,45         |
| DENSIDAD viv/Ha | Nº VIVIENDAS         | EDIFICABILIDAD      | Coef. Tipol.      | Coef. Uso            | % VPP               |                  |
| 25              | 117                  | 0.5                 | 1.00              | 1.00                 | 30% edif.Res.       |                  |

| CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU) |                 |               |           | ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN |       |
|---------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------|---------------------------|-------|
| ESTÁNDAR                                                | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS | TOTAL     | NTE                       |       |
| 30                                                      | 4.662,35        | 2.331,17      | 6.993,52  | ADOSADA                   |       |
| 55                                                      | 4.662,35        | 8.159,11      | 12.821,45 | AISLADA                   |       |
| APARCAMIENTOS: (50% públicos)                           |                 |               | 233       | VPP m²                    | 6.994 |

|                            |                          |                 |        |
|----------------------------|--------------------------|-----------------|--------|
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Parcial             | PLAZOS          |        |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | Compensación             | PLANEAMIENTO    | 2 AÑOS |
| URBANIZACIÓN               | Proyecto de Urbanización | INIC. EJECUCIÓN | 4 AÑOS |

Sector de suelo urbanizable al suroeste del núcleo de población.

El Plan General establece los criterios de ordenación generales para todo el suelo urbanizable, por lo que se respetará en lo posible la ordenación propuesta, adaptándose la urbanización y la edificación en la medida de lo posible a la morfología alomada existente.

Serán vinculantes la conectividad y topología propuestas de los viales grafiados en los planos de ordenación estructural, mientras que el trazado de éstos será el que defina el Plan Parcial correspondiente. Se preverán convenientemente las conexiones de los sistemas de infraestructuras del sector de suelo urbanizable con los suelos colindantes del núcleo y con los sectores urbanizables UR-1 y UR-4.

A este sector se le adscribe el SG-AL-3, sistema general de áreas libres que bordea a la Ermita, con una superficie total de 5404,2 m<sup>2</sup> y el SG-E-7, equipamiento con una superficie total de 3834,7 m<sup>2</sup>, tal y como viene indicado en sus fichas respectivas.

Se deberá realizar un informe geotécnico de detalle debido a la ubicación de este sector sobre material margoso y a los problemas geotécnicos que se pudieran generar en su ejecución.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****UR-3****AREA DE REPARTO AR-5****ALFARNATE**

**TIPO DE ACTUACIÓN**  
Sector de planeamiento

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**  
Cesión y urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**  
Privada

**SUPERFICIE**  
12.356,45

**USO GLOBAL**  
RESIDENCIAL

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**  
NT/ UAD

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| SUPERFICIE m²s | A.Medio AR- u.a./m²s | A. Medio UR - u.a - | A.Objetivo- u.a | A.Subjetivo UR-u.a- | 10% Ayunt.UR.-u.a.- | Excesos A.-u.a.- |
|----------------|----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|---------------------|------------------|
| 12.356,45      | 0,428                | 5.287,89            | 6.178,23        | 4.759,10            | 528,79              | 890,34           |

| DENSIDAD viv/Ha | Nº VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD | Coef. Tipol. | Coef. Uso | % VPP         |
|-----------------|--------------|----------------|--------------|-----------|---------------|
| 25              | 31           | 0,5            | 1,00         | 1,00      | 30% edif.Res. |

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

| CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU) |                 |               |          | ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN |       |
|---------------------------------------------------------|-----------------|---------------|----------|---------------------------|-------|
| ESTÁNDAR                                                | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS | TOTAL    | NT                        |       |
| 30                                                      | 1.235,65        | 617,82        | 1.853,47 | ADOSADA                   |       |
| 55                                                      | 1.235,65        | 2.162,38      | 3.398,02 | AISLADA                   |       |
| APARCAMIENTOS: (50% públicos)                           |                 |               | 62       | VPP m²                    | 1.853 |

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Parcial             | PLAZOS          |        |
|----------------------------|--------------------------|-----------------|--------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | Compensación             | PLANEAMIENTO    | 2 AÑOS |
| URBANIZACIÓN               | Proyecto de Urbanización | INIC. EJECUCIÓN | 4 AÑOS |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Sector de suelo urbanizable al oeste del núcleo de población.

El Plan General establece los criterios de ordenación generales para todo el suelo urbanizable, por lo que se respetará en lo posible la ordenación propuesta, adaptándose la urbanización y la edificación en la medida de lo posible a la morfología en ladera existente. Serán vinculantes la conectividad y topología propuestas de los viales grafiados en los planos de ordenación estructural, mientras que el trazado de éstos será el que defina el Plan Parcial correspondiente. Se preverán convenientemente las conexiones de los sistemas de infraestructuras del sector de suelo urbanizable con los suelos colindantes del núcleo.

A este sector se le adscribe el SG-AL-4, sistema general de áreas libres con una superficie total de 2080,49 m2, tal y como viene indicado en su ficha.

Este sector, al situarse sobre acuífero kárstico, deberá cumplir las medidas correctoras establecidas en su correspondiente ficha del estudio de impacto ambiental.

Se deberá realizar estudio acústico, o en su caso, informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de innecesariedad del mismo.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****UR-IND****AREA DE REPARTO AR-6****ALFARNATE****TIPO DE ACTUACIÓN**

Sector de planeamiento

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

Cesión y urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**

Privada

**SUPERFICIE**

47.808,58

**USO GLOBAL**

INDUSTRIAL

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

IND

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| SUPERFICIE m <sup>2</sup> s | A.Medio AR - u.a./m <sup>2</sup> s | A. Medio UR - u.a - | A.Objetivo- u.a - | A.Subjetivo UR -u.a.- | 10% Ayunt UR -u.a.- | Excesos A.-u.a- |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|
| 47.808,58                   | 0,543                              | 25.957,65           | 28.685,15         | 23.361,89             | 2.595,77            | 2.727,50        |
| DENSIDAD nav/Ha             | Nº NAVES                           | EDIFICABILIDAD      | Coef. Uso.        |                       |                     |                 |
|                             |                                    | 0,6                 | 1,00              |                       |                     |                 |

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

| CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art. 17 de la LOUA y el RPU) |                |            |         | ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN |      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|------------|---------|---------------------------|------|
| ESTÁNDAR                                                        | ESP LIBRES MÍN | EQUIP. MÍN |         | IND                       | 100% |
| 14% Suf.- m <sup>2</sup> s                                      | 6.693,20       | 4780,86    | 1912,34 |                           |      |
| APARCAMIENTOS: (50% públicos)                                   |                |            | 287     |                           |      |

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Parcial             | PLAZOS          |        |
|----------------------------|--------------------------|-----------------|--------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | Compensación             | PLANEAMIENTO    | 1 AÑO  |
| URBANIZACIÓN               | Proyecto de Urbanización | INIC. EJECUCIÓN | 2 AÑOS |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Puesta en carga de suelo industrial de los terrenos localizados en la entrada del núcleo de Alfarnate por la carretera MA-4103.

El Plan General establece los criterios de ordenación generales para todo el suelo urbanizable, por lo que se respetará en lo posible la ordenación propuesta.

Serán vinculantes la conectividad y topología propuestas de los viales grafiados en los planos de ordenación estructural, mientras que el trazado de éstos será el que defina el Plan Parcial correspondiente. Se preverán convenientemente las conexiones de los sistemas de infraestructuras de este sector de suelo urbanizable con los suelos urbanos no consolidados colindantes que se han clasificado.

Las áreas libres se ubicarán junto a la MA-4103 (foco de ruido) y deberán introducir en ellas especies vegetales arbóreas que funcionen como pantalla vegetal para reducir las emisiones acústicas provocadas por el tráfico rodado.

De modo sincrónico a cualquier tipo de desarrollo que conlleve movimientos de tierra en la zona afectada por el yacimiento arqueológico nº10-Terrazas del Palancar (Sabar), se llevará a cabo una labor de vigilancia arqueológica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 y 79.

Se adscribe el SG-Vs-5, glorieta y un tramo del viario de borde sur, con una superficie total de 5023,48 m<sup>2</sup>, tal y como viene indicado en sus fichas respectivas. Este sector deberá financiar como carga externa el coste de las obras de mejora de la infraestructura existente, sistema general viario SG-V-5, con una superficie total de 1902,93 m<sup>2</sup>.

