



---

### SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 2 de 3)

#### 5. Anuncios

##### 5.2. Otros anuncios

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 15 de enero de 2009, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 11 de noviembre de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba el expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá del Valle, junto con el contenido de su articulado. (Continuación).

193

Número formado por tres fascículos

Jueves, 12 de febrero de 2009

Año XXXI

Número 29 (3 de 3)

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



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

## TÍTULO V

## RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO 1

## Determinaciones generales

## Sección 1.ª Consideraciones Generales

## 5.1.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Definición: El presente Plan Urbanístico clasifica como suelo no urbanizable a los ámbitos del término municipal que son necesarios preservar del proceso urbanizador, y que teniendo en cuenta los criterios de la legislación estatal y autonómica (art. 46 LOUA), son aquellos a considerar como tales:

- Por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, bien por legislación sectorial u ordenación territorial y urbanística.

- Por presentar riesgos naturales (erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones y otros), bien acreditados por el planeamiento sectorial o por el territorial y urbanístico.

- Por tener la condición de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para su protección.

- Por ser necesario mantener sus características para la protección de infraestructuras, servicios y dotaciones, públicas o de interés público.

- Por sus valores (actual o potencial) agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o por sus riquezas naturales; deben ser protegidos, en mayor o menor grado, del proceso urbanizador, evitando su transformación o degradación, en aras a la conservación y potenciación de sus valores.

- Por ser inadecuados a su transformación urbana teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y características del municipio.

- Por la existencia de actividades y usos incompatibles con usos urbanos, que puedan generar riesgos de accidentes medioambientales y de salud pública.

- Y también por ser el soporte físico de asentamientos rurales vinculados a la actividad agropecuaria que proceda preservar.

Todo ello, bien porque estén ya sometidos a algún régimen de especial protección por legislación sectorial, o estén sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, o bien porque un Plan de Ordenación Territorial o el presente PGOU los considere necesarios clasificar como tales según los criterios anteriores.

2. Ambito: La delimitación de su ámbito está representada en los planos correspondientes del presente PGOU.

## 5.1.2. Categorías del suelo no urbanizable.

1. El presente PGOU de acuerdo con la legislación urbanística vigente, establece dentro de la clase de Suelo No Urbanizable, las siguientes categorías:

a) SNU-EP por legislación específica. Comprende los terrenos clasificados como tal por:

• Estar sujeto a un régimen de protección especial por legislación sectorial por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

• Pertener al dominio público natural o sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

• Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la

flora y la fauna, del patrimonio histórico, cultural y del medio ambiente en general.

• Presentar riegos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, acreditados en el planeamiento sectorial.

En tal categoría se presentan en el término de Alcalá del Valle los siguientes suelos:

• El Dominio Público Hidráulico superficial compuesto por los cauces y riberas y sus zonas de servidumbres.

• La red de vías pecuarias a lo largo del término en aplicación de su normativa sectorial.

• Los yacimientos arqueológicos en SNU señalados en el listado remitido por el órgano competente cultural. Rigurosamente sólo deberían de ser incluidos como tal los catalogados o declarados por la Administración Autonómica cultural competente como Zonas Arqueológicas o como Zonas de Servidumbre arqueológica, pero dado la inexistencia de la Carta Arqueológica del término de Alcalá del Valle, son incluidos todos los yacimientos de forma cautelar en esta categoría de suelo mientras tanto no se realice y apruebe dicha Carta.

Se propone, para una concreción correcta en el territorio de tales dominios, solicitar a las administraciones y organismos públicos competentes:

• El deslinde de la red de vías pecuarias y recuperación de los tramos usurpados.

• El deslinde de los cauces públicos.

• La realización de Carta Arqueológica que determine y concrete los yacimientos arqueológicos y su nivel de protección, así como las posibles Zonas arqueológicas y Zonas de Servidumbre Arqueológicas de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio histórico, mientras tanto, los suelos ocupados por la lista de yacimientos aportada por el órgano cultural se incluirán como especialmente protegidos por normativa sectorial de forma cautelar, estableciendo un área de 1 ha. donde se tomarán medidas de protección.

b) SNU-EP por la planificación urbanística: se le hace responder al suelo clasificado como SNU que son necesarios de protección y mantener sus características por la planificación territorial y el presente PGOU, y sean consecuencia de los siguientes criterios:

• Por razón de sus valores e intereses en ellos en ellos concurrentes de carácter: paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, así como valores territoriales y naturales,

• Por ser excluidos del proceso urbanizador por planes de Ordenación del Territorio.

• Por presentar riesgos naturales (erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones y otros) y que no se hayan considerado en la anterior categoría por no ser acreditados aún por el planeamiento sectorial, y que sí se hacen necesarios preservar especialmente por su incidencia en los factores de riesgo natural que han producido en los últimos años serias inundaciones en el propio núcleo de población.

En tal categoría se incluyen del término de Alcalá del Valle los siguientes suelos:

• Zona de Interés «A» por el plan urbanístico: Las áreas naturales más preservadas y que presentan un elevado interés territorial, arqueológico, hidrológico, ambiental, paisajístico y ecológico.

Se establecen las siguientes subzonas:

A1 Sierra Mollina, en la zona central del término.

A2 La Graja: en el límite Norte junto a los dólmenes de Tomillos

A3 Madre de Dios: hacia el Sureste.

A4 Sierra Blanquilla, en la zona Noreste del término.

- Zona de Interés «B» por el plan urbanístico: Las zonas seminaturales merecedora de su protección especial por su interés territorial, ambiental, paisajístico e histórico. Son las áreas integradas por diversas unidades ambientales, con valores de muy diversa consideración, que sobresalen por sus características naturales y culturales, por la rareza y singularidad de sus paisajes, por la tradición cultural que presentan sus usos y aprovechamientos extensivos, por su interés para la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico del municipio y de la región.

Se han propuesto las siguientes zonas:

- B1 Tomillos (llamada en el documento inicial como Las Peladas). En la zona oriental del término comprendiendo en su interior dehesas, monte alto y cauces fluviales como el Cerezo, Fresnedilla y Aguililla.
- B2 Sierra del Borbollón. Complejo serrano en la cara sureste de borde con el término de Setenil.
- B3 Cuatro mojones: límite sureste.
- B4 El Baldío y Las Mesetas. Al sur, en la margen izquierda del arroyo Marchenilla, una dehesa y zonas de monte alto de encinas y quejigos, de especial valor ambiental y territorial.
- B5 Ladera de las Errizas: vertientes al arroyo de Los Molinos.

- Zona de Interés «C» por el plan urbanístico por su interés histórico y arqueológico: Son las zonas dispersas por el término que presentan un fuerte interés histórico y arquitectónico, bien por la importancia cualitativa del yacimiento arqueológico o por su número cuantitativo., y que muy bien pudieran ser propuestos para su declaración o inscripción como Zonas de Servidumbre Arqueológica.

Se señalan unas áreas delimitadas que muy bien pudieran concretarse si fuere el caso, una vez realizada la carta arqueológica, a través de una Modificación Puntual del presente PGOU. Tales zonas son:

- C1 El Almendral al sur del casco urbano.
- C2 El Castellón en el paraje de las Errizas, al Sureste de la población, donde supuestamente se encuentra el lugar originario de Alcalá del Valle.
- C3 La Majada del Toro, en el centro del término, tras la aprobación inicial es ampliada su ámbito por la presencia de restos de ocupaciones antiguas y suponerse una continuidad razonable con los cercanos yacimientos de la Majada del toro.
- C4 El Carnerín, en la zona de La Cordillera, al norte del término.
- C5 Cerro y casa de Tomillos, en el cerro y entorno del mismo nombre.
- C6 Cerro del Tornero, al Este del término.
- C7 «Los dólmenes de Tomillos» a norte del término.
- C8 La Fresneda: al sureste del término
- C9 La Misericordia: al Oeste del casco urbano
- C10 La Cordillera: todo el límite noreste del término municipal, es incluida tras la aprobación inicial del presente PGOU para la protección de la cresta de esta cordillera que da paso al término de Alcalá del valle.

- Zona de interés «D»: Zonas de riesgos de erosión por el Planeamiento urbanístico: Por presentar riesgos de erosión y por su interés ambiental, detectado por el planeamiento urbanístico: se trata de vaguadas y riberas escarpadas (en general de olivos) que se han ido ensanchando por la acción erosiva de los arroyos, principalmente del Sotillo y del Lechar confluyendo ambos en el núcleo de población a partir del cual se forma el arroyo de los Molinos. Se ha identificado una sola zona:

- Zona «El Valle» de alto riesgo formado por las riberas escarpadas del arroyo el Sotillo y el Lechar, al oeste del término.

- Zona de interés «E» por el Planeamiento urbanístico: Se trata de una nueva categoría de especial protección por los valores paisajísticos, sobre zonas que anteriormente (documento de PGOU aprobado inicialmente) fueron clasificadas como No Urbanizable por Hábitat Rural diseminado (categoría cuestionada y que tras la aprobación inicial no se contempla en el presente PGOU). Se protegen estas zonas para preservar los valores paisajísticos y culturales que se sustentan en las edificaciones rurales aisladas (cortijos, molinos y casas de diferente funcionalidad) así como los predios y fincas que conforman estas explotaciones agrícolas y agropecuarias. Se proponen dos unidades en esta categoría:

- Zona «Las Maldonadas» con un interesante paisaje agrícola de olivares y campos de variados cultivos, con pocas edificaciones y casi todas de gran valor cultural.

- Zona «Valle de la Fresnedilla» con un interesante paisaje agropecuario y forestal e interés cultural de los caseríos que lo pueblan.

- Zona de interés F por el Planeamiento urbanístico: Se trata también de una nueva unidad dentro de la categoría de especial protección por el planeamiento urbanístico del suelo No Urbanizable. Se trata de Bosques de Galería de salix y Populus y la ribera del arroyo Los Molinos en su salida desde el casco urbano. Esta nueva clase se forma sobre suelos que anteriormente estuvieron incluidos (documento aprobación inicial) en el suelo No Urbanizable de Especial Protección por riesgos de erosión. Se compone de dos unidades:

- «Bosque de galería de salix y Populus alba», código 92AO de la Consejería de Medio Ambiente, sobre un tramo del arroyo Los Molinos propuesto en la Declaración Previa de Evaluación del Impacto Ambiental. Y que se inicia en el interior del casco urbano a la altura de la Plaza del Emigrante.

- Unidad denominada «Los Molinos» que es continuación de la anterior aguas abajo del arroyo Los Molinos hasta el límite del término municipal.

c) SNU del hábitat rural diseminado: No se presenta en el Suelo No urbanizable de Alcalá del Valle zona alguna que presente características de esta categoría según la definición de la LOUA y su interpretación por los servicios de la administración autonómica actuales.

d) SNU de carácter Rural o Natural: a esta categoría se le hace corresponder al resto del suelo No Urbanizable, comprendiendo los suelos que son necesarios preservar:

- Por presentar valores (actual o potencial) agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o análogos; y que deben ser protegidos, en mayor o menor grado, del proceso urbanizador, evitando su transformación o degradación, en aras a la conservación y potenciación de sus valores.

- Por ser inadecuados a su transformación urbana teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

- A mantener sus características para la protección de infraestructuras, servicios y dotaciones, públicas o de interés público.

- Por la existencia de actividades y usos incompatibles con usos urbanos, que puedan generar riesgos de accidentes medioambientales y de salud pública.

En tal categoría se presentan en el término de Alcalá del Valle los siguientes suelos:

- Los suelos de la Campiña Agrícola. Se extienden por esta unidad ambiental que caracteriza a la mitad occidental

del término, donde dominan las actividades agrícolas casi en exclusividad; son tierras de secano dedicadas al plantío de olivar, al cultivo del espárrago y de trigo, constituyendo la base de la economía agraria del municipio. En esta extensa zona se han diferenciado las siguientes subzonas:

- Meseta Norte: Tierras altas sedimentarias del flanco meridional de La Cordillera, que hasta hace pocas décadas eran dehesas y matorrales con una escasa superficie de cultivos en secano, de orientación cerealística, la cual predomina en la actualidad aunque es el olivar el que más se expande.

- Los Llanos: Suelos sedimentarios de cota más baja y menor pendiente, en el que predominan los cultivos anuales frente al olivar, que es el cultivo en expansión. En esta zona se han diferenciado dos parajes singulares:

a) Alcurca: Situada al suroeste constituye una unidad ambiental del grupo de «Riberas Escarpadas»; además de su interés agrícola es de destacar la existencia de zonas de matorral con algunas encinas dispersas y, sobre todo, su geomorfología y aislamiento territorial. En esta se localiza, en la cabecera del arroyo, el vertedero del mismo nombre que aún mantiene cierta actividad.

b) La Isla: Al sur, entre la ribera de los Molinos y El Almendral, que forma parte del mismo grupo que la unidad anterior; tiene como rasgo específico la presencia de las únicas parcelas dedicadas a frutales en regadío.