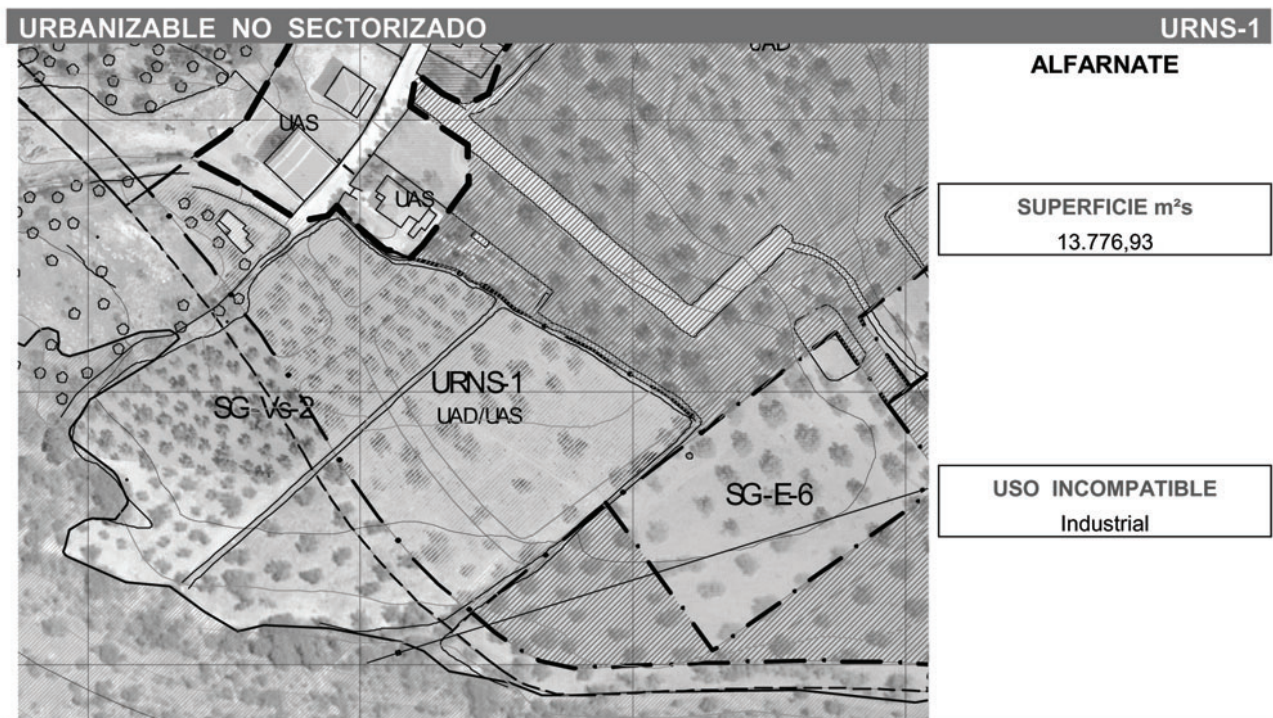
Debido a la fragilidad ambiental del medio y a que estos terrenos se sitúan sobre material acuífero-aluvial deberán cumplir las medidas correctoras establecidas en su correspondiente ficha del estudio de impacto ambiental.

Para el desarrollo del Plan Parcial se requerirá informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, relativo a la zona de policía.

Se deberá realizar estudio acústico, o en su caso, informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de innecesariedad del mismo.

Para su desarrollo se establecerá la creación de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de estos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones de los suelos industriales previstos en Alfarnate.

La gestión de dicho punto limpio se llevará a cabo por parte de empresas con autorización para la gestión de residuos peligrosos.



### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sector de suelo urbanizable no sectorizado situado al oeste del núcleo de población, y contiguo al sector UR-2. La sectorización a través del oportuno Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente PGOU. El oportuno Plan de Sectorización, concretará lo que se propone en el PGOU, como son: el vial que bordea el sector (SG-Vs-2) y las infraestructuras y servicios cuya obtención y ejecución se considere necesaria para la viabilidad urbanística de la actuación.

El Plan de Sectorización contemplará las condiciones de ordenación que desarrolle el planeamiento parcial, la estructura viaria deberá garantizar la continuidad y funcionalidad de la trama urbana existente y prevista, de tal modo que se respeten al máximo la red de caminos y topografía preexistente compatible con el modelo propuesto.

Además, debido a la proximidad de la Sierra de Enmedio, se deberá estudiar en el planeamiento de desarrollo su adaptación paisajística al entorno natural próximo. Se respetarán en la urbanización o en su defecto se transplantarán los ejemplares de encinar existente.

Se indicará, que los proyectos de urbanización incluyan un reconocimiento geológico-geotécnico, el cual determinará las medidas más adecuadas para la correcta ejecución de la urbanización.

Análogamente, serán vinculantes al Plan de Sectorización, las determinaciones derivadas de su sometimiento al procedimiento de prevención ambiental que le corresponde (Evaluación Ambiental).

**URBANIZABLE NO SECTORIZADO****URNS-2****ALFARNATE****SUPERFICIE m²s**

107.491,31

**USO INCOMPATIBLE**

Industrial

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Sector de suelo urbanizable no sectorizado que se ubica al sureste del núcleo de población.

La sectorización a través del oportuno Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente PGOU.

El oportuno Plan de Sectorización, concretará en su caso, además de lo que propone el PGOU, como son: los viales de conexión con el suelo urbano consolidado (SG-V-1) y con el suelo industrial (SG-V-2), el (SG-AL-5) al sur del núcleo y el vial que bordea el sector (SG-Vs-4); las infraestructuras y servicios cuya obtención y ejecución se considere necesaria para la viabilidad urbanística de la actuación.

De modo sincrónico a cualquier tipo de desarrollo que conlleve movimientos de tierra en la zona afectada por el yacimiento arqueológico nº10-Terrazas del Palancar (Sabar), se llevará a cabo una labor de vigilancia arqueológica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 y 79.

El Plan de Sectorización contemplará las condiciones de ordenación que desarrolle el planeamiento parcial, la estructura viaria deberá garantizar la continuidad y funcionalidad de la trama urbana existente y prevista, de tal modo que se respeten al máximo la red de caminos y topografía preexistente compatible con el modelo propuesto.

Además, se propone integrar en la ordenación, los pozos existentes incluidos en el Catálogo

Se indicará, que los proyectos de urbanización incluyan un reconocimiento geológico-geotécnico, el cual determinará las medidas más adecuadas para la correcta ejecución de la urbanización.

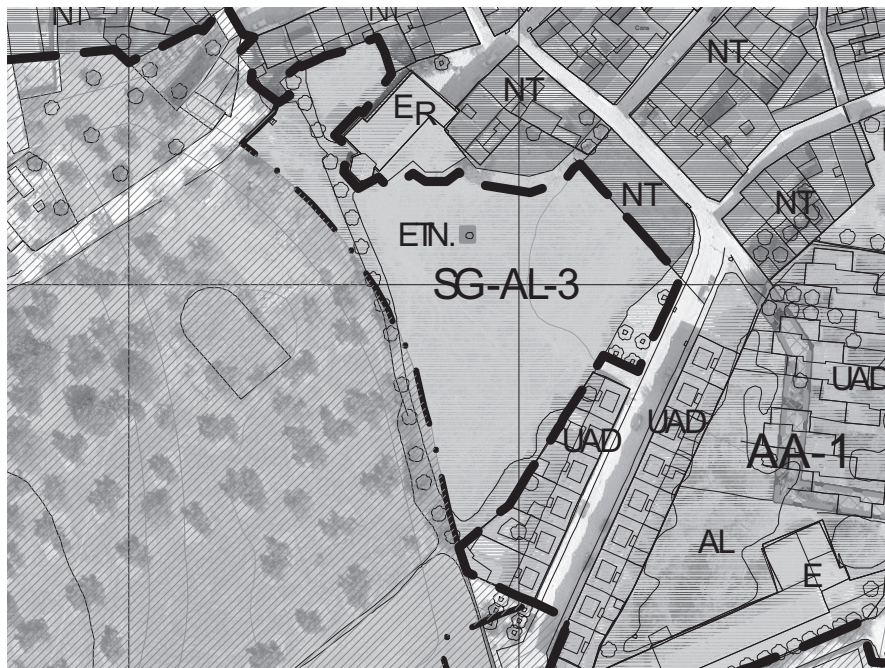
Análogamente, serán vinculantes al Plan de Sectorización, las determinaciones derivadas de su sometimiento al procedimiento de prevención ambiental que le corresponde (Evaluación Ambiental).