- La Reyerta: Zona agrícola del entorno del Cementerio y fondo del valle del arroyo del Sotillo; en ella predomina el olivar y el espárrago, así como las tierras fértiles.

- Munición: Hacia el centro-norte del término, en tierras de orientación cerealera y dominio de la gran propiedad.

- Valle de Cogozuelas: En el centro del término. Incluye el paraje Las Cogozuelas, destacable por su interés ambiental y cultural.

• Los suelos de la Campiña Agropecuaria, presentan una dualidad de valores productivos, agrícola y ganadero, y otros de índole natural, paisajística y cultural. Lo forman un mosaico de pequeñas parcelas de diversa orientación agrícola, matorrales dispersos y de granjas, porcinas y caprinas; en esta zona se diferencian las siguientes subunidades:

- Las Errizas: Hacia el centro-sur del término, constituye una zona que une a su peculiaridad productiva, la de su interés paisajístico, hidrológico, ambiental, social, turístico y cultural.

- Marchenilla: Al sur de la anterior, en la ribera del arroyo de este nombre, se destaca por su situación y vistas paisajísticas.

- Montefrío: Hacia el centro sur, forma parte de la cuenca del arroyo Marchenilla y de Los Molinos; esta zona incluye el paraje Sierra Manzón, deteriorada por diversos impactos (incendios, cantera, escombreras, etc.), aunque destacable por su cubierta vegetal de jaras con algún arbolado aislado.

- Las Mesetas: Al sur y en el mismo borde de la linde del término.

2. Independientemente a su inclusión dentro de una de las categorías del suelo no urbanizable enunciadas, se establecen, además, los siguientes suelos:

• Los Sistemas Generales adscritos o incluidos en el suelo no urbanizable, que conforman la estructura general y orgánica del territorio, como son:

- El sistema de comunicaciones y de vías pecuarias.
- Los equipamientos de carácter comunitario.
- Los espacios libres
- Las infraestructuras.

• Y sus afecciones en aras a su protección:

- En aplicación de normativa sectorial:

- Áreas de protección de carreteras.

- Áreas de protección de infraestructuras como las líneas eléctricas.

- Áreas de protección del sistema hidrológico

- En aplicación del Plan urbanístico:

- Área de protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

- Áreas de protección de las redes infraestructuras.

- Áreas de protección del núcleo urbano.

3. Cuadros resúmenes:

I. SNU de especial protección por legislación específica, así como los bienes del dominio público natural y servidumbres: SNU-EP legislación específica.

• Dominio Público (natural o artificial):

- Hidráulico Superficial (ley de aguas): Cauces y riberas de ríos y arroyos

- Vías pecuarias (ley y reglamento de vías pecuarias).

• Yacimientos arqueológicos (legislación de protección del patrimonio histórico español y andaluz) Normativa sectorial: Zonas arqueológicas y Zonas de servidumbre arqueológica.

Yacimientos arqueológicos inventariados por la Consejería de cultura.

II. SNU de especial protección por el presente Planeamiento Urbanístico por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales y culturales: SNU-EP por planeamiento urbanístico

• Zona de Interés «A» por el Plan Urbanístico: Por su interés territorial, arqueológico, ambiental y paisajístico.

A1 Sierra Mollina, en la zona central del término. Sierra Mollina.

A2 La Graja: en el límite Norte Sierra Blanquilla.

A3 Madre de Dios: hacia el sureste.

A4 Sierra Blanquilla.

• Zona de Interés «B» por el Plan Urbanístico: por su interés territorial, ambiental, paisajístico e histórico.

B1 Tomillos (antes Las Peladas).

B2 Sierra del Borbollón.

B3 Cuatro Mojones.

B4 El Baldío.

B5 Ladera de las Errizas.

• Zona de Interés «C» por su interés Arqueológico e Histórico:

C1: El Almendral, al sur del término.

C2: El Castillón en el paraje de las Errizas, al Sureste de la población, donde supuestamente se encuentra el lugar originario de Alcalá del Valle.

C3: La Majada del Toro, en el centro del término.

C4: El Carnerín, en la zona de La Cordillera, al norte del término.

C5: Cerro y Casa de Tomillos, en el cerro y entorno del mismo nombre.

C6 Cerro del Tornero y la Fresnedilla, al Este del término.

C7: «Los dólmenes de Tomillos» a norte del término.

C8 La Fresnada al sureste del término municipal.

C9 La Misericordia al oeste del casco urbano

C10 Todo el límite noroeste del término municipal.

- Zonas de Interés «D» por Riesgos de erosión: Por presentar riesgos naturales detectados por el planeamiento:
  - Zona del Valle.

- Zonas de Interés «E» por su interés paisajístico rural:
  - E1 Las Maldonadas
  - E2 Valle de la fresnedilla.

- Zonas de Interés «F» por interés medioambiental:
  - F1 Bosque de galería de silex y populus alba (Código 92AO de la Consejería de Medio Ambiente)
  - F2 Los Molinos: aguas abajo del Arroyo Los Molinos desde la unidad anterior hasta el límite sur del término municipal.

III. SNU del Hábitat Rural: SNU hábitat rural.  
 - Soporte físico de asentamientos rurales diseminados por el SNU: No se considera zona alguna.

IV. SNU de carácter Rural y Natural: SNU rural

Preservado por su carácter rural: por sus valores agrícolas, ganadero, forestal, o riquezas naturales, y por ser impropiedades o inadecuados para su transformación urbana por el Plan, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio:

Los suelos de la Campiña Agrícola:

- La Meseta Norte.
- Los Llanos: con la Alcurca y la Isla.
- La Reyerta.
- Munición.
- Valle de Cogozuelas.

Los suelos de la Campiña Agropecuaria:

- Las Errizas.
- Marchenilla.
- Montefrío y Sierra Manzón.
- Las Mesetas.

Independientemente a su inclusión dentro de algunas de las categorías anteriores, se establecen los siguientes suelos:

Los sistemas generales adscritos o incluidos en el SNU:

De comunicaciones y de vías pecuarias.  
 De equipamiento y servicios urbanos comunitarios.  
 De espacios libres.  
 De infraestructuras.

- Y sus afecciones en aras a su protección:

- En aplicación de normativa sectorial:

Áreas de protección carreteras (ley de carreteras de Estatal y Andalucía).

Áreas de protección de infraestructuras: Líneas eléctricas.

Áreas de protección del sistema hidrológico (ley de aguas).

- En aplicación de las presentes Normas:

- Protección vías pecuarias y caminos rurales.
- Protección otras redes infraestructurales.
- Protección núcleo urbano y suelo urbanizable.

5.1.3. Parcelaciones y segregaciones rústicas.

1. En relación con las parcelaciones, en suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación

agraria y, en todo caso, estarán sujetas a autorización municipal previa, declarando la innecesariedad de obtener licencia para efectuarla.

2. A excepción de lo dispuesto en el punto 3 del presente artículo, no se autorizarán ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas ni segregación de fincas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria.

Actualmente, y con carácter provisional, la unidad mínima de cultivo es señalada por la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales. Dicha disposición establece para el término de Algodonales la siguiente unidad mínima de cultivo:

- Tres (3) hectáreas -treinta mil (30.000) metros cuadrados- en secano.
- Y cero con veinticinco (0,25) hectáreas -dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados- en regadío.

La superficie de la parcela mínima deberá ser siempre continua, a excepción de pasos de caminos, cauces públicos, servidumbres y otras causas análogas.

3. Únicamente podrán segregarse parcelas por debajo de la mínima establecida cuando se dé alguna de las circunstancias establecidas en la legislación agraria:

a) Cuando la segregación se produzca para agruparla a otra u otras, a fin de completar la superficie de la unidad mínima, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad.

b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo (dentro del año siguiente) a cualquier tipo de edificación o construcción permanente a fines de carácter no agrario, y que posteriormente se acredite su finalización, y siempre que tales usos y edificaciones no agrarias sean autorizables y reúnan las condiciones urbanísticas establecidas en el ordenamiento urbanístico. En todo caso, deberá tramitarse conjuntamente las solicitudes de autorización de parcelación rústica y de licencia de actividad y/o de obras.

c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

4. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.

5.1.4. Prohibición de parcelaciones urbanísticas y de la formación de núcleo de población en el Suelo no Urbanizable.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida en ellos la parcelación urbanística, así como todo asentamiento que pueda dar lugar a núcleo de población según la definición contenida en el siguiente artículo de este PGOU, garantizándose en todo caso la preservación de este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano.

2. Se considerará parcelación urbanística en terrenos no urbanizables cuando se realice la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes, que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos, así como obras de urbanización y edificación y construcciones que puedan también inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbada y las sanciones a que pudieran dar origen. En aplicación de la LOUA (art.182.2) el restablecimiento del orden perturbado se llevará a cabo me-

dianate la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa al estado original.

#### 5.1.5 Concepto de núcleo de población.

1. Se entiende por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento de población o actividades que genere relaciones o necesidades de servicios, equipamientos o infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones, equiparables a las propias de las áreas con destino urbano.

2. Así, se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias.

a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) y cuenten con algunos de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto, no autorizados por la administración pública.

b) La situación de edificación a una distancia inferior a veinticinco metros de algún lindero.

c) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a la señalada en plano (aproximadamente a quinientos -500- metros de un núcleo de población existente), salvo que se trate de dotaciones públicas autorizadas así como obras y usos provisionales que pudieran admitirse y que no supongan entorpecimiento a ampliaciones futuras de la expansión urbanística.

d) La existencia de más de dos (2) viviendas por hectárea o de tres (3) viviendas en dos (2) hectáreas.

e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable no autorizadas por el órgano agrario competente o el Ayuntamiento, como: apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo y así sea necesario para su explotación agropecuaria o uso autorizable.

f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que lo otorgó.

i) La constitución de proindiviso o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurren algunos de los anteriores indicios de formación de núcleo de población. Se exceptúa los supuestos que se deriven por adquisición mortis causa y herencias, u otras causas de adquisición legalmente establecidas.

5.1.6. Documentación necesaria y especificaciones para las actuaciones en el suelo no urbanizable.

1. La ubicación de una actividad agropecuaria que lleve aparejada edificación y transformaciones de suelo precisará documentación o proyecto técnico que, además de la ordenación en la parcela de la obra de construcción que se pretende realizar (edificación o instalación), deberá contener:

- Plano catastral de la totalidad de ámbito, indicando usos y superficies.

- Plano topográfico de la totalidad del ámbito.

- Solución de la conexión con la red viaria territorial.

- Tratamiento autónomo del saneamiento, depuración y tratamiento posterior de vertidos.

- Forma de abastecimiento de agua y electricidad en baja tensión: Ambas serán abastecida en parcela propia, salvo aquellas excepciones de utilidad pública e interés social.

- Tratamiento del suelo de la totalidad del ámbito.

- Estudio justificativo de la no producción de daños al ecosistema y garantizar el mantenimiento de los recursos naturales y de la correcta explotación de los mismos, en su caso.

- Se realizará, en los casos en que la Administración autonómica, el Ayuntamiento o los servicios técnicos de apoyo y asesoramiento lo demanden, un estudio ambiental que detecte posibles agresiones al medio natural y turístico, y establezca medidas para paliarlas.

2. Para las Actuaciones de Interés Público definidas en el art. 42 de la LOUA, previamente a la licencia municipal, deberá de obtenerse la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación a formular uno u otro dependiendo de las circunstancias de la actuación pretendida señaladas en el propio artículo 42 de la LOUA. El procedimiento de tramitación y aprobación de tales documentos son regulados en la propia LOUA: art. 32-33 para los Planes Especiales y art. 43 para los Proyectos de Actuación.

El contenido de tales documentos será el regulado en la legislación urbanística.

3. Para las viviendas unifamiliares aisladas de necesidad justificada y vinculadas a un destino relacionado con fines agropecuarios que se permitan por el presente Plan en el suelo no urbanizable dependiendo de las distintas categorías, será necesario también la aprobación de un Proyecto de Actuación en cumplimiento de lo regulado en el art. 52 de la LOUA.

4. En cualquier caso, será preceptivo antes de otorgar la licencia, que se hubieran expedido las autorizaciones pertinentes exigidas por normas sectoriales según las características y situación de la actuación pretendida. A saber: Administración de Cultura; Administración Hidráulica; Administración Medioambiental (Espacios naturales catalogados, forestales, vías pecuarias; etc), Administración de Carreteras; etc.

### Sección 2.ª Condiciones generales de uso y construcción en el suelo no urbanizable

5.1.7. Clasificación de las actuaciones de los usos y actividades en el Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran usos característicos del suelo no urbanizable los siguientes:

I. El uso primario, definido en el Título IV, capítulo 8 del presente documento del PGOU, y que son los que engloban las actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tales: La agricultura en secano o regadío; los cultivos experimentales o especiales como la horticultura; la explotación maderera; la cría y guarda de animales en régimen libre; la caza y la pesca.

II. Los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Para tales usos serán autorizables las obras o instalaciones precisas (actuaciones precisas) para la utilización y explotación agropecuaria y cinegética a la que estén efectivamente destinados, y que no estén expresamente prohibidas por la legislación aplicable en razón de la materia, por los posibles Planes de Ordenación del Territorio o por el presente PGOU o Planes Especiales que pudieran redactarse.

Como tales obras entendemos aquellas obras o instalaciones que no presentando edificación alguna o al menos significativa, como: cercados, toriles, pozos, arreglos de caminos y accesos, etc, son necesarias según el destino y característica de la explotación agropecuaria o cinegética; y en el caso del suelo Especialmente protegido, que asimismo sean compatibles con el régimen de protección. Se deberán obtener en todo caso, las autorizaciones administrativas previstas en la legislación sectorial y la preceptiva licencia municipal.

2. Son usos y actuaciones compatibles de construcción y segregación en el SNU, las expresamente permitidas por el presente Plan dependiendo de la categoría y de la subzona de suelo de que se trate, sin perjuicio de las limitaciones que se señalen, como pueden ser:

I. Las actividades vinculadas a la explotación agropecuaria para su normal funcionamiento y desarrollo, incluyendo como tales:

a) El almacenamiento y guarda de los productos y maquinarias, así como la guarda de animales en cuadras, establos, vaquerías, etc.

b) El uso de industria vinculado a la transformación y manipulación de productos agrícolas cuando se trate de la primera transformación de los productos de la explotación, tales como: almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como las actividades de clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre y cuando éstas y aquellas se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se implanten. En caso contrario se consideraría como uso secundario o industrial.

c) Las infraestructuras necesarias al servicio de la explotación, tales como:

- Los servicios vinculados al suministro de agua (captación de aguas subterráneas o superficiales, depósitos, pequeños represamientos, bombeos, abrevaderos y canalización), al suministro eléctrico (conexión con las líneas eléctricas que conforman el sistema general, transformadores, canalización, etc.), al saneamiento y depuración de las aguas sucias (depuración, drenajes, etc.), que han de desarrollarse para el buen funcionamiento de la explotación.

- La mejora, ampliación y conexión de la red viaria necesaria de la explotación con el Sistema General de Comunicaciones que le sirve.

- Cercas o vallados de fincas, que en general deberán realizarse por medio de alambradas de carácter cinegético, empalizadas o setos de arbustos, pudiendo combinarse entre ellos.

- Desmontes, aterramientos y rellenos, incluyendo como tales todos los movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, necesaria para la explotación.

II. La vivienda unifamiliar aislada de necesidad justificada y vinculada a fines agropecuarios.

III. La conservación, rehabilitación o reforma de las construcciones (edificaciones o instalaciones) legales existentes para usos permitidos por el PGOU.

IV. Los actos propios de los ámbitos del hábitat Rural Diseminado.

V. Los actos vinculados a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, y a las dotaciones públicas, entendiéndose como tales: las obras de consolidación y mantenimiento de tales construcciones públicas existentes, así como las de nueva construcción que sean expresamente previstas en el presente PGOU.

3. También pueden ser compatibles con el SNU las Actuaciones de Interés Público que expresamente se permitan en el

presente Plan dependiendo de la categoría y de la subzona de suelo de que se trate, englobando como tales las siguientes actuaciones:

a) Actividades vinculadas a los usos de carácter dotacional (Equipamientos y Servicios e Infraestructuras; Espacios Libres; y Viario y Comunicaciones) con ubicación en el suelo no urbanizable. Generalmente se corresponde con los Sistemas Generales adscritos al suelo no urbanizable que conforman la Estructura General y Orgánica de todo el término municipal.

b) Actividades distintas al destino natural del suelo rústico vinculadas al uso lucrativo y no dotacional (secundario y terciario-turístico) y enunciadas en los artículos precedentes, que necesariamente deben ubicarse en el suelo no urbanizable.

4. Los restantes usos y las actuaciones relacionadas con ellos, son incompatibles y prohibidos.

5. En relación con el SNU-EP sólo serán permisibles las actuaciones que expresamente se señalen (de forma genérica) por el presente PGOU y compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

6. Se establecen dentro de cada categoría de suelo no urbanizable los usos y construcciones admisibles, en su articulado correspondiente.

5.1.8 Condiciones generales de las construcciones y obras (edificaciones e instalaciones) en el Suelo no Urbanizable.

1. Aplicación: Las condiciones de la edificación en la presente sección serán aplicables para las obras de nueva planta y de ampliación en el suelo no urbanizable. Para el resto de obras en construcciones legales existentes se estará a lo determinado en el régimen de fuera de Ordenación y el de fuera de Ordenanza en el suelo no urbanizable si fuere el caso.

2. Uso: En el suelo no urbanizable sólo podrán autorizarse las construcciones (edificaciones e instalaciones) destinadas o vinculadas a los usos característicos o compatibles en esta clase de suelo, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven por la localización concreta de estas Normas, por legislación específica o por otras causas similares.

3. Parcela: Para ser autorizadas, las construcciones deberán vincularse a fincas que reúnan la condición de la parcela mínima establecida en el presente PGOU para cada actividad, mediante afectación real con anotación registral.

4. Simultaneidad de usos. En el caso de simultaneidad de usos dentro de una misma parcela, la ocupación de las construcciones por usos no podrá superar a la máxima establecida para cada uno de ellos individualmente, no permitiéndose que la ocupación y superficie máxima total sea superior a la permitida individualmente para algunos de los usos implantados.

5. Autonomía de los servicios infraestructurales: Deberán garantizarse todos los servicios con carácter autónomo, especialmente el abastecimiento de agua, la depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica en baja tensión propia. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

6. Accesos: El acceso a las edificaciones permitidas ha de realizarse por los caminos existentes, que no podrán modificarse, sino tan sólo ampliarse en el interior de la parcela, para el acceso individual. Se permitirán mejoras técnicas de caminos que no desvirtúen su carácter rústico. Solamente se autorizarán nuevos viales privados en casos de justificada necesidad y especialmente si condiciona la viabilidad de la explotación. Se favorecerán aquellos trazados que supongan un beneficio para un mayor número de fincas y que supongan el menor impacto ambiental posible (pendiente, longitud, materiales, cunetas, pasos de agua, etc.).

7. Análisis medioambientales: Todas aquellas construcciones (edificaciones e instalaciones), previo a su autorización, que por su uso, superficie o implantación puedan tener efectos negativos en el medio, independientemente de su inclusión o no en los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental,

precisarán de un estudio medioambiental para la valoración de su incidencia en el medio ambiente, incluyendo las medidas de protección y restauración de la superficie afectada. En el caso de las actividades incluidas en los anexos de la Ley 7/94 de protección Ambiental, se estará al sometimiento de las medidas de prevención ambiental en los términos de la normativa vigente.

8. Condiciones generales de las edificaciones: Las nuevas edificaciones en suelo no urbanizable se ajustarán, con carácter general, a las siguientes condiciones:

a) Tendrán carácter de aisladas, proporcional al uso al que se vinculen, y con soluciones volumétricas acomodadas a las características del entorno, debiendo integrarse en el paisaje donde se implante. A tales efectos:

- La superficie construida en una sola planta no será superior a 1.000 m<sup>2</sup> (2.000 m<sup>2</sup> en tipología de cortijo), que sólo podrá sobrepasarse excepcionalmente en aquellos casos justificados según las características de la actividad pretendida.

- Se adaptarán al ambiente mediante colores similares al entorno, armonía con la arquitectura tradicional del medio rural, etc.

- Se disminuirán los impactos de la edificación con vegetación autóctona de la sierra.

- Los ajardinamientos ligados a la edificación deberán integrarse en el entorno mediante la plantación de vegetación autóctona.

b) Presentarán unas condiciones estéticas y tipológicas acordes a su emplazamiento rural, empleando, preferentemente, materiales y características constructivas tradicionales: estructuras de muros de carga, paramentos exteriores enfoscados y pintados de blanco, cubierta inclinada de tejas cerámicas curvas o cañizo a dos aguas, etc. En las naves agrícolas y en las edificaciones ganaderas se permitirán la cubierta con materiales no tradicionales siempre que se mimetice con colores similares a los del entorno. En todo caso se prohíben elementos o soluciones formales disonantes, llamativos u ostentosos, no acorde con el ambiente en que se hallaren.

c) Su ubicación no podrá ser en prominencias del terreno y, en cualquier caso, su emplazamiento minimizará el impacto paisajístico de la edificación, evitando la pérdida del campo visual del paisaje en los lugares abiertos, así como las perspectivas de los núcleos de población, de las inmediaciones de las carreteras y caminos y elementos pintorescos.

9. Las zonas de la parcela no ocupadas por construcciones, se mantendrán en su uso agrario, natural o con plantación de arbolado autóctono.

### Sección 3.ª Condiciones de uso y construcción de las actividades vinculadas al uso agropecuario

5.1.9. Condiciones del uso agropecuario y otras actividades vinculadas a él.

1. Desde estas normas se incluye en el uso agropecuario las actividades precisas para la utilización y explotación de la actividad agropecuaria (agricultura, ganadería, forestal y cinegética) sin edificación alguna y que no estén expresamente prohibidas por legislación especial ni planes urbanísticos y territoriales.

2. Como actividades vinculadas al uso agropecuario se entienden aquellas que son consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agropecuarias como son el almacenaje, guarda de animales y productos, etc. señalados en el art. 5.1.7.2.1) de estas normas.

3. Se regirán por lo dispuesto en las leyes sectoriales que le sean de aplicación, y especialmente la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, en los aspectos que le incumba.

4. Cuando la explotación lleve aparejados usos comerciales o industriales se aplicará con carácter complementario la regulación de dichos usos.

5. Las instalaciones deberán contar con sistema de depuración propio, con las características adecuadas al tipo de vertido de las mismas.

5.1.10. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

1. Parcela mínima: En general, salvo que se especifique expresamente otras superficies superiores o inferiores en las determinaciones particulares de las distintas categorías, para las construcciones (y en concreto para las edificaciones) ligadas al uso agropecuario en el Suelo No Urbanizable, la parcela mínima será de 30.000 m<sup>2</sup>. Excepcional y justificadamente se permitirán construcciones agropecuarias en parcelas escrituradas y registradas con anterioridad a la Aprobación definitiva del presente plan, por debajo de la superficie señalada como mínima, con el cumplimiento del resto de las condiciones de edificación (separación a linderos, ocupación máxima, etc.).

Siempre que se produzca una segregación o parcelación agraria, tal edificación ligada al uso agropecuario deberá quedar afectada a una parcela mínima de treinta mil (30.000) metros cuadrados o la mínima establecida por estas Normas según el uso a que esté ligada la edificación.

2. En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificios destinados o vinculados a explotaciones agrarias o ganaderas o forestales, en aquellos casos que el Ayuntamiento considere necesario y especialmente cuando la parcela sea inferior a treinta mil (30.000) metros, se exigirá, además de lo requerido con carácter general en el art. 5.1.6 apartado 1 de este PGOU, la siguiente documentación:

a) Documentación acreditativa del Registro de la Propiedad y de estar dado de alta para el ejercicio de la actividad agropecuaria.

b) Informe de órgano agropecuario competente de la idoneidad y viabilidad de la edificación para la explotación de la finca, para lo cual se presentará la documentación oportuna que lo justifique firmada por técnico competente.

c) Justificación de la proporcionalidad entre las edificaciones pretendidas y existentes, y el destino pretendido, con el tamaño de la explotación y los aprovechamientos que se prevén.

3. Les serán de aplicación cuantas disposiciones sectoriales les afecten, así como las siguientes condiciones generales, independientemente de que se sea más restrictivo en algunas de las distintas categorías del suelo no urbanizable:

#### I. Generales:

a) Distancia mínima a los linderos de la finca y cauces, salvo que en aplicación de normativa sectorial y de protección sean mayores:

- Instalaciones de servicio (bombas, generadores, etc.): 10 metros
- Invernaderos o protección de cultivos: 5 metros
- Edificaciones permanentes agrarias: casetas, naves y almacenes agrícolas, y primera transformación de productos de la explotación: 25 metros.
- Edificaciones permanentes para la estabulación ganadera: establos, granjas o naves de estabulación: 25 metros, 50 m a cauces.

b) Distancia mínima respecto a otra edificación de otra finca será el doble de la señalada como distancia a linderos y cauces en el apartado anterior.