El Plan de Sectorización requerirá informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, relativo a la zona de policía.

Se deberá aplicar los criterios de integración paisajística en el tratamiento del paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos.

**SISTEMAS GENERALES**

AREA DE REPARTO AR-4

**SG- AL- 3****ALFARNATE****SUPERFICIE**

5.404,20

**OBTENCIÓN DEL SUELO**

Ocupación Directa

**INICIATIVA**

Pública

**EJECUCIÓN DEL SG-AL-3**

Proyecto de Obra Ordinario

**USOS**

Espacio Libre

**AREA DE REPARTO**

AR-4

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****SISTEMA GENERAL de Areas Libres ADSCRITO AL SECTOR Residencial UR-2 (SG- AL-3)**

| Superficie (SGAL)<br>m <sup>2</sup> s | A.Medio AR<br>- u.a./m <sup>2</sup> s | A. Urbanístico Medio<br>- u.a - | Edificabilidad<br>Bruta<br>(m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | Defecto Aprovechamiento |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 5.404,20                              | 0,417                                 | 2.255,20                        | 0                                                              | -2.255,20               |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

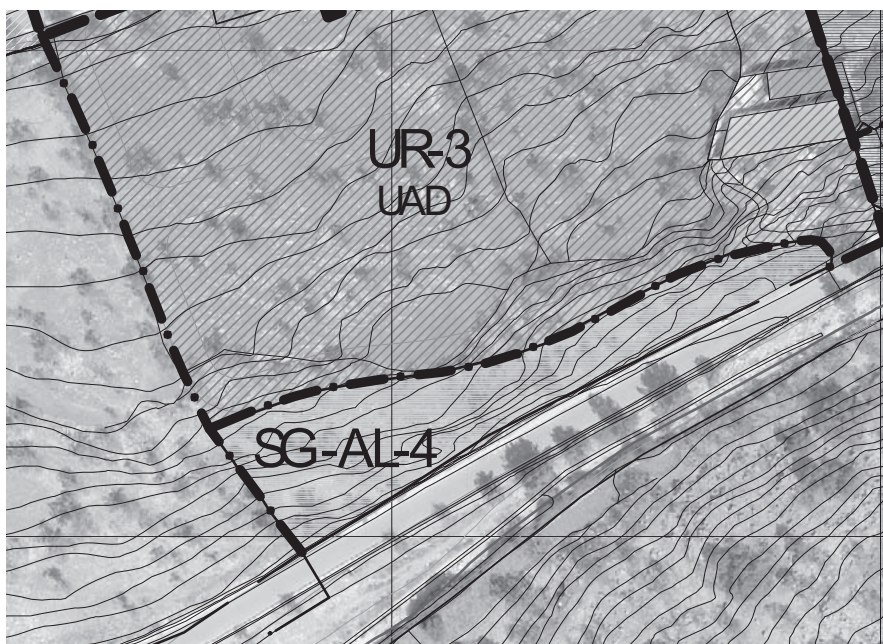
Obtención de un área libre para el núcleo de Alfarnate. Se prevé un vial peatonal alrededor de la Ermita de Nuestra Señora de Monsalud. Este conectará con el vial existente urbano.

Se integrará en este área libre el pozo tradicional incluido en el Catálogo. Asimismo, se propone que formen parte y se integren en el área libre los ejemplares arbóreos existentes.

Este SG-AL se adscribe al sector residencial UR-2. Ver ficha urbanística del sector UR-2 y del SG-E-7. El exceso de aprovechamiento del sector UR-2 coincide con la suma de los defectos de aprovechamiento de los dos sistemas generales adscritos al sector UR-2.

**SISTEMAS GENERALES**

AREA DE REPARTO AR-5

**SG- AL- 4****ALFARNATE**

**SUPERFICIE**  
2.080,49

**OBTENCIÓN DEL SUELO**  
Ocupación Directa

**INICIATIVA**  
Pública

**EJECUCIÓN DEL SG-AL-4**  
Proyecto de Obra Ordinario

**USOS**  
Espacio Libre

**AREA DE REPARTO**  
AR-5

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SISTEMA GENERAL de Areas Libres ADSCRITO AL SECTOR Residencial UR-3 (SG- AL-4)

| Superficie (SGAL)<br>m <sup>2</sup> s | A.Medio AR<br>- u.a./m <sup>2</sup> s | A. Urbanístico Medio<br>- u.a - | Edificabilidad<br>Bruta<br>(m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | Defecto Aprovechamiento |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 2.080,49                              | 0,428                                 | 890,34                          | 0                                                              | -890,34                 |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Obtención de un área libre. El tratamiento y urbanización del sistema general responderá a la caracterización natural del entorno, adaptándose a su topografía, y no alterando la superficie rocosa kárstica. Asimismo, se propone que formen parte y se integren en el área libre los ejemplares arbóreos existentes.

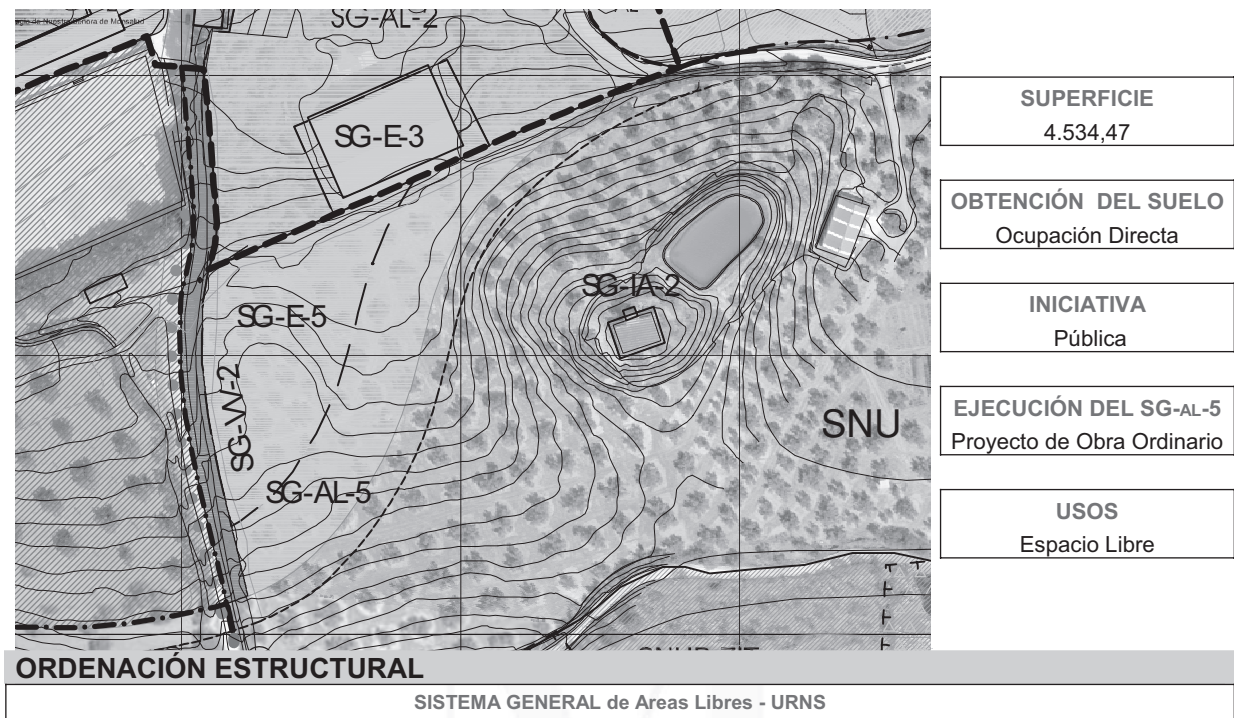
Esta área libre debe introducir especies vegetales arbóreas que funcionen como "pantalla vegetal" y minimicen la afección de la infraestructura viaria próxima al sector UR-3 contiguo, ya que el fin de esta área libre no es el de estancia, sino el de funcionar como zona de transición acústica para el sector UR-3.