## II. Invernaderos o protección de cultivos:

a) La superficie máxima cubierta de una sola vez podrá alcanzar, dependiendo de la zona o categoría donde se sitúe, una superficie de:

- Doscientos (200) metros cuadrados por cada hectárea para los suelos agrícolas especialmente protegidos.
- O el 80% de la parcela para los suelos Rural que expresamente se declaren como zona de regadío.

b) Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructuras fácilmente desmontables. Carecerán de cimentación.

c) Altura máxima: tres (3) metros en paramentos verticales y cuatro y medio (4.5) metros en cubiertas.

d) En caso de invernaderos comerciales deberán resolver en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

e) Su ubicación se limitará a aquellos lugares menos visibles y en los que el impacto paisajístico sea menor.

## III. Edificaciones agrícolas y ganaderas permanentes: naves para almacenes y guarda de productos y maquinaria agrícola, establos y criaderos, granjas y similares:

(Se incluyen en este apartado las denominadas popularmente como casetas para almacenamiento de aperos de labranza y pequeños cobertizos para animales que en el documento anterior -aprobación inicial- constituían un tipo de edificación específico.

a) Superficie máxima construida en planta baja en una sola edificación:

- Compartiendo usos con otras dependencias en tipología de cortijo: 2.000 m<sup>2</sup>
- En edificación exenta: 1.000 m<sup>2</sup>.

La limitación de ocupación máxima en una sola edificación podrá superarse en un 20% en aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una ocupación mayor en una sola edificación.

b) Altura máxima:

- Formando parte de edificación con tipología de cortijo: dos plantas y 6,5 metros.
- Como nave exenta: cuatro y medio (4,50) metros en planos verticales o cornisa y seis (6,00) metros hasta la cumbrera. Estas limitaciones no afectará a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada precisen una altura superior.

c) Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

d) La distancia de toda edificación agrícola permanente al núcleo de población principal existente no será inferior a la señalada como entorno del núcleo de población.

e) En relación con la distancia de toda explotación ganadera en estabulación permanente, a los núcleos de población o a los lugares de concentración de personas o entre aquellas, se estará a lo regulado en la normativa sectorial de aplicación. No obstante desde estas normas se establecen las distancias mínimas siguientes:

- Tipo I. Los establos, granjas avícolas y similares, con capacidad superior a 500 cabezas de bovino (o 100 madres de cría), ó a 500 de porcinos (o más de 100 madres de cría), ó 1.000 de caprinos u ovinos (o más de 500 madres de cría), ó 2.000 conejos (o más de 500 madres de cría), ó volátiles con más de 5.000 hembras o más de 10.000 pollos, y aquellas granjas o instalaciones destinadas a la cría de especies no au-

tótonas, se separarán de otros lugares donde se desarrollen actividades con presencia permanente o concentraciones puntuales de personas (áreas de ocio, lugares de romería, etc.), o a cualquier núcleo de población, a una distancia superior a mil (1.000) metros, y a cien (100) metros de los cauces públicos.

- Tipo II. Para las explotaciones ganaderas inferiores a las anteriores, la distancia mínima a lugares de concentración de personas (áreas de ocio, lugares de romería, etc.) y a todo núcleo de población, será superior a quinientos (500) metros, y de cincuenta (50) metros a los cauces públicos.

## V. Edificación ligada a la industria de transformación de productos agrícolas:

a) En los casos en que se permitan este tipo de edificaciones, las condiciones de aplicación serán las fijadas para las edificaciones agrícolas permanentes señaladas en el apartado anterior.

b) En los casos de actividades molestas por olores, la separación de otros lugares donde se desarrollen actividades con presencia permanente o concentraciones puntuales de personas, se ajustará a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya.

c) Le será de aplicación la normativa sectorial que le afecte.

## Sección 4.ª Condiciones de uso y construcción de las actuaciones consecuentes a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, existentes o contempladas en el presente PGOU

### 5.1.11. Condiciones de las actividades vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios y dotaciones públicas.

1. Se incluyen en este tipo las actividades vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios y dotaciones públicas, tales como:

- a) La ejecución de obra nueva o ampliación, de infraestructuras, servicios y dotaciones públicas contempladas o previstas en el presente PGOU.
- b) El mantenimiento y servicio de las construcciones públicas existentes (edificaciones e instalaciones).

2. Las no existentes o nuevas no incluidas en el presente PGOU, se considerarán, a los efectos de obtención de las autorizaciones pertinentes y su compatibilización con el plan urbanístico, como Actuación de Interés Público.

### 5.1.12. Condiciones de la construcción (edificación o instalaciones) vinculada a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios y dotaciones públicas.

1. La edificación vinculada a tales usos se estará a lo contemplado en las Actuaciones de Interés Público de carácter dotacional y a las determinaciones concretas del presente PGOU, según la dotación pública a la que hace referencia.

## Sección 5.ª Condiciones de uso y construcción de la vivienda unifamiliar aislada de justificada necesidad y vinculada al destino agropecuario

### 5.1.13. Condiciones del uso residencial en el suelo no urbanizable

1. En aplicación de la LOUA, sólo se permitirá la vivienda unifamiliar aislada, cuando por necesidad justificada esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícola, forestales o ganaderos.

2. La parcela en la cual se autorice la construcción de una vivienda, no podrá segregarse por debajo de la parcela mínima establecida en función de la categoría y zona del suelo.

Por tanto, adquirirá la condición de indivisible tal superficie y así deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

5.1.14. Condiciones de la edificación para el uso residencial en el suelo no urbanizable

1. En las construcciones legalmente existentes que incumplan las condiciones de edificación establecidas en los apartados siguientes para la obra nueva, se permitirán las obras de adaptación y de ampliación señaladas en el régimen de fuera de ordenanza en el suelo no urbanizable salvo que se encuentre en fuera de ordenación expresa o en aplicación de normativa sectorial.

2. Para las obras de nueva planta o ampliaciones significativas de las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios y de justificada necesidad en el Suelo No urbanizable, se establecen las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima a la que se le afectará por vivienda: dependerá de la categoría y subzonificación del suelo:

- Suelo especialmente protegido: dependiendo de la zonificación, en unos casos no se permite y en otros con superficies mayores a 100 hectáreas.

- Suelo Rural o Natural, dependiendo de su subzonificación se establece una parcela mínima de 10 hectáreas para el suelo agrícola y 5 hectáreas para el suelo agropecuario, debiéndose en ambos casos de justificada necesidad y vinculada al fin agropecuario.

b) Distancia mínima al núcleo de población principal:

- Superior a la señalada como entorno del núcleo de población.

c) Separación mínima a linderos y cauces:

- Veinticinco (25) metros a linderos en todo el suelo no urbanizable rural.

- Cien (100) metros en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección donde sea permitida la vivienda aislada vinculada.

d) Separación mínima a otras edificaciones:

- En la misma parcela la separación entre otras edificaciones será como mínimo a 50 metros, o totalmente adosado en único edificio de tipología de cortijo con planta no mayor a 2.000 metros cuadrados si la superficie de la parcela permite tal ocupación.

- En parcela contigua:

- En el suelo no urbanizable especialmente protegido: doscientos (200) metros a otras viviendas y edificaciones de explotaciones limítrofes.
- Cincuenta (50) metros en el resto del suelo no urbanizable.

e) La superficie edificada máxima para este uso será de 150 m<sup>2</sup> (salvo lo dispuesto para la tipología de cortijo), sin sobrepasar los mil (1.000) metros cuadrados por planta en una sola edificación con simultaneidad de usos (2.000 m<sup>2</sup> en tipología de cortijo).

f) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros, salvo que se trate de una edificación exclusivamente de vivienda familiar, en cuyo caso será una (1) planta y cuatro (4,00) metros de altura de cornisa y permitiéndose, en este volumen, la utilización del bajo cubierta sin contabilizar en la máxima superficie edificada permitida.

g) La edificación residencial vinculada a la actividad agropecuaria no podrá construirse en tipología de vivienda colectiva y deberán ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructuras.

h) No se podrán modificar las condiciones naturales y topográficas del terreno donde se ubique la edificación, salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

2. Para las obras de nueva planta o ampliaciones significativas en las edificaciones con tipología de «cortijo», se estará a las condiciones expuestas para la edificación residencial unifamiliar, a excepción de lo siguiente:

a) La parcela mínima será de cien mil (100.000) metros cuadrados -10 hectáreas-

b) La superficie edificada máxima será del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela, con dos mil (2.000) metros cuadrados por plantas en una sola edificación.

c) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros, salvo elementos singulares (torreones, miradores, etc.) que podrán alcanzar los nueve metros.

#### Sección 6.ª Condiciones de uso y construcción de las edificaciones existentes

5.1.15. Condiciones de uso y construcción de las edificaciones existentes.

1. En general se permite la conservación, rehabilitación y reforma de las construcciones (edificaciones e instalaciones) existentes y que gocen de la oportuna legalidad. Se estará a lo regulado para cada uso y construcción en concreto. Especialmente se permitirá toda obra de conservación, rehabilitación y reforma en los edificios rurales incluidos en el catálogo del presente PGOU para usos agropecuarios, turísticos, industriales (ligados ineludiblemente a un uso agropecuario desarrollado en la misma finca) y dotacionales acorde con el mantenimiento de la edificación protegida.

#### Sección 7.ª Condiciones de uso y construcción actividades consideradas como actuación de interés público

5.1.16. Las Actuaciones de Interés Público.

1. Son aquellos actos constructivos (edificaciones o instalaciones) de intervención singular, de promoción pública o privada, en las que concurren las siguientes circunstancias:

- Requisito de utilidad pública e interés social.
- Necesidad de implantación en el suelo No Urbanizable.
- No inducción de formación de núcleo de población
- Y compatibles con el régimen de la correspondiente categoría y subzonificación del suelo establecida por este PGOU.

Tales actuaciones precisarán de una autorización urbanística previa a toda licencia u autorización municipal, independientemente a los informes o autorizaciones sectoriales. Tal autorización urbanística consistirá en la aprobación de un Proyecto de Actuación o de un Plan Especial según se establece en la LOUA. Estarán exentos de tal autorización las Obras Públicas contempladas expresamente en el presente PGOU y aquellas que su normativa sectorial prevea algún mecanismo de armonización con la ordenación urbanística.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas, los usos caracterizados y susceptibles de ser declarados como Actividades de Interés Público se dividen en dos grupos:

I. Actividades de carácter dotacional, generalmente no lucrativas y públicas, relacionadas con el uso dotacional y de servicios e infraestructuras públicas, ubicadas en el suelo no urbanizable y no contemplado su concreta localización en el presente PGOU. Se corresponden con las actividades vinculadas a los usos de: Equipamiento y Servicios Urbanos e infraestructura, Espacios libres Públicos, Viario y comunicaciones, ubicados en el suelo no urbanizable, regulados en el Título IV,

capítulos 2, 3 y 4 respectivamente de estas Normas y que no han sido expresamente señalados por el presente Plan .

II. Actividades lucrativas no dotacional distintas al uso característico del suelo no urbanizable, generalmente privadas, que dada su naturaleza, puedan ser consideradas como Interés Público por ser actividades que por su singularidad necesariamente deben implantarse en el suelo no urbanizable. Se corresponden con actividades vinculadas a los usos Terciarios (hotelero, restauración, espectáculos y campamento de turismo) y Secundarios (agroindustrial al servicio de explotaciones ajenas a la finca donde se implanta, industria en la categoría III, estaciones de servicios y actividades extractivas), ubicados en el suelo no urbanizable y regulados en el Título IV, capítulos 6 y 7 respectivamente, y en los artículos que proceden a continuación.

En todo caso, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas así como industria de la categoría III, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.

3. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica se estará a lo regulado por la normativa específica por la que se somete a protección especial (la Ley de Aguas, la Ley y Reglamento de vías pecuarias, etc.). No obstante, con carácter general y salvo que en la sectorización que se señale dentro de estos espacios se indique algo en contra, para las nuevas construcciones que se pretendan en estos espacios, vinculadas a un uso que deba ser caracterizado y declarado de Utilidad Pública o Interés Social, sólo tendrán la consideración como tales las destinadas a la gestión, mantenimiento y puesta en valor de los valores que se protegen.

5.1.17. Condiciones de las actividades de carácter dotacional en el suelo no urbanizable.

1. Comprende las actividades, que ubicadas en el suelo no urbanizable, están vinculadas a los usos de:

a) Equipamientos y Servicios Urbanos e infraestructuras, regulados en el Título IV, capítulo 2 de estas Normas.

b) Espacios libres Públicos: parques periurbanos y ocio ligado al medio natural; regulados en el Título IV, capítulo 3 de estas Normas.

c) Viario y comunicaciones y vías pecuarias: carreteras, caminos y vías pecuarias; regulados en el Título IV, capítulo 4 de estas Normas.

2. Las construcciones necesarias para estas instalaciones y actividades, deberán integrarse en el paisaje y ajustarse a las condiciones estéticas y de composición señaladas en estas Normas para el suelo no urbanizable.

3. Equipamiento y Servicios Urbanos e infraestructuras: comprende este uso las instalaciones y construcciones vinculadas a actividades dotacionales destinadas a satisfacer las necesidades y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, caracterizado por la necesidad y conveniencia de su emplazamiento en el medio rural, las obras públicas de carácter infraestructural y aquellos servicios urbanos que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable, tales como:

I. Equipamientos en el suelo no urbanizable: comprendiendo principalmente los encaminados a cubrir las necesidades de la población en lo referente a:

a) Las actividades deportivas ligadas al medio natural e instalaciones vinculadas a ellas como: centros hípicas y otras instalaciones ecuestres; edificaciones significativas vinculadas y de apoyo a los deportes de montañismo, vuelos en ala delta, parapente y otros, piragüismo y otras actividades náuticas, etc.

b) Las actividades didáctico-recreativas e instalaciones vinculadas a ellas como: Centros de recepciones de tales acti-

vidades, museos rurales, albergues de carácter social para el desarrollo de actividades pedagógicas o similares, campamentos juveniles o acampadas especiales y temporales, centros y colonias escolares, y en general cualquier establecimiento de similares características en el que se preste un servicio público de manera ocasional y sin ánimo de lucro.

c) Y en menor medida, a las necesidades sanitarias y asistenciales (granjas-escuelas), entre otros.

Cuando tales actividades estén ligadas a un uso lucrativo como el hotelero, se tratarán como tal.

II. Infraestructuras que conforman el Sistema General:

a) Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, como son centrales telefónicas (generalmente ubicadas en suelo urbano), redes de conexión de las antenas, repetidores, redes interurbanas, haz radioeléctrico, etc.

b) Infraestructuras energéticas, como líneas de transporte eléctrica de alta y media tensión, subestaciones eléctricas, etc.

c) Infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento, como tuberías de conducción y canales, plantas de tratamiento, depósitos de agua, colectores de saneamiento, plantas depuradoras, etc.

d) Obras de protección hidrológica ante avenidas de agua y defensa del suelo (encauzamiento de corrientes, plantaciones de setos, riberas, construcciones de pequeños azudes, etc).

e) Vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales o agrarios, y sus instalaciones anexas de mantenimiento, selección y tratamiento.

Las infraestructuras no previstas por las presentes normas sólo se autorizarán si ineludiblemente deben localizarse en esta clase de suelo y si son concurrentes con el modelo territorial propuesto y previa autorización urbanística (Proyecto de Actuación o plan Especial) si fuese el caso.

Cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente

El trazado de las líneas eléctricas y de telecomunicaciones (antenas y redes) introducirá como variable decisoria la minimización del impacto ecológico y visual, de tal modo que preferentemente se tenderá a su enterramiento y esencialmente en los espacios especialmente protegidos (si ineludiblemente deben localizarse en estos espacios y no puedan ubicarse en otra zona de suelo no urbanizable) y en el entorno del núcleo de población.

III. Servicios urbanos, en general de titularidad pública o concesionarios de la administración, que deban emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable: cementerios, helipuertos, casas-cuartel, instalaciones militares y otros servicios similares.

4. El uso de Espacio libre Público en el suelo no urbanizable, comprende además del uso pormenorizado de parques periurbanos localizados en el suelo no urbanizable, el de aquellas actividades de ocio vinculadas al medio natural destinadas al recreo de la población, reguladas en el art. 4.3.6, y que, por su relación con el medio natural, deban localizarse en suelo rústico, como son:

a) Adecuaciones naturalistas.

b) Adecuaciones recreativas.

c) Actividades deportivas en el medio rural.

d) Parques rurales.

5. El uso de Viario y comunicaciones: En el suelo no urbanizable comprende a la red de comunicaciones que de carácter particular o general sirve para facilitar el movimiento del ciudadano de forma peatonal o motorizada, así como los recorridos ganaderos en el caso de las vías pecuarias.

a) De carácter general lo conforman las carreteras, caminos rurales y las vías pecuarias con la categoría de Sistema General de Comunicaciones y de Vías Pecuarias, señaladas en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo del Término, así como aquellas vías que pudieran dar lugar, en aplicación de estas Normas o planes supramunicipales.

- En relación con las carreteras:

- No se permitirán nuevas aperturas de nuevas carreteras que no estén contempladas en las presentes normas, lo que en caso de su necesidad supondrá modificación puntual de éstas, salvo la construcción de variantes de población o para el acceso a instalaciones o equipamientos de interés público.

- Se permitirán la mejora de las condiciones de accesibilidad de las carreteras existentes a través de su acondicionamiento, ensanches, mejora del firme y correcciones de trazados puntuales, debiéndose de contemplar medidas de corrección de impactos y de integración paisajística con repoblación de los taludes en desmonte y en terraplén y de las márgenes afectadas por las obras.

- En relación con los caminos vecinales y rurales públicos se estará a lo regulado en el art. 2.3.1 de estas normas en cuanto a su protección y a las siguientes consideraciones:

- Se permitirán la ampliación mejora y acondicionamiento de los caminos públicos existentes, favoreciéndose la recuperación o mejora de los caminos existentes y abandonados frente a la apertura de nuevos trazados.

- Para la construcción de nuevos caminos públicos deberá justificarse la inexistencia de caminos cercanos que puedan ofrecer igual servicios, y solo serán permitidos para dar acceso a instalaciones de interés público, para acceso a zonas rurales habitadas, para la prevención y extinción de incendios, o para la mejora de las explotaciones a la que da frente y acceso.

- El pavimento de los caminos será preferentemente de tierra compactada.

b) De carácter particular lo conforman los viales privados de acceso a las distintas explotaciones dentro de la propia finca. La construcción de nuevos viales de este carácter, solamente se autorizará en casos de justificada necesidad y especialmente si condiciona la viabilidad de la explotación. Se favorecerán aquellos trazados que supongan un beneficio para un mayor número de fincas y que supongan el menor impacto ambiental posible (pendiente, longitud, materiales, cunetas, pasos de agua, etc.). Su pavimentación será de tierra compactada.

6. Aquellas instalaciones o actividades que compartan características comunes con otros usos como el de viviendas, oficinas, comercial o cualquier otro equiparable de los reglados en estas Normas, se regirán complementariamente por las condiciones higiénicas, sanitarias, de seguridad o funcionalidad establecidas para aquel.

7. Para la autorización de estas actividades se requerirá la aprobación de Proyecto de Actuación o de Plan especial, salvo para los Sistemas Generales contemplados desde este PGOU que se considerarán implícitamente de utilidad pública y su consideración como «ejecución y mantenimiento de dotaciones-infraestructuras-servicios públicos».

5.1.18. Condiciones de las actividades relacionadas con el uso Secundario en el suelo no urbanizable.

1. Comprende todas las actividades del uso secundario destinadas a la obtención y transformación de materias primas, y su preparación para posteriores transformaciones, incluyendo la conservación, depósito, envasado, transporte y distribución de los productos; que resultando incompatibles con el suelo urbano y con el suelo urbanizable industrial contemplado, deban localizarse en suelo rústico, como son:

a) El uso de industria vinculado a la transformación de productos agrícolas al servicio de explotaciones ajenas a la finca donde se implante.

b) Las actividades extractivas según lo regulado en el Título IV, capítulo 7 de las presentes Normas (artículo 4.7.12)

c) El uso industrial de la categoría III) del artículo 4.7.4 de las presentes Normas, que por sus características de peligrosas e insalubres, desaconsejan llevarla a cabo en las áreas urbanas calificadas para acoger al uso industrial. No se permitirá la implantación de talleres.

d) Las estaciones de servicio definidas en el Título IV, capítulo 7 de las presentes Normas.

En todo caso, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas así como industria de la categoría III, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.

2. En relación con los parques eólicos se considerará, a los efectos de aplicación de estas normas, como una actividad de uso industrial en su categoría III) sin limitación de parcela mínima. No obstante, no se considera adecuada su implantación arbitrariamente en los suelos en los que sería permisible el uso industrial, por lo que en caso de la necesidad de su implantación deberá tramitarse una modificación puntual de estas normas o la realización de un Plan Especial de energía renovable para todo el término municipal o comarcal.

3. En relación con los huertos solares que necesiten una ocupación superficial mayor a una hectárea, también, a los efectos de aplicación de las presentes normas, se considerarán como actividad de uso industrial, permitiéndose en aquellos suelos no urbanizables en los que sean compatible este uso, siempre y cuando una normativa estatal o autonómica no establezca lo contrario.

5.1.19. Condiciones de las actividades relacionadas con el uso Terciario o de servicios en el suelo no urbanizable.

1. Comprende todas las actividades de servicios terciarios destinadas al desarrollo de la vida social y divertimento y que, por su relación con el medio natural, deban localizarse en suelo rústico, como son:

I. Actividades turísticas que prestan servicios de restauración y el alojamiento:

a) Restauración, comprendiendo las instalaciones comerciales permanentes de «ventas de carretera», donde también pudieran desarrollarse celebraciones y estar apoyadas por piscinas y terrazas al aire libre, como complemento a ellas. Se estará a lo dispuesto para el uso comercial en el capítulo 6 del Título 4 de estas Normas.

b) Alojamiento, comprendiendo las actividades hoteleras o complejos turísticos-rurales y demás actividades turísticas recreativas, de nueva planta o en edificaciones legales existentes, reguladas por la legislación de turismo vigente.

- Al uso Hotelero, englobando las modalidades que establece en su normativa sectorial.

Su ubicación en el suelo no urbanizable deberá responder al carácter rural tanto de las edificaciones como de los servicios y actividades que se presten.

- Al uso de campamento de turismo o campings.

II. Las actividades lúdicas, de ocio y deportivas, generalmente asociadas al uso hotelero-turístico recreativo, que aun pudiendo ser consideradas como usos dotacionales lucrativos privados, presenten vinculación al uso turístico recreativo anterior. Tales actividades tendrán la consideración de terciario, como son: deportivos (piscinas, pistas deportivas, campo de golf, picaderos, instalaciones hípcas privadas, etc.), parques de atracciones, etc.

2. Se regularán, además desde estas Normas, por las normas técnicas y sectoriales de aplicación: Ley 7/94 de Protección Ambiental Andaluza, Ley Andaluza de Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, normas contra incendios, etc., así como demás normativa sectorial de aplicación.

3. Las condiciones del uso y edificación para los alojamientos turísticos en el suelo no urbanizable en las modalidades de casas rurales (con servicio de alojamiento y otros complementarios) y viviendas turísticas de alojamiento rural (solo con servicio de alojamiento), así como su permisibilidad según zonas, se estarán a lo regulado para el uso residencial en el suelo no urbanizable por las presentes Normas y a su normativa sectorial.

5.1.20. Condiciones de las construcciones u obras (edificación e instalaciones) para las actividades de carácter dotacional en el suelo no urbanizable.

1. Son las construcciones que con el carácter dotacional, pertenecen a los usos caracterizados como Actuaciones de Interés Público en terminología de la LOUA para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos en el Suelo No Urbanizable.

2. Para las construcciones vinculadas a los usos de Espacios Libres (parques y ocio ligado al medio natural) solo se permitirán construcciones como:

a) Mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, aparcamientos, casetas de observaciones, jaulas, etc.

b) Instalaciones de fácil desmantelamiento, preferentemente no permanentes, como: merenderos o chiringuitos, kioscos, veladores, pequeños restaurantes. Siempre de titularidad pública, con o sin concesión. En una sola planta de 3,5 metros de altura y una superficie no mayor a 150 m<sup>2</sup>.

c) Instalaciones de apoyo a las actividades deportivas en el medio rural: aseos públicos, vestuarios deportivos, taquillas, botiquines, casetas de instalaciones, botiquines, embarcaderos, etc.

d) Instalaciones de guardería, almacenaje y puesta en valor del uso de espacio libre, en superficie no mayor a 150 m<sup>2</sup> construidos y de una sola planta y 3,5 metros de altura.

3. Para las construcciones vinculadas a los usos de Viario y Comunicaciones se estará a lo regulado para la edificación vinculada a las obras públicas de dominio público o de concesionarios de la Administración.

4. Para las edificaciones vinculadas a los usos de Equipamiento y Servicios Urbanos e infraestructuras, salvo para los Sistemas Generales grafiados expresamente en planos que se estará a lo indicado en ellos, se estará a las siguientes condiciones:

a) No se establece parcela mínima, siendo la necesaria para la actividad dotacional que se pretenda.

b) Separación mínima a linderos: veinticinco (25) metros,

c) Separación mínima de otras construcciones existentes: cincuenta (50) metros.

d) La ocupación máxima será del cinco por ciento (5%) de la parcela adscrita a la edificación, sin superar los mil (1.000) metros cuadrados por planta en una sola edificación, salvo justificación razonada en función de las características de la dotación.

e) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros a cornisa, salvo que la propia instalación justifique sobrepasar estos valores.

f) Dispondrán de la superficie de aparcamiento suficiente en función de la capacidad del local o instalación, que no suponga obstáculo a la vía de circulación en la que se apoya.