Este SG-AL se adscribe al sector residencial UR-3. Ver ficha urbanística del sector UR-3.

SISTEMAS GENERALES

SG-AL-5

ALFARNATE



**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Obtención de un área libre junto al SG-Vs-4. Existen ejemplares de olivos, por lo que se propone que se mantengan e integren en el área libre los de mayor porte. Ver ficha urbanística del sector URNS-2.

SISTEMAS GENERALES

SG- E- 5

ALFARNATE



SUPERFICIE  
4.622,52

OBTENCIÓN DEL SUELO  
Expropiación

INICIATIVA  
Pública

EJECUCIÓN DEL SG-E-5  
Proyecto de Obra Ordinario

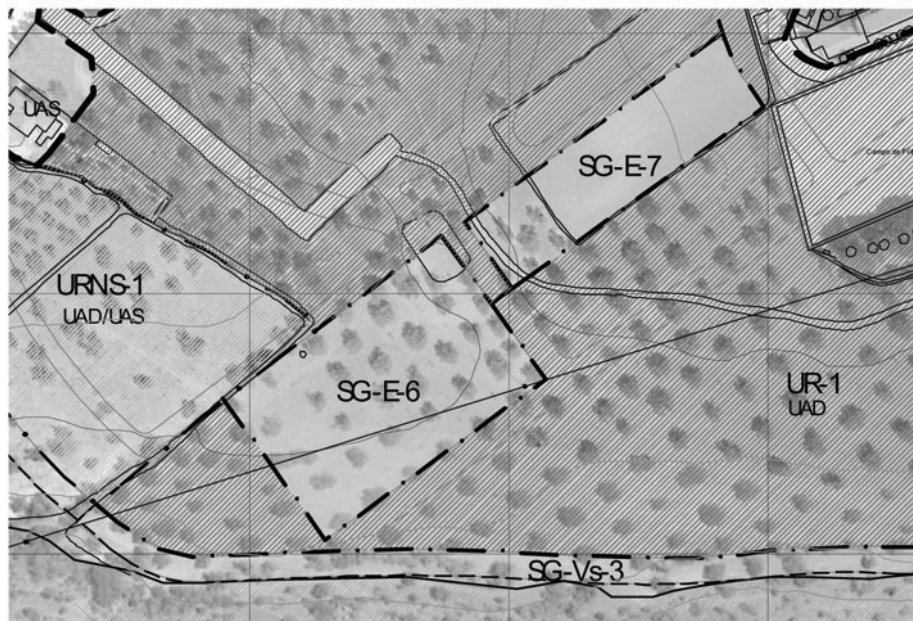
USOS  
Equipamiento

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de Equipamiento - URNS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de un equipamiento, que por su ubicación se propone se destine a deportivo-recreativo. .

**SISTEMAS GENERALES****SG- E- 6****AREA DE REPARTO AR-3****ALFARNATE**
**SUPERFICIE**  
 7.023,67

**OBTENCIÓN DEL SUELO**  
 Ocupación Directa

**INICIATIVA**  
 Pública

**EJECUCIÓN DEL SG-E-6**  
 Proyecto de Obra Ordinario

**USOS**  
 Equipamiento- Deportivo

**AREA DE REPARTO**  
 AR-3
**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****SISTEMA GENERAL de Equipamiento ADSCRITO AL SECTOR Residencial UR-1 (SG- E- 6)**

| Superficie (SGAL)<br>m²s | A.Medio AR<br>- u.a./m²s | A. Urbanístico Medio<br>- u.a - | Edificabilidad<br>Bruta<br>(m²t/m²s) | Defecto Aprovechamiento |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 7.023,67                 | 0,416                    | 2.921,81                        | 0                                    | -2.921,81               |

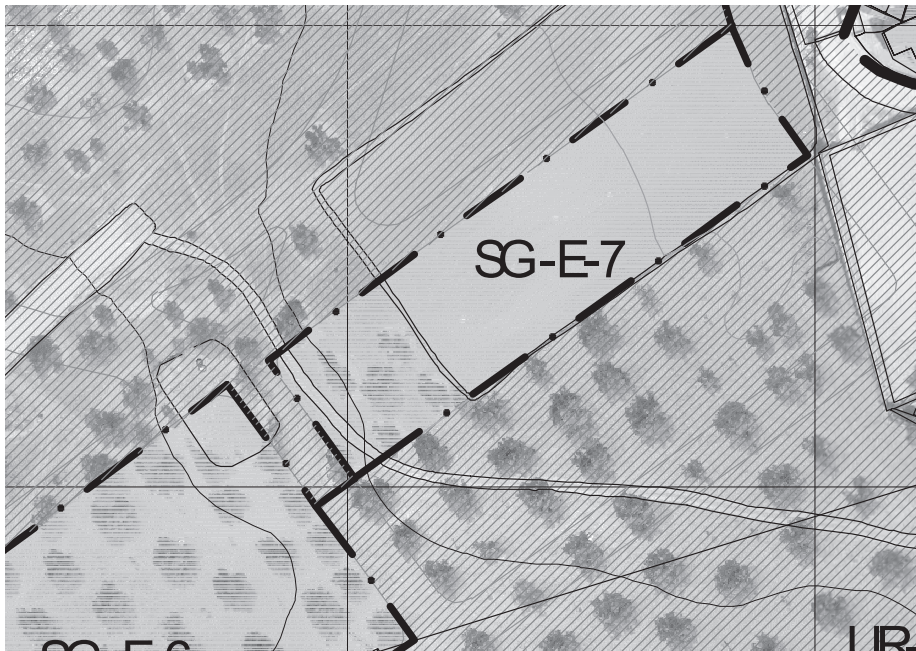
**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Obtención de un equipamiento para Campo de Fútbol.

Este SG-E se adscribe al sector residencial UR-1. Ver ficha urbanística del sector UR-1 y del SG-Vs-3. El exceso de aprovechamiento del sector, coincide con la suma de los defectos de aprovechamiento de los dos sistemas generales adscritos al sector UR-1.

**SISTEMAS GENERALES****SG-E-7**

AREA DE REPARTO AR-4

**ALFARNATE**
**SUPERFICIE**  
 3.834,77

**OBTENCIÓN DEL SUELO**  
 Ocupación Directa

**INICIATIVA**  
 Pública

**EJECUCIÓN DEL SG-E-7**  
 Proyecto de Obra Ordinario

**USOS**  
 Equipamiento

**AREA DE REPARTO**  
 AR-4
**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SISTEMA GENERAL de Equipamiento ADSCRITO AL SECTOR Residencial UR-4 (SG- E -7)

| Superficie (SGAL)<br>m <sup>2</sup> s | A.Medio AR<br>- u.a./m <sup>2</sup> s | A. Urbanístico Medio<br>- u.a - | Edificabilidad<br>Bruta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | Defecto Aprovechamiento |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 3.834,77                              | 0,417                                 | 1.600,26                        | 0                                                           | -1.600,26               |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Obtención de un equipamiento. Este SG-E se adscribe al sector residencial UR-2.Ver ficha urbanística del sector UR-2 y del SG-AL-3. El exceso de aprovechamiento del sector coincide con la suma de los defectos de aprovechamientos de los dos sistemas generales adscritos al sector UR-2.

SISTEMAS GENERALES

SG- V- 1

ALFARNATE



SUPERFICIE  
679,70

OBTENCIÓN DEL SUELO  
Ocupación Directa

INICIATIVA  
Pública

EJECUCIÓN DEL SG-V-1  
Proyecto de Obra Ordinario

USOS  
Infraestructura Viaria

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de comunicaciones - URNS-2

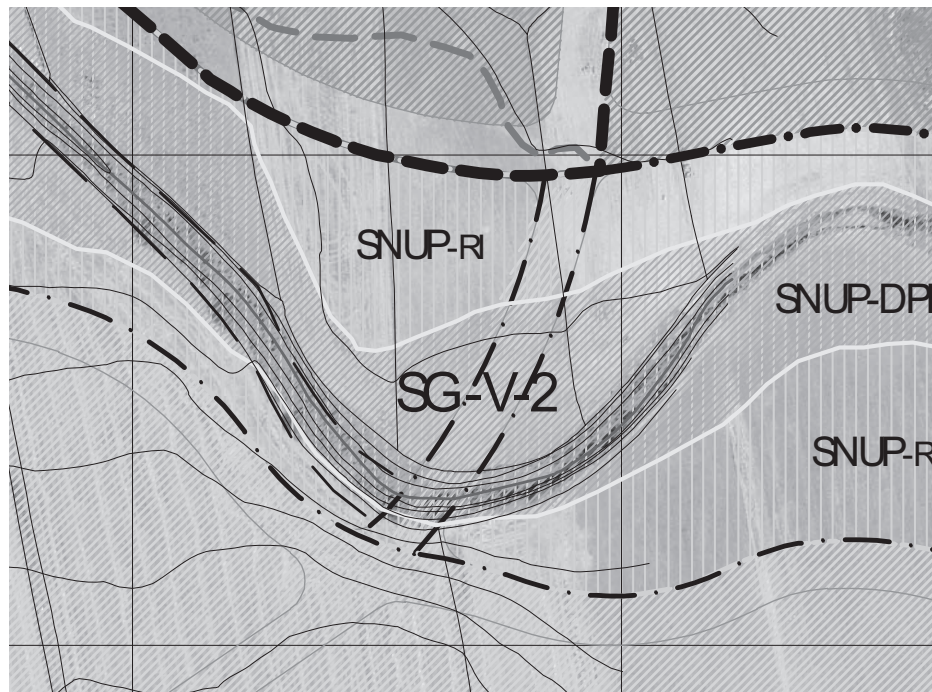
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Acceso desde el suelo urbano al sector URNS-2, mediante un puente sobre el arroyo Palancar (Sabar). Integración estética del puente en el entorno natural del sistema fluvial de margen de río. El diseño del puente deberá permitir el paso de personas y animales bajo el mismo, de modo que no sea una barrera.

Previo a la ejecución del proyecto, se requerirá informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, relativo al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía y/o zona inundable.

Se deberán aplicar los criterios de integración paisajística en el tratamiento del paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos.

Ver ficha urbanística del sector URNS-2.

**SISTEMAS GENERALES****SG-V-2****ALFARNATE****SUPERFICIE**

819,45

**OBTENCIÓN DEL SUELO**

Ocupación Directa

**INICIATIVA**

Pública

**EJECUCIÓN DEL SG-V-2**

Proyecto de Obra Ordinario

**USOS**

Infraestructura Viaria

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SISTEMA GENERAL de comunicaciones - URNS-2

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Acceso desde el suelo industrial al sector URNS-2, mediante un puente sobre el arroyo Palancar (Sabar).

Integración estética del puente en el entorno natural del sistema fluvial de margen de río. El diseño del puente deberá permitir el paso de personas y animales bajo el mismo, de modo que no sea una barrera.

De modo sincrónico a cualquier tipo de desarrollo que conlleve movimientos de tierra en la zona afectada por el yacimiento arqueológico nº10-Terrazas del Palancar (Sabar), se llevará a cabo una labor de vigilancia arqueológica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 y 79.

Previo a la ejecución del proyecto, se requerirá informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, relativo al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía y/o zona inundable.

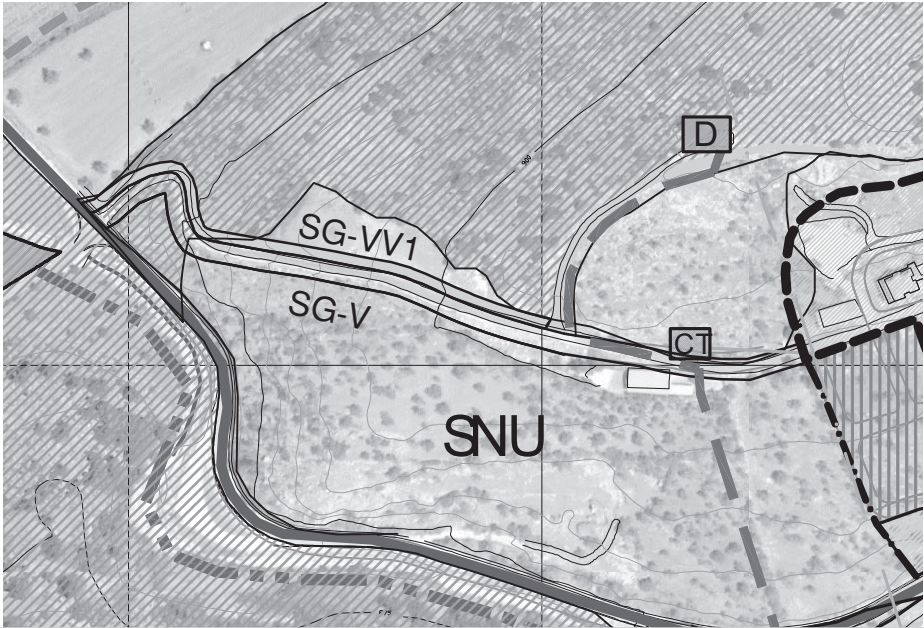
Se deberá aplicar los criterios de integración paisajística en el tratamiento del paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos.

Ver ficha urbanística del sector URNS-2.

SISTEMAS GENERALES

SG- V- 3

ALFARNATE



|                            |
|----------------------------|
| SUPERFICIE                 |
| 3.728,83                   |
| OBTENCIÓN DEL SUELO        |
| Expropiación               |
| INICIATIVA                 |
| Pública                    |
| EJECUCIÓN DEL SG-V-3       |
| Proyecto de Obra Ordinario |
| USOS                       |
| Infraestructura Viaria     |

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de comunicaciones a obtener su ampliación por el Ayuntamiento

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Adecuación y mejora del trazado existente, especialmente en la intersección con la carretera MA-4101. En cuanto a la estética paisajística, ver recomendaciones en su ficha de impacto.

SISTEMAS GENERALES

SG-V-4

ALFARNATE



SUPERFICIE

2.219,37

OBTENCIÓN DEL SUELO

Expropiación

INICIATIVA

Pública

EJECUCIÓN DEL SG-V-4

Proyecto de Obra Ordinario

USOS

Infraestructura Viaria

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de comunicaciones existente.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Mejora y adecuación a vial urbano.

La UE-ARI-5 y la UE-ARI-6 financiarán como carga externa el 50% del coste de las obras de mejora de la infraestructura existente, sistema general viario, SG-V-4.

De modo sincrónico a cualquier tipo de desarrollo que conlleve movimientos de tierra en la zona afectada por el yacimiento arqueológico nº10-Terrazas del Palancar (Sabar), se llevará a cabo una labor de vigilancia arqueológica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 y 79.

Previo a la ejecución del proyecto, se requerirá informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, relativo al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía y/o zona inundable.

Se deberá aplicar los criterios de integración paisajística en el tratamiento del paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos.

SISTEMAS GENERALES

SG-V-5

ALFARNATE



|                             |
|-----------------------------|
| <b>SUPERFICIE</b>           |
| 1.907,99                    |
| <b>OBTENCIÓN DEL SUELO</b>  |
| Expropiación                |
| <b>INICIATIVA</b>           |
| Pública                     |
| <b>EJECUCIÓN DEL SG-V-5</b> |
| Proyecto de Obra Ordinario  |
| <b>USOS</b>                 |
| Infraestructura Viaria      |

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL de comunicaciones existente.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Mejora y adecuación a vial urbano.

La UR-IND financiarán como carga externa el coste de las obras de mejora de la infraestructura existente, sistema general viario, SG-V-5.

De modo sincrónico a cualquier tipo de desarrollo que conlleve movimientos de tierra en la zona afectada por el yacimiento arqueológico nº10-Terrazas del Palancar (Sabar), se llevará a cabo una labor de vigilancia arqueológica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 y 79.