5.1.21. Condiciones de la construcción para las actividades de carácter lucrativo no vinculada al uso característico en el suelo no urbanizable.

1. Son las construcciones (generalmente edificaciones) que con carácter lucrativo no dotacional, que siendo distintas al uso característico del suelo no urbanizable, pertenecen a los usos caracterizados como Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

2. Para las construcciones vinculadas a las actividades relacionadas con el Uso Secundario en el suelo no urbanizable se estará a lo siguiente:

I. Condiciones para la edificación ligada a la industria agropecuaria:

Serán las establecidas para la edificación vinculada a la explotación agropecuaria, salvo la parcela mínima que se establece en 30.000 m<sup>2</sup>.

I. Condiciones para la edificación ligada a actividades extractivas.

Para las actividades extractivas la edificación ligada a ellas, le serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de parcela: la necesaria para la explotación pero a efectos de segregación no se permitirá segregación por debajo de la parcela mínima agrícola, debiéndose de contemplar las medidas de separación a los linderos y de eliminación de impactos visuales mediante barreras arboladas.

b) Distancia mínima a linderos y cauces: cincuenta (50) metros, y doscientos (200) metros a otras edificaciones fuera de la parcela.

c) Distancia mínima a núcleo de población: dos mil (2.000) metros. Se separarán de otros lugares donde se desarrollen actividades con presencia permanente o concentraciones puntuales de personas, una distancia superior a quinientos (500) metros.

d) La ocupación máxima con edificación será del uno por ciento (1%) de la totalidad de la finca, sin sobrepasar los 1.000 metros cuadrados por planta en una sola edificación.

e) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros. Esta altura sólo podrá ser superada por los elementos singulares imprescindibles para el proceso de producción.

f) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción que se construya.

g) La autorización de actividades extractivas estará, en todo caso, vinculada a un proyecto de restauración del medio físico al que afecten, que definirá las características del suelo regenerado. Se vinculará asimismo a la ejecución de la citada regeneración.

II. Condiciones para la edificación ligada a actividades peligrosas e insalubres.

Las condiciones de la edificación vinculada a las industrias peligrosas (Industria categoría III), en el caso de permitirse según las distintas categorías del suelo no urbanizable, serán de aplicación, además de las señaladas en su normativa sectorial, las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de parcela: doscientos mil (200.000) metros cuadrados.

b) Distancia mínima a linderos: cien (100) metros. A otras edificaciones doscientos (200) metros.

c) Distancia mínima a núcleo de población: dos mil (2.000) metros y mil (1.000) metros a zonas de concentraciones humanas.

d) La ocupación máxima con edificación será del uno por ciento (1%) de la totalidad de la finca, sin superar los mil (1.000) metros cuadrados por planta en una sola edificación,

salvo justificación razonada en función de las características de la dotación.

e) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros. Esta altura sólo podrá ser superada por los elementos singulares imprescindibles para el proceso de producción.

f) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción que se construya.

III. Condiciones para la edificación ligada a estaciones de servicio: Cumplirán las siguientes condiciones en caso de permitirse según la categoría del suelo no urbanizable:

a) Parcela mínima: treinta mil (30.000) metros cuadrados.

b) Separación mínima de toda edificación a linderos y a cauces, incluido vuelos de marquesinas, veinticinco (25) metros.

c) No se edificará a menos de doscientos (200) metros de ninguna otra edificación existente.

d) Ocupación máxima: cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.

e) Superficie máxima construida: mil (1.000) metros cuadrados, incluyendo marquesina.

f) Altura máxima: una (1) planta y seis con cincuenta (6,50) metros.

g) Se dispondrá un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada surtidor.

h) Deberán estar a distancia inferior a dos (2) kilómetros al núcleo de población salvo que presente servicio a la red principal de carreteras. No se permitirán en suelos especialmente protegidos.

3. Para las construcciones vinculadas a las actividades relacionadas con el uso Terciario o de servicios en el suelo no urbanizable se estará a lo siguiente:

I. Condiciones para la edificación ligada a actividades permanentes de restauración o ventas:

a) Sólo se permitirán nuevos establecimientos de restauración turística en el suelo no urbanizable, siempre que se encuentren a más de un (1) kilómetros de un núcleo de población salvo en edificación existente legalmente construida y tradicional. Si ofrece servicios de alojamiento se regirá por lo regulado para las actividades hoteleras y complejos turísticos. Se admitirá también la adaptación de edificaciones legales existentes para ventas, aunque no cumplan las distancias señaladas, considerándose la parcela mínima la existente, que en caso de segregación le será afectada, como mínimo, la parcela mínima indicada en el presente punto. No obstante en el caso de que la edificación existente esté fuera de ordenación u ordenanza se estará a lo indicado en el art. 1.1.9 de estas Normas.

b) Para las obras de nueva planta o ampliación significativa se estará a lo siguiente:

- Parcela mínima afectada al uso: treinta mil (30.000) metros cuadrados.

- Separación mínima a linderos y cauces: veinticinco (25) metros.

- Separación mínima entre edificaciones: no se permitirán nuevas construcciones para la actividad de restauración a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación existente en parcela contigua. Dentro de la misma parcela la separación entre edificaciones mínima será de 50 metros.

- Ocupación máxima: la máxima permitida según categoría y subzonificación.

- Superficie máxima construida en una sola edificación por planta: mil (1.000) metros cuadrados.

- Altura máxima: dos (2) plantas y cuatro con cincuenta (6,50) metros.

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

- La tipología de las nuevas construcciones se asimilarán a la de la edificación tradicional rural.

II. Condiciones de edificación para las instalaciones hoteleras o complejos turísticos rurales.

a) Sólo se permitirán nuevas construcciones para instalaciones hoteleras en aquellas categorías del Suelo No Urbanizable que expresamente se indique en estas Normas. Sí será autorizable la adaptación de edificaciones tradicionales legalmente existente (casas de labranza, cortijos, molinos, etc.) en cualquiera de las categorías contempladas siempre que no se encuentre en régimen de fuera de ordenación por normativa sectorial. Las adaptaciones y ampliaciones, en estos casos, se limitarán a aquellas que de acuerdo con el artículo 1.1.9 de estas normas, sean necesarias para el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

b) Para las obras de nueva planta o ampliación significativa se estará a lo siguiente, dependiendo de la categoría y subzonificación del suelo:

- Parcela mínima: cien mil (100.000) metros cuadrados en el suelo No Urbanizable Rural y de 1.000.000 en el suelo No Urbanizable especialmente protegido donde sea permisible según su subzonificación.

- Separación mínima a linderos, entre edificaciones, superficie máxima construida y ocupación de parcela, dependerá de la categoría u subdivisión.

- La superficie máxima por planta en una sola edificación será de mil (1.000) metros cuadrados,

- Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros, salvo elementos singulares (torreones, miradores, etc.) que podrán alcanzar los nueve (9) metros.

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

- La densidad máxima será de seis (6) plazas por hectárea en el suelo no especialmente protegido y de cero con seis (0,6) plazas por hectárea en el especialmente protegido.

c) La parcela mínima podrá ser reducida si se le es afectada las parcelas colindantes hasta alcanzar la parcela mínima señalada anteriormente, siendo a los efectos de aplicación de los parámetros edificatorios anteriores la parcela total resultante. A tales efectos se inscribirá en el registro de la propiedad tal servidumbre.

III. Condiciones de edificación para las instalaciones de campamento de turismo: Las edificaciones vinculadas a la acampada y campamentos de turismo cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sólo se permitirán nuevas instalaciones de campamento de turismo en aquellas categorías y zonificación del suelo no urbanizable expresamente indicadas en su apartado correspondiente. No se permitirán en el suelo no urbanizable especialmente protegido.

b) Parcela mínima: treinta mil (30.000) metros cuadrados, y la existente, si es menor, en los campamentos de turismo actualmente existentes que cuenten con autorización.

c) El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas, se separará de los linderos de la finca a una distancia mínima de diez (10) metros.

d) La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.

e) Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima del cero con cero quince (0,015) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, con una altura máxima de una (B) plantas y cuatro con cincuenta (4.5) metros, y una distancia mínima a linderos y a cauces de veinticinco (25) metros.

f) La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

g) Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

h) Deberá cumplirse lo dispuesto en la ley autonómica 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, y demás normativa sectorial de aplicación.

IV. Condiciones de la edificación para las casas rurales y viviendas turísticas de alojamiento rural en el suelo no urbanizable.

a) En las edificaciones legales existentes, aún incumpliendo las condiciones de edificación establecidas para la obra nueva, se permitirán las obras de adaptación y de ampliación señaladas en el régimen de fuera de ordenanza en el suelo no urbanizable salvo que se encuentre en fuera de ordenación expresa o en aplicación de normativa sectorial.

b) Para las nuevas construcciones de edificaciones acogidas al alojamiento rural se estará a lo establecido en estas normas para las construcciones hoteleras y a su normativa sectorial de aplicación.

V. Condiciones de edificación para las instalaciones de otras actividades considerados como terciarios.

Son considerados como otros usos del sector terciario en el suelo no urbanizable aquellos usos que pudiendo ser dotacionales lucrativos están asociados al uso hotelero, como son los deportivos privados (piscinas, pistas, campo de golf, picaderos, etc.), los parques de atracciones, etc. Estas instalaciones sólo serán permitidas en el suelo no urbanizable en proporción adecuada al uso hotelero al cual se encuentra asociado, según la densidad de habitaciones permitidas teniendo en cuenta la superficie de la finca en la que se erigen. En todo caso los campos de golf y similares, sólo se permitirán en el suelo no urbanizable sin edificación residencial (viviendas) y sin la posibilidad de formación de núcleo de población. En caso contrario se trataría de suelo urbanizable o como así lo considere la normativa de aplicación que sólo cabría en el presente PGOU a través de su innovación.

#### Sección 8.ª Otros usos y construcciones en el suelo no urbanizable

5.1.22. Condiciones para otras actuaciones sujetas a licencia en el suelo no urbanizable.

1. Otras instalaciones sujetas a licencia urbanística son: vallado de fincas o parte de ellas, soportes de publicidad, imágenes y símbolos, y demás actuaciones compatibles con el carácter rústico de esta clase de suelo.

2. Vallado de fincas o parte de ellas.

a) Las cercas de fincas rústicas, seguirán las soluciones tradicionales propias del medio, tales como vallas agrícolas tradicionales, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios; nunca serán de fábricas ciegas sea cual sea su altura.

b) Se estará a lo dispuesto en el art. 2.3.4 de estas Normas relativo a la protección de la fauna.

c) Cualquier vallado o cerramiento de parcela que linde con una vía pecuaria deberá tener autorización previa del organismo competente si el deslinde de la vía pecuaria no está efectuado y autorizado.

d) Aún no estando efectuado deslinde alguno, cualquier vallado lindante con carreteras y cauces públicos deberán respetar las zonas de dominio público establecidos en sus legislaciones sectoriales.

3. Los soportes de publicidad, entendiéndose como tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios, estarán sujetas a lo regulado en la normativa sectorial de carreteras. Solo se permitirá la publicidad que, de carácter e interés general, esté ligada a la promoción y potenciación de los recursos naturales del municipio y a la protección medioambiental, y que sean autorizados expresamente por el órgano medioambiental competente.

4. Las imágenes y símbolos, entendiéndose a éstas como aquellas instalaciones que, permanentes o no, y con una finalidad divulgativa y conmemorativa, se localizan generalmente en hitos o zonas de gran visibilidad.

### CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 2

Suelo No Urbanizable especialmente protegido por legislación específica (SNUEP)

I. SNU de especial protección por legislación específica, así como los bienes del dominio público natural y servidumbres: SNU-EP legislación específica.

- Dominio público (natural o artificial):

- Hidráulico superficial (ley de aguas): Cauces y riberas de ríos y arroyos.

- Vías pecuarias (ley y reglamento de vías pecuarias).

- Yacimientos arqueológicos (legislación de protección del patrimonio histórico español y andaluz)

Normativa sectorial: Zonas arqueológicas y Zonas de servidumbre arqueológica

Yacimientos arqueológicos inventariados por la Consejería de cultura.

#### 5.2.1. Definición y zonificación.

1. Definición: En esta categoría de suelo no urbanizable se incluyen aquellos suelos que están sujetos a algún régimen de protección por legislación específica, en razón de su alto valor natural, ambiental, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico, así como, en atención a su condición de dominio público, natural o artificial, que han merecido dicha protección especial por la legislación específica (ríos, vías pecuarias, pantanos, etc.) o por presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales acreditados por el ordenamiento sectorial.