## SISTEMAS GENERALES

## SG- Vs



## ALFARNATE

## SUPERFICIE

21.844,53

## OBTENCIÓN DEL SUELO

Expropiación - SG-Vs-1

Ocupación Directa- SG-Vs

## INICIATIVA

Pública-Privada

## EJECUCIÓN DEL SG-Vs

Proyecto de Obra Ordinario

## USOS

Infraestructura Viaria

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

(SG-Vs-1) - SISTEMA GENERAL de comunicaciones- viario de borde Sur- a obtener por el Ayuntamiento -

## Superficie (SG-Vs-1)

2.910,70

(SG-Vs-2) -SISTEMA GENERAL - Viario de borde Sur-Condición de sectorización del URNS-1

## Superficie (SG-Vs-2)

m²s

1.946,28

(SG-Vs-3) -SISTEMA GENERAL - Viario de borde Sur ADSCRITO al SECTOR Residencial UR-1 - Area de Reparto AR-3

## Superficie (SG-Vs-3)

m²s

A.Medio AR (AR-3)  
- u.a./m²sA. Urbanístico Medio  
- u.a -Edificabilidad  
Bruta  
(m²t/m²s)

Defecto Aprovechamiento

3.884,63

0,416

1.615,98

0

-1.615,98

(SG-Vs-4) - SISTEMA GENERAL de comunicaciones- viario de borde Sur- Condición de sectorización del URNS-2

## Superficie (SG-Vs-4)

8.079,44

(SG-Vs-5) -SISTEMA GENERAL - Viario de borde Sur ADSCRITO al SECTOR Industrial UR-IND- Area de Reparto AR-6

## Superficie (SG-Vs-5)

m²s

A.Medio AR (AR-6)  
- u.a./m²sA. Urbanístico Medio  
- u.a -Edificabilidad  
Bruta  
(m²t/m²s)

Defecto Aprovechamiento

5.023,48

0,543

2.727,50

0

-2.727,50

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se propone un sistema general viario perimetral al sur del núcleo. En el primer tramo SG-Vs-1 y en el cuarto tramo SG-Vs-4, se prevén dos puentes. Además en el SG-Vs-4, el diseño del puente deberá permitir el paso de personas y animales bajo el mismo, de modo que no sea una barrera para el conjunto del corredor verde. El quinto tramo, SG-Vs-5, incluye la glorieta que se plantea en la intersección de la actual carretera, la variante prevista y el propio SG-Vs. El trazado en planta será vinculante, mientras que en alzado se adaptará a las pendientes naturales. Los ejemplares arbóreos de mayor porte y las encinas serán transplantados a las áreas libres que propone el PGOU. La integración paisajística de los viarios se realizará respetando el entorno natural-rural, especialmente en los SG-Vs-3, por su proximidad a la Sierra de Enmedio. Asimismo, la posible vegetación que se proponga en el SG-Vs-3 tendrá un tratamiento especial para que en épocas de peligro no exista vegetación seca ni arbolado con tangencia de copa que pueda conducir posibles incendios.

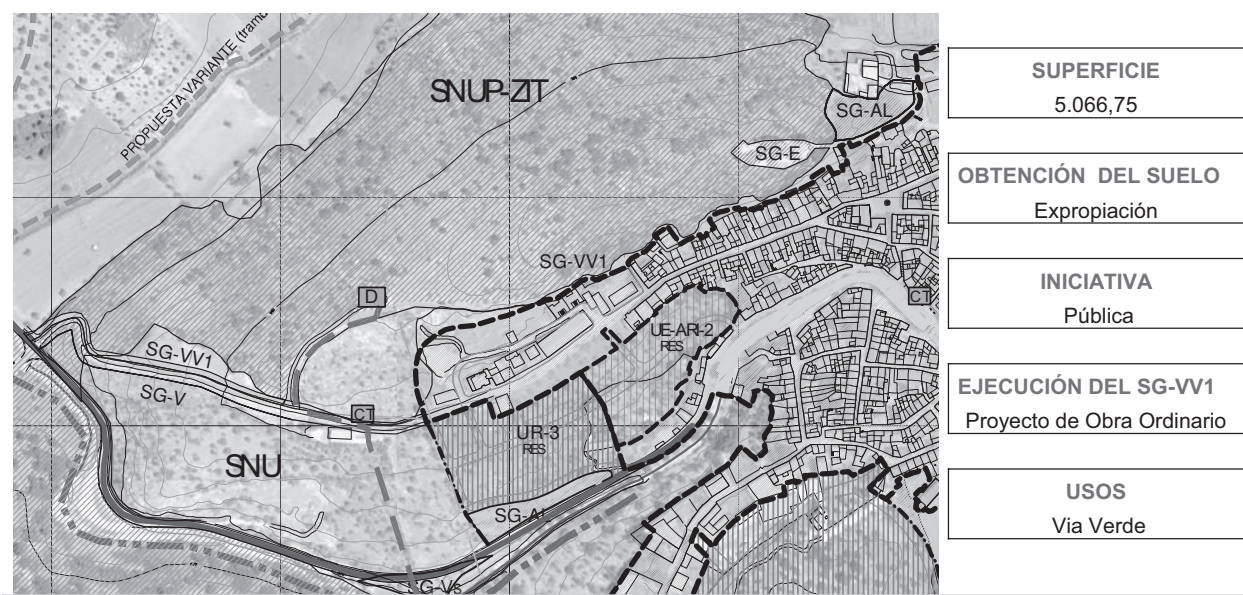
La ejecución de cada tramo de viario incluirá las correspondientes conducciones generales de abastecimiento, saneamiento y drenaje propuestos, y que se grafían en los correspondientes planos.

Previo a la ejecución del tramo SG-Vs-1, se requerirá informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, relativo al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía y/o zona inundable. Además, en el SG-Vs-1 se deberá aplicar los criterios de integración paisajística en el tratamiento del paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos.

SISTEMAS GENERALES

SG- VV- 1

ALFARNATE



|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| <b>SUPERFICIE</b><br>5.066,75                             |
| <b>OBTENCIÓN DEL SUELO</b><br>Expropiación                |
| <b>INICIATIVA</b><br>Pública                              |
| <b>EJECUCIÓN DEL SG-VV1</b><br>Proyecto de Obra Ordinario |
| <b>USOS</b><br>Vía Verde                                  |

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL vía verde a obtener su ampliación por el Ayuntamiento

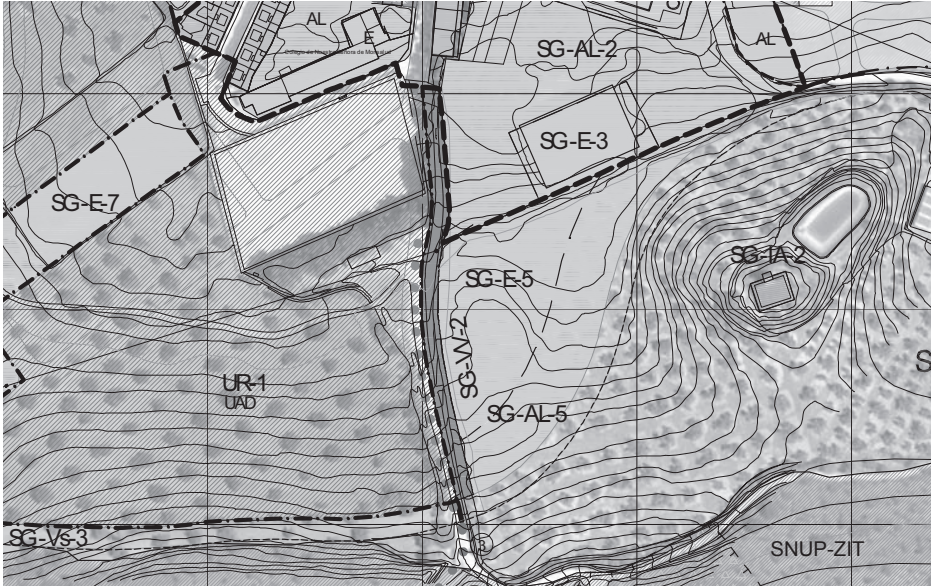
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Recuperación como vía verde del antiguo camino existente que llegaba al Santo Cristo. Adecuación y ampliación de la vía hasta la intersección con la carretera MA-4101, para su uso público.