2. Zonificación: Las zonas concretas que conforman esta categoría de suelo no urbanizable son las siguientes:

- El Dominio Público Hidráulico superficial compuesto por los cauces y riberas y sus zonas de servidumbres.

- La red de vías pecuarias a lo largo del término en aplicación de su normativa sectorial.

- Los yacimientos arqueológicos en SNU inventariados por el órgano cultural competente (Delegación Provincial de Cultura de Cádiz) y cuya lista nos ha sido remitida. No se encuentran en tales bienes ningún bien catalogado o declarado por la Administración Autonómica cultural competente como Zonas Arqueológicas o como Zonas de Servidumbre arqueológica. Rigurosamente sólo deberían ser incluidos como tal los catalogados (inscritos o declarados) por la Administración Cultural competente como Zonas Arqueológicas o Zonas de Servidumbre Arqueológica, pero dada la inexistencia de Carta Arqueológica del término de Alcalá del Valle, son incluidos todos los yacimientos de forma cautelar en esta categoría mientras tanto no se realice y apruebe dicha Carta.

### 5.2.2. El dominio público hidráulico superficial.

1. Comprende esta categoría el suelo superficial hidráulico de dominio público, formado por los cauces y riberas de los ríos y arroyos, y la zona de servidumbre de sus márgenes, que de carácter general se establece por la legislación de agua en cinco (5) metros de ancho, en tanto en cuanto no se realice el estudio completo de las zonas de Dominio Público Hidráulico y su deslinde.

Los cauces públicos existentes a lo largo del término de Alcalá del valle pertenecen a la subcuenca alta del Río Guadaporcúm de la cuenca del Río Guadalete en la zona Oeste del término, y a la subcuenca del Arroyo del Cerezo y de la Aguililla al Este.

2. La finalidad de esta zona es la conservación y protección del Sistema Hidrológico superficial y sus ecosistemas, así como las aguas subterráneas. Se estará a lo dispuesto por el organismo competente (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) y a la legislación sectorial de aplicación, en especial a la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y a las medidas específicas reguladas por las presentes Normas en el art. 2.3.8 (protección de los recursos hidrológicos).

3. En relación con los márgenes de los cauces y riberas públicas:

a) Uso característico y compatibles, y construcciones vinculadas a ellos:

- La zona de Uso Público y zona de servidumbre, así como las riberas, deberán de dedicarse preferentemente a usos forestales compatibilizado con actividades de ocio (senderos, pesca), salvamento y vigilancia de estos espacios públicos, sin ningún tipo de edificación. Se prohíbe la modificación de las especies arbustiva, matorral y herbáceas silvestres existentes. Se prohíbe igualmente la tala de arbolado.

b) Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertido residual sin previa depuración.

c) Todo cercado de finca autorizable, incluso con setos naturales, deberá dejar libre el ancho definido como Zona de Uso Público.

d) Podrá crearse servidumbres de paso de uso público en aquellos pasos existentes o no, que se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de los márgenes de los cauces públicos con el Sistema General de Comunicaciones.

e) Cualquier actividad o uso distinto al agropecuario o que suponga un obstáculo para las posibles avenidas o que puedan deteriorar el dominio público hidráulico, así como todo tipo de construcciones provisional o definitiva, deberá previamente obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir)

### 5.2.3. Vías pecuarias.

1. Su ámbito de aplicación es el ancho legal de las vías pecuarias de dominio público.

2. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o implantación de actividad en su ámbito. Sólo se permite su utilización como vías de tránsito y comunicación de ganado y personas, debiendo potenciarse su aprovechamiento como itinerarios lúdico deportivos.

3. Se deberán llevar a cabo actuaciones de plantación de arbolado en sus márgenes, para que el tránsito por ellas sea más agradable.

4. Las edificaciones ubicadas en su ámbito y no señaladas expresamente en este PGOU como pertenecientes a un núcleo de población reconocido como suelo urbano, quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación.

5. Si se propusiesen trazados alternativos (modificaciones puntuales o desde el propio PGOU) para los tramos de vías pecuarias que discurriesen por el suelo urbano o urbanizable, serían incluidos dichos trazados en el Sistema General de Vías

Pecuarias, quedando condicionada a la previa desafectación de los tramos urbanos correspondientes y a la autorización de la modificación del trazado por parte del Organismo Competente. En todo caso, quedará garantizada la continuidad del tránsito ganadero.

6. La desafectación de los tramos de vías pecuarias dará lugar automáticamente a la exclusión de dichos tramos del Sistema General de Vías Pecuarias, si no fueren contemplados específicamente como viario en razón de su nueva calificación. Los usos, intensidades edificatorias y demás parámetros urbanísticos serán, a partir de la desafectación, los recogidos en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo. Núcleo Principal».

7. En todo caso se estará a lo dispuesto en el art. 2.2.3 y 2.5.3 de estas Normas en lo relativo a la protección de las vías pecuarias y medidas correctoras respectivamente.

8. En relación con la nueva calificación del suelo que le es afectada a las vías pecuarias por el presente PGOU, se contempla lo siguiente:

- Desafectación de un tramo del cordel de Olvera-Málaga, de unos 80 metros de longitud por su ancho legal en su entrada Este al núcleo de población de Alcalá del Valle (prolongación de la Calle Cañete). Esta vía discurre por el Suelo urbano actual de Este a Oeste: Calle Cañete, Avda. Libertad, Trasera a Calle Patin, Calle Ángel y Calle Cuesta Los Llanos.

Se propone su desafectación y su calificación como espacio libre público: zonas verdes y viario central.

9. Otros tramos de vías pecuarias afectadas por actuaciones anteriores a la redacción de las presentes Normas son:

a) El propio Cordel de Olvera-Málaga que atraviesa de Oeste a Este al núcleo de población existente, así como la Colada de Caño Santo y la Colada de la Vega de la Isla, ambas parten del Cordel de Olvera a Málaga en el centro del casco urbano, la primera en dirección Norte y la segunda hacia el Sur.

• No se ven afectadas por las nuevas propuestas del Plan de Ordenación. La localización del municipio de Alcalá en el centro de un valle donde se cruzan las vías pecuarias señaladas hace inviable cualquier propuesta de trazado alternativo en sus proximidades, salvo a cierta distancia alejadas del valle, donde ya se encuentran enlazadas por otras vías pecuarias como el Cordel de Setenil por el Oeste (une el Cordel de Olvera-Málaga con la colada de la Isla) y el Cordel de Osuna-Ronda por el Este

Se propone por el presente PGOU, solicitar la desafectación de tales vías pecuarias que se encuentran incluidas en el Suelo Urbano Consolidado actual y cuyas afecciones sobre ellas proceden del planeamiento anterior:

- Tramo urbano Cordel de Olvera-Málaga: entrando por la Calle Cuesta de los Llanos, baja por la calle Ángel Patin y la Avenida Libertad, cruza al arroyo Los Molinos y asciende por Calle Cañete, atravesando pues, al municipio, de Oeste a Este

- Tramo urbano Colada Caño Santo al Norte del núcleo de población hasta el centro del Suelo urbano: se trata de la propia carretera CAP-4211 que entra en el casco urbano por la calle Virgen del Valle, recorre las calles Cristo de la Misericordia y Calle Diputación Provincial, encontrándose con el Cordel de Olvera a Málaga junto al arroyo Los Molinos

- Tramo urbano Colada Vega de la Isla desde el centro urbano hasta el Sur del núcleo de población: partiendo del punto anterior, recorre la Calle Virgen de los Remedios, y sale de la población por la carretera a Setenil.

b) Como consecuencia de la red de comunicaciones se encuentran afectadas las siguientes vías:

- Cordel de Ronda a Osuna que en tramo Norte por el término de Alcalá sigue el itinerario de la carretera CA-P-4211.

- La Colada de Caño Santo en su salida del municipio por el Norte transcurre por la CAP-4211 de Alcalá del Valle a la CA-414 hasta su intersección con el Cordel de Ronda a Osuna.

- La Colada de la Vega de la Isla en su salida del municipio por el Sur, coincide o transcurre por la CA-421 de Alcalá del Valle a la CA-414

- Y el Cordel de Olvera-Málaga que transcurre desde su salida por el Este del núcleo de población, por el camino de Cañete.

• Se propone: Instar a los órganos competentes a su deslinde, a su continuidad en los tramos desaparecidos y a la obtención y ejecución de un recorrido alternativo en los márgenes de las carreteras por las que discurren, todo ello para la continuación de un tránsito ganadero y público que sirva de soporte entre otros como corredor lineal y de desplazamientos de ocio

c) En general, existencia de numerosos tramos desaparecidos y/o con disminución considerable de sus anchos legales.

• Se propone: el deslinde y recuperación de todas las vías pecuarias a lo largo del término.

10. Las consideraciones establecidas en la Declaración de Evaluación de Impacto Ambiental (previa y definitiva) en relación con las vías pecuarias, no pueden considerarse taxativas, por lo que si de un estudio pormenorizado posterior se detectan incidencias en el dominio público, se le aplicará idéntico tratamiento jurídico: o se mantienen las vías pecuarias existentes como SNU de Especial Protección, o en su caso, se propondrán trazados alternativos con los requisitos establecidos en la legislación vigente

11. Toda propuesta de trazados alternativos ha de ser considerada viables por la Consejería de medio Ambiente, para lo cual se habrá de respetar unos criterios básicos como el de la idoneidad de los itinerarios y el mantenimiento de la integridad superficial.

Las propuestas de trazado alternativo de las vías pecuarias deberán incorporar la siguiente documentación:

- Plano a escala 1:2.000 en el que aparezca tanto el trazado original como el propuesto (formato papel/digital: dwg/dxf)

- Coordenadas UTM (Uso 30) de los puntos que definan el nuevo trazado de la vía pecuaria.

- Relación de titulares afectados por el nuevo trazado (datos catastrales: planos y referencias)

- Disponibilidad de los terrenos por los que discurra el nuevo trazado de la vía pecuaria.

- Los terrenos por los que discurra la vía pecuaria deben estar expeditos, libres de construcciones e infraestructuras. Si estuviesen afectados por carreteras, canales, arroyos o cualquier elemento que afecte a su continuidad, deberá proyectarse pasos a distinto nivel. La clasificación del suelo deberá ser suelo No Urbanizable de Especial Protección por dominio público de Vías Pecuarias.

En relación con las afecciones a la red de vías pecuarias provocadas por las obras públicas contempladas o futuras, si

estuvieran exentas de tramitación de protección ambiental, antes de su inicio de ejecución deben ser estudiadas por la Delegación Provincial de Medio Ambiente. En todo caso, los cruces de carreteras o viales con Vías Pecuarias, se tendrán que proyectar pasos a distinto nivel que sean susceptibles para paso de ganado y para desarrollar las demás actividades complementarias y compatibles.

12. Cualquier actuación contemplada en una vía pecuaria, como redes eléctricas, infraestructuras de abastecimiento, infraestructuras de saneamiento, alumbrado, etc., deberá ser previamente informada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente y, en caso de que las actuaciones mencionadas afectasen a la vía pecuaria, deberá tramitarse expediente de ocupación.

#### 5.2.4 Yacimientos Arqueológicos.

1. En aplicación de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se distinguen las siguientes Zonas:

a) Zonas Arqueológicas: Son aquellos espacios claramente delimitados en los que se han comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante. La inscripción de los estos bienes culturales en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se realiza con carácter específico. Se le aplicarán las normas generales y particulares especialmente previstas en la Ley Andaluza para esta clase de inscripción. Su inscripción específica llevará aparejada la elaboración de instrucciones particulares para el bien y su entorno, que concreten la forma de materializarse para el mismo, las obligaciones previstas en la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz para sus propietarios. A los efectos de aplicación del art. 20 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el art. 30 de la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, el art. 32 de esta última dispone que la ordenación urbanística de las zonas arqueológicas entre otras (catalogadas o declaradas de interés cultural) podrá llevarse a cabo mediante el planeamiento de ámbito municipal y Planes Especiales de Protección, entre otros instrumentos urbanísticos.

b) Zonas de Servidumbre Arqueológica: son zonas claramente determinadas en las que se presume fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés y por consiguiente es necesario la adopción de medidas precautorias para su protección. Mientras no se resuelva el procedimiento de la declaración de zonas específicas del término de Alcalá como Zona de Servidumbre Arqueológica, deberá llevarse a cabo la anotación preventiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, como tales

No se presenta, hasta el momento, a lo largo del término municipal de Alcalá del Valle espacios declarados como Zona Arqueológica y Zonas de Servidumbre Arqueológica por el órgano cultural competente.