SISTEMAS GENERALES

SG- VV-2

ALFARNATE



SUPERFICIE  
1.531,06

OBTENCIÓN DEL SUELO  
Expropiación

INICIATIVA  
Pública

EJECUCIÓN DEL SG-VV-2  
Proyecto de Obra Ordinario

USOS  
Via Verde

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL vía verde a obtener por el Ayuntamiento

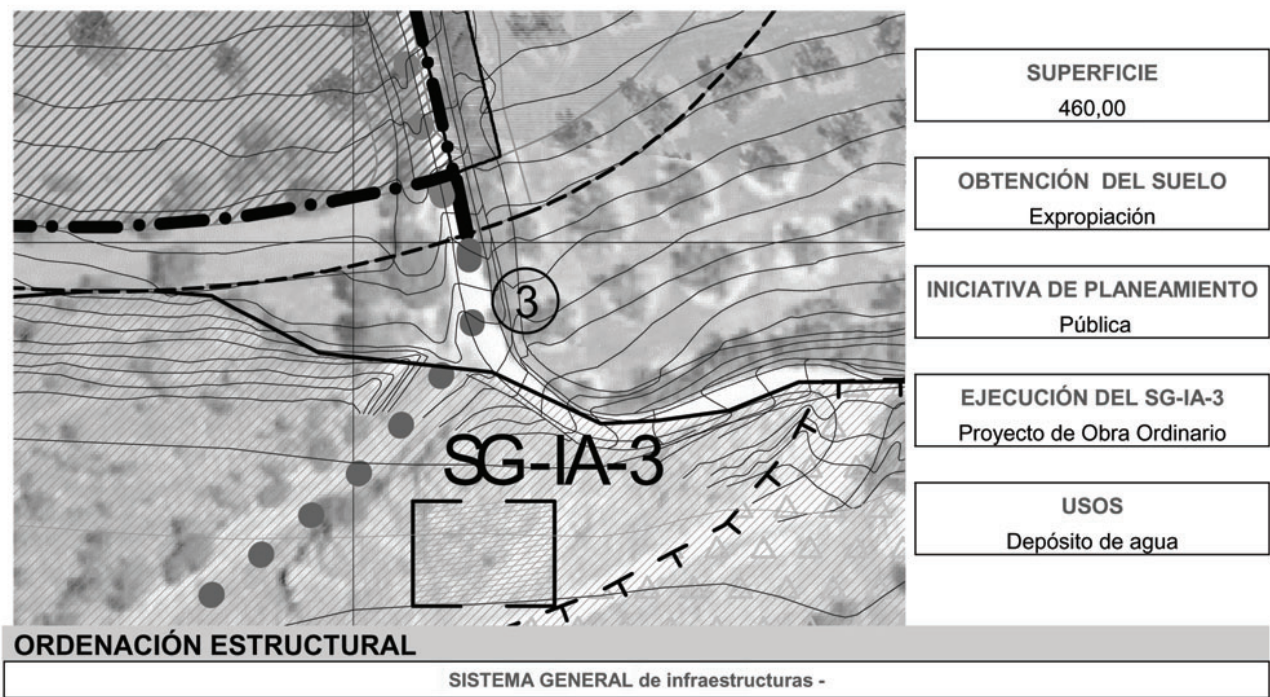
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Habilitar parte de la vía pecuaria "Vereda de Alfarnatejo o del Lagar de Olmedo" tras su desafectación, como vía verde.  
Adecuación para su uso público.

SISTEMAS GENERALES

SG-IA-3

ALFARNATE



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se propone ubicar un depósito de agua al sur del núcleo urbano, en la Sierra de Enmedio, pero fuera de los límites del Monte Público.

## RÉGIMEN TRANSITORIO

Disposición transitoria primera. Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación.

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de éste Plan General que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Disposición transitoria segunda. Usos y Obras Provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.

b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

Firmado: Málaga, octubre de 2011. Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Antonio Navarro Ruiz, Asesor Jurídico. María del Mar Carrión Ramírez, Arquitecta Directora PGOU.

## ANEXO DE LEGISLACIÓN GENERAL

## LEGISLACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Normativa estatal:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Normativa autonómica:

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

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los reglamentos que la desarrollan.

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Instrucción 2/2003, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, sobre la formulación y aprobación de los Planes Especiales de los espacios portuarios correspondientes a los puertos pesqueros y deportivos de Andalucía.

- Instrucción 1/2004, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes/Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el procedimiento de aprobación provisional de instrumentos de planeamiento urbanístico según la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Instrucción 3/2004, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes/Dirección General de Urbanismo, sobre organización y funcionamiento del Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

- Instrucción 4/2004, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes/Dirección General de Urbanismo, en relación con los informes a emitir por la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la implantación de parques edificados en Andalucía, previstos en la disposición adicional séptima de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

- Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

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

- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

- Orden de 21 de febrero de 2006, por la que se delega la competencia para la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

- Resolución de 27 de abril de 2006, de la Presidencia, por la que se regula el procedimiento para la emisión del informe previsto en el artículo 31.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Orden de 3 de abril de 2007, por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y su tramitación ante la Comisión Interdepartamental de Valoración territorial y Urbanística.

- 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.

- Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

## PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y ESPECIAL

## ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las bases y estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Decreto 147/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía.

## AGUAS

- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de Cuenca del Sur.
- Orden de 6 de septiembre de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Sur, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauce Urbanos Andaluces.

## RESIDUOS

- Resolución de 13 de enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos.
- Acuerdo de 9 de diciembre de 1997 del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos de Andalucía.
- Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.

## VÍAS DE COMUNICACIÓN

- Acuerdo de 6 de septiembre de 2005, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Red Autonómica a integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía y se crean las Comisiones Mixtas de Transferencias.

## INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

- Decreto 457/2008, de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía 2007-2013.

## TURISMO

- Decreto 279/2005, de 20 de diciembre, de formulación del Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía 2007-2010.
- Decreto 261/2007, de 16 de octubre, C.A. Andalucía, de formulación del Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía 2008/2011.

## VIVIENDA PROTEGIDA

- Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.
- Orden de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

## LEGISLACIÓN INSTITUCIONAL Y ORGANIZACIÓN

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

## LEGISLACIÓN SECTORIAL

## LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS

## Normativa estatal:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

## Normativa autonómica:

- Decreto 240/2005, de 2 de noviembre, por el que se regulan medidas excepcionales ante la situación de sequía en diversos municipios de Málaga.
- Orden de 12 de noviembre de 2008, por la que se amplía al sistema de gestión del ciclo integral del agua de Costa del Sol Axarquía el ámbito territorial establecido en el Decreto 240/2005, de 2 de noviembre, por el que se regulan medidas excepcionales ante la situación de sequía en diversos municipios de Málaga.
- Ley 4/2010, de 8 de junio, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## LEGISLACIÓN FORESTAL

## Normativa estatal:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

## Normativa autonómica:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- R.D. 6/2001, de 12 de enero, sobre el fomento de la forestación de tierras agrícolas.
- Orden de 26 de enero de 2004, por la que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.
- Artículo 2 y Anexo I del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales.

- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

#### LEGISLACIÓN SOBRE VÍAS PECUARIAS

Normativa estatal:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias

Normativa autonómica:

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### LEGISLACIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Normativa estatal:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres (Red Natura 2000), en lo no derogado por la disposición derogatoria de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

- Real Decreto 435/2004, de 12 de marzo, por el que se regula el Inventario Nacional de Zonas Húmedas

- Ley 5/2007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales.

Normativa autonómica:

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

- Ley 8/2003, de la Flora y la Fauna Silvestres

- Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada.

- Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, por el que se aprueba la regulación de desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía.

- Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro.

- Decreto 98/2004, por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Normativa estatal:

- R.D.L. 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Normativa autonómica:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, hasta que se desa-

rolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Normativa estatal:

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección atmosférica.

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- Real Decreto 430/2004, de 12 de marzo, por el que se establecen nuevas normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de grandes instalaciones de combustión y se fijan ciertas condiciones para el control de las emisiones a la atmósfera de las refinerías de petróleo.

- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- R.D. 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Decreto 2107/1968, de 16 de agosto. Se dictan normas sobre régimen de poblaciones con altos niveles de contaminación atmosférica o de perturbaciones por ruidos y vibraciones.

- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

Normativa autonómica:

- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (en lo no derogado por el D. 326/2003 y la Ley 7/2007).

- Orden de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO

Normativa estatal:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Normativa autonómica:

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- Orden de 22 de febrero de 2006, por la que se aprueban las instrucciones sobre redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Cultura.

- Orden de 9 de mayo de 1994, de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos.

- Orden de 3 de octubre de 1996, conjunta de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura, de Desarrollo del Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos.

- Resolución de 30 de octubre de 2003, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se aprueba el Modelo Oficial del Libro Diario de Intervenciones Arqueológicas.

- Resolución de 15 de julio de 2008, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico.

- Resolución de 4 de julio de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan, en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.

- Instrucción 1/93, de 20 de julio, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se establecen criterios para la selección del carácter de la inscripción de bienes en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE COMERCIO INTERIOR

- Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RESIDUOS

##### Normativa estatal:

- R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de Residuos tóxicos y peligrosos, en lo que no se oponga a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril.

- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

- Real Decreto 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrónicos y la gestión de sus residuos.

- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.

- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados).

##### Normativa autonómica:

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Decreto 281/2002, de 12 de noviembre, por el que se regula el régimen de autorización y control de los depósitos efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias.

- Orden de 15 de noviembre de 2005, por la que se desarrolla el Decreto 281/2002, de 12 de noviembre, por el que se regula el régimen de autorización y control de los depósitos efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias en lo relativo a las actividades de las industrias agroalimentarias.

- Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía.

- Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos de plásticos agrícolas.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

##### Normativa estatal:

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

- Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones.

- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico.

- R.D. 844/1989, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 3/1989, de 18 de diciembre, en relación con el dominio público radioeléctrico y los servicios de valor añadido que utilicen dicho dominio.

- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

##### Normativa autonómica:

- Decreto 201/2001, de 11 de septiembre, sobre autorizaciones para la instalación, modificación o reforma de las infraestructuras de telecomunicaciones en parques y parajes naturales y en montes públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ENERGÍAS RENOVABLES

##### Normativa autonómica:

- Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

##### Normativa estatal:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

- Ley 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión.

- Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

##### Normativa autonómica:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

- Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía.

- Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA

##### Normativa estatal:

- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Normativa autonómica:

- Decreto 70/2009, de 31 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano de Andalucía.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TURISMO

Normativa estatal:

- Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre creación de campamentos de turismo (campings).

- Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales.

- Real Decreto 1634/1983, de 15 de junio, por el que se establecen las normas de clasificación de los establecimientos hoteleros.

- Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, por el que se dictan normas sobre los requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos.

- Orden de 28 de julio de 1966, sobre ordenación de los campamentos de turismo (campings).

- Orden de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos «bungalows» y otros alojamientos similares de carácter turístico.

- Orden de 5 de julio de 1967, por la que se establecen normas sobre condiciones de habitabilidad de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico.

Normativa autonómica:

- Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.

- Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

- Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo.

- Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

- Decreto 15/2004, de 27 de enero, por el que se regulan las declaraciones de interés turístico de Andalucía.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CEMENTERIOS

Normativa estatal:

- Ley 49/1978, de 3 de noviembre, de enterramientos en cementerios municipales.

Normativa autonómica:

- Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Normativa estatal:

- Orden de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Órdenes de 12 de julio 1955 y 23 de febrero de 1968, al Texto Refundido y Revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento.

- Orden de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprueban las normas técnicas de diseño y calidad de viviendas sociales.

- Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, por el que se establecen Normas sobre Construcción, Financiación, Uso, Conservación y Aprovechamiento de Viviendas de Protección Oficial.

- Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, de Desarrollo del Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, por el que se establecen normas sobre Construcción, Financiación, Uso, Conservación y Aprovechamiento de Viviendas de Protección Oficial.

- Orden de 3 de marzo de 1980, por la que se determinan las características de los accesos, aparatos elevadores y con-

diciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.

Normativa autonómica:

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

- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Orden de 20 de enero de 2006, relativa al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal en la segundas o posteriores transmisiones de viviendas calificadas como protegidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE MINAS

Normativa estatal:

- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

- Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

- 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.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Normativa estatal:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, contemplando las necesidades de espacio que requieren las personas con movilidad reducida.

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Normativa autonómica:

- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

- Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad.

- Decreto 298/1995, de 26 de diciembre, por el que se aprueban los criterios para la adaptación de los edificios, establecimientos e instalaciones de la Junta de Andalucía y sus empresas públicas al Decreto 72/1992, de 5 de mayo (no se deroga expresamente por el Decreto 293/2009 si bien no será de aplicación en todo lo que sea contrario al mismo).

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Normativa estatal:

- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Normativa autonómica:

- Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE HOSPITALES E INSTALACIONES SANITARIAS**

## Normativa estatal:

- Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios.

## Normativa autonómica:

- Decreto 16/1994, de 25 de enero, sobre autorización y registro de centros y establecimientos sanitario.

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS Y PARQUES**

## Normativa estatal:

- Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte.

- Decreto 635/1968 de 21 de marzo, por el que se regulan las instalaciones deportivas en Centros de Enseñanza Primaria.

- Orden de 31 de mayo de 1960, sobre piscinas públicas.

- Orden de 12 de julio de 1961, por la que se someten las piscinas privadas a lo dispuesto en la de 31 de mayo de 1960, reguladora del funcionamiento de estas instalaciones de carácter público.

- Orden de 5 de junio de 1968, por la que se dictan normas técnicas sobre instalaciones deportivas de los Centros docentes de Enseñanza Primaria.

## Normativa autonómica:

- Ley 6/1998, de 14 de diciembre, del Deporte.

- Decreto 244/1988, de 28 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Parques Acuáticos al aire libre de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo.

- Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

- Decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de Instalaciones Deportivas.

- Acuerdo de 16 de diciembre de 2003, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía.

- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía

**LEGISLACIÓN EN MATERIA INDUSTRIAL Y AGROPECUARIA**

## Normativa estatal:

- Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

- Ley 8/2003 de 24 de abril, de Sanidad Animal.

- Real Decreto 1547/2004, de 25 de junio, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas.

- Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.

## Normativa autonómica:

- Decreto 59/2005, de 1 de marzo, por el que se establece el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de establecimientos industriales, así como su control, responsabilidad y régimen sancionador.

- Resolución de 4 de noviembre de 1996, por la que se determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo.

- Orden de 26 de febrero de 2004, por la que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 14/2006, de 18 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.

- Decreto 173/2001, de 24 de julio, por el que se crea y regula el Registro de Industrias Agroalimentarias.

- Orden Consejería y Pesca de 3 de octubre de 2002, de desarrollo del D. 173/2001, de 24 de julio.

- Orden de 21 de marzo de 2006, por la que se regula la ordenación zootécnica y sanitaria de las explotaciones equinas y su inscripción en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

## Normativa estatal:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- R.D. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios.

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ELECTRICIDAD**

## Normativa estatal:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico.

- R.D. 223/2008, de 15 de febrero (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09).

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

## Normativa autonómica:

- Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión.

- Orden de 4 de junio de 2009, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

- Orden de 30 de septiembre de 2002, por la que se regula el procedimiento para priorizar el acceso y conexión a la red eléctrica para evacuación de energía de las instalaciones de generación contempladas en el Real Decreto 2818/1998, sobre producción de energía eléctrica por instalaciones abastecidas por recursos o fuentes de energías renovables, residuos y cogeneración.

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE GAS**

## Normativa estatal:

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.

- R.D. 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.

- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, co-

mercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS DOCENTES

Normativa autonómica:

- Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.

#### LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ESTACIONES DE SERVICIO

Normativa estatal:

- Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas.

- Real Decreto 155/1995, de 3 de febrero, por el que se suprime el régimen de distancias mínimas entre establecimientos de venta al público de carburantes y combustibles petrolíferos de automoción.

- R.D. 645/1988, de 24 de junio (Regl. para el suministro y venta de gasolinas y gasóleos de automoción).

- Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la distribución de carburantes, en desarrollo de la Disposición Adicional Primera de la Ley 34/1992, de ordenación del sector petrolero.

Málaga, 18 de enero de 2012.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

---