2. Los actuales yacimientos arqueológicos del término de Alcalá del Valle catalogados por este PGOU y cuya relación han sido suministrados por Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, deberán ser objeto de estudios arqueológicos y de comprobación de su existencia y en virtud de ellos proceder a la incoación para su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico. Deberá llevarse a cabo la anotación preventiva en el Catálogo hasta tanto no se finalice el procedimiento de inscripción.

Los yacimientos recogidos son:

Código	Denominación	Tipología	Período histórico	Simbología
	Los dólmenes de Tomillo	Dólmenes	Prehistoria	(**)C-7
11/002/00	Fuente Grande	Molino	Epoca romana	YA-0 (*)
11/002/0001	Cortijo de Caños Santos	Útiles	Bronce tardío	YA-1
11/002/0004	Cortijo del Granada	Útiles/asenta	Paleolitico medio	YA-4
11/002/0005	El Carnerín	Útiles líticos		YA-5
11/002/0006	Cerro de la Casería		Neolítico	YA-6(**) C-5
11/002/0007	Cerro del Tomillo	Dólmenes	Edad del cobre	YA-7 (**) C-5
11/002/0008	El Almendral	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-8 (*)
11/002/0009	Fuente Seca	Poblados	Edad del Bronce final	YA-9
11/002/0010	Colegio Santiago Guillén	Funerarias	Romana	YA-10 (*)
11/002/0011	Huerta Basilio		Romana	YA-11(*)
11/002/0012	Huerta Vázquez Villalón		Romana	YA-12 (*)
11/002/0013	Convento de Caño Santo			YA-13
11/002/0014	Cerro de García	Útiles líticos		YA-14
11/002/0015	Las escuelas		Paleolitico medio	YA-15
11/002/0016	Sierra Mollina		Paleolitico medio	YA-16
11/002/0017	Cortijo Madre de Dios	Poblados	Edad del Bronce	YA-17
11/002/0018	La Erriza	Útiles líticos	Edad del Bronce	YA-18
11/002/0019	Cortijo Morales	Asentamientos	Edad del Hierro	YA-19
11/002/0020	Monte Frío	Funerarias	Epoca Romana	YA-20
11/002/0021	Sierra de Ronda		Epoca Romana	YA-21
11/002/0022	El Almendral I	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-22 (**) C-1
11/002/0023	El Almendral II	Poblados	Prehistoria reciente	YA-23 (**) C-1
11/002/0024	El Almendral III	Poblados	Edad del Bronce	YA-24 (**) C-1
11/002/0025	El Almendral IV	Poblados	Prehistoria reciente	YA-25 (**) C-1
11/002/0026	El Almendral V		Edad media	YA-26 (**) C-1
11/002/0027	El Carnerín I	Dólmenes	Prehistoria reciente	YA-27 (**) C-4
11/002/0028	El Carnerín II	Útiles líticos		YA-28
11/002/0029	El Carnerín III	Útiles líticos		YA-29 (**) C-4
11/002/0030	Sierra Mollina		Prehistoria reciente	YA-30
11/002/0031	Manzón	Útiles líticos		YA-31
11/002/0032	Arroyo Marchenilla	Útiles líticos		YA-32
11/002/0033	El baldío	Útiles líticos	Útiles líticos	YA-33
11/002/0034	Las Peladas	Útiles líticos		YA-34
11/002/0035	La Viña de Tomillos	Poblados	Edad Media	YA-35
11/002/0036	La Meca	Poblados	Edad Media	YA-36
11/002/0037	La Laja I			YA-37
11/002/0038	La Laja II		Prehistoria reciente	YA-38
11/002/0039	Cerro del Tornero I	Poblados	Edad del cobre	YA-39 (**) C-6
11/002/0040	Cerro del Tornero II	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-40 (**) C-6
11/002/0041	El Romeral I	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-41
11/002/0042	El Romeral II	Útiles líticos		YA-42
11/002/0043	Sierra Blanquilla	Útiles líticos		YA-43
11/002/0044	El Bodegón	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-44
11/002/0045	Casería de Tomillos	Villa	Epoca Romana	YA-45 (**) C-5
11/002/0046	Cuatro Mojones	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-46
11/002/0047	Las Lagunetas	Útiles líticos		YA-47
11/002/0048	Los Llanos I		Prehistoria reciente	YA-48 (**) C-1
11/002/0049	Las Viñas Viejas	Útiles líticos		YA-49

Código	Denominación	Tipología	Período histórico	Simbología
11/002/0050	Arroyo de la Fresnedilla I	Útiles líticos		YA-50 (**) C-6
11/002/0051	Arroyo de la Fresnedilla II	Útiles líticos		YA-51
11/002/0052	La Reyerta	Útiles líticos		YA-52
11/002/0053	Cortijo de Gaspar	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-53
11/002/0054	La Ventosilla		Neolítico/protohistoria	YA-54
11/002/0055	La encina temprana			YA-55 (**) C-3
11/002/0056	La Maja del toro I	Asentamientos	Edad Media	YA-56 (**) C-3
11/002/0057	La Maja del Toro II			YA-57 (**) C-3
11/002/0058	La Maja del Toro III		Epoca Romana	YA-58 (**) C-3
11/002/0059	La Maja del Toro IV		Epoca Romana	YA-59 (**) C-3
11/002/0060	El Espinar	Asentamientos	Edad del cobre	YA-60 (**) C-3
11/002/0061	Arroyo Lechar		Prehistoria reciente	YA-61 (**) C-3
11/002/0062	Los Montecillos	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-62
11/002/0063	Cortijo Munición	Asentamientos	Edad del cobre	YA-63
11/002/0064	Las Coguzuelas	Poblados	Prehistoria reciente	YA-64
11/002/0065	La venta	Útiles líticos		YA-65 (**) C-5
11/002/0066	La Maldonada	Necrópolis	Edad del cobre	YA-66 (**) C-4
11/002/0067	Cerro del Castillón	Asentamientos	Neolítico	YA-67 (**) C-2

(\*) localizados en el núcleo de población.

(\*\*) incluidos en áreas arqueológicas por el presente PGOU.

El ámbito del yacimiento arqueológico, si éste no estuvieran delimitado por la Consejería de Cultura, se establece en una hectárea (100 metros de lado alrededor de todo yacimiento), en la cual toda actuación encaminada a la transformación del suelo deberá ser autorizada por el órgano competente.

Numerosos de estos yacimientos son incluidos en áreas arqueológicas con superficies superiores a los efectos de proteger un campo superficial superior al de una hectárea y a proponer como zonas arqueológicas o Zonas de servidumbre arqueológica.

3. El interés de tales ámbitos es de la salvaguarda del patrimonio arqueológico concreto, estableciendo el estudio arqueológico las actuaciones permisibles y la extensión del yacimiento. Podrán autorizarse las obras permisibles en la categoría y subzona en la que se encuentre el yacimiento, siempre que quede suficientemente preservado el patrimonio arqueológico. No obstante siempre que ello sea posible tales obras permisibles se realizaran fuera de su ámbito

4. Obras en yacimientos catalogados.

- La ejecución de cualquier tipo de obra o actividad que afecte al ámbito anterior de los yacimientos catalogados en el presente Plan Urbanístico requerirá una intervención arqueológica previa.

- Las intervenciones arqueológicas previas se llevarán a cabo por técnico competente. Consistirán en una investigación documental y biográfica, así como en la realización de prospecciones y sondeos. Los resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto. A la vista de los resultados, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en las que el proyecto pueda llevarse a cabo.

- El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario. Dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

5. Le serán de aplicación el cumplimiento de todas las determinaciones establecidas en el presente PGOU para la protección arqueológica y hallazgos casuales (art. 2.4.5 y siguientes).

### CAPÍTULO 3

Suelo No Urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico.

II. SNU de especial protección por el presente Planeamiento Urbanístico por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales y culturales: SNU-EP por planeamiento urbanístico

• Zona de Interés «A» por el Plan Urbanístico: por su interés territorial, arqueológico, ambiental y paisajístico.

A1 Sierra Mollina, en la zona central del término.

A2 La Graja: en el límite Norte.

A3 Madre de Dios: Hacia el sureste

A4 Sierra Blanquilla.

• Zona de Interés «B» por el Plan Urbanístico: por su interés territorial, ambiental, paisajístico e histórico.

B1 Tomillos (antes Las Peladas)

B2 Sierra del Borbollón

B3 Cuatro Mojones

B4 El Baldío

B5 Ladera de las Errizas

• Zona de Interés «C» por su interés Arqueológico e Histórico:

C1: El Almendral, al sur del término.

C2: El Castillón en el paraje de las Errizas, al Sureste de la población, donde supuestamente se encuentra el lugar originario de Alcalá del Valle

C3: La Majada del Toro, en el centro del término

C4: El Carnerín, en la zona de La Cordillera, al norte del término

C5: Cerro y Casa de Tomillos, en el cerro y entorno del mismo nombre.

C6 Cerro del Tornero y la Fresnedilla, al Este del término.

C7: «Los dólmenes de Tomillos» a norte del término.

C8 La Misericordia al oeste del casco urbano

C9 La Fresnada al sureste del término municipal.

C10 Todo el límite noroeste del término municipal.

- Zonas de Interés «D» por Riesgos de erosión:: por presentar riesgos naturales detectados por el planeamiento:

- Zona del Valle.

- Zonas de Interés «E» por su interés paisajístico rural:

- E1 Las Maldonadas

- E2 Valle de la fresnedilla.

- Zonas de Interés «F» por interés medioambiental:

- F1 Bosque de galería de silex y populus alba (Código 92AO de la Consejería de medio Ambiente)

- F2 Los Molinos: aguas abajo del Arroyo Los Molinos desde la unidad anterior hasta el límite sur del término municipal.

5.3.1. Definición y zonificación.

1. Definición: Se incluyen en esta categoría los suelos rústicos que son necesarios de protección y mantener sus características, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes: paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales y culturales, así como por presentar riesgos naturales (erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones y otros) no acreditados aún por el planeamiento sectorial.

2. Zonificación: Se distinguen las siguientes subzonas de protección:

- Zona de Interés «A» por el plan urbanístico: Las áreas naturales más preservadas y que presentan un elevado interés natural, territorial, arqueológico, ambiental, paisajístico y ecológico.

- Zona de Interés «B» por el plan urbanístico: Las zonas seminaturales merecedora de su protección especial por su interés territorial, ambiental, paisajístico e histórico.

- Zona de Interés «C» por el plan urbanístico: Son las zonas dispersas por el término que presentan un fuerte interés histórico y arqueológico, bien por la importancia cualitativa del yacimiento arqueológico o por su número cuantitativo y que muy bien pudieran ser propuestos para su declaración o inscripción como Zonas de Servidumbre arqueológica.

- Zonas de Interés «D» por riesgos de erosión por el Planeamiento urbanístico: Por presentar riesgos de erosión y por su interés ambiental, detectado por el planeamiento urbanístico: se trata de vaguadas y riberas escarpadas (en general de olivos) que se han ido ensanchando por la acción erosiva de los arroyos, principalmente del Sotillo y del Lechar confluendo ambos en el núcleo de población a partir del cual se forma el arroyo de los Molinos.

- Zona de interés «E» por el Planeamiento urbanístico: Se trata de una nueva categoría de especial protección por los valores paisajísticos, sobre zonas que anteriormente (documento de PGOU aprobado inicialmente) fueron clasificadas como No Urbanizable por Hábitat Rural diseminado (categoría cuestionada y que tras la aprobación inicial no se contempla en el presente PGOU). Se protegen estas zonas para preservar los valores paisajísticos y culturales que se sustentan en las edificaciones rurales aisladas (cortijos, molinos y casas de diferente funcionalidad) así como los predios y fincas que conforman estas explotaciones agrícolas y agropecuarias. Se proponen dos unidades en esta categoría:

- Zona de interés «F» por el Planeamiento urbanístico: Se trata también de una nueva unidad dentro de la categoría de especial protección por el planeamiento urbanístico del suelo No Urbanizable. Se trata de Bosques de Galería de salix y Populus y la ribera del arroyo Los Molinos en su salida desde el casco urbano.

5.3.2. Zona de Interés «A» por el Plan Urbanístico.

1. Son aquellas zonas que, encontrándose fuera de los espacios especialmente protegidos por legislación específica, presentan aspectos naturales y forestales que hacen que deban preservarse de la actuación humana y protegerse desde las propias Normas, en base a ser reductos naturales de arbolado y matorrales autóctonos, que además de servir de hábitat

a una importante fauna y flora, impiden la erosión del suelo y actúan favorablemente ante el clima, mejorando el paisaje y el carácter natural del territorio.

2. Se establecen las siguientes subzonas:

- A1 Sierra Mollina, en la zona central del término.

- A2 La Graja: en el límite Norte del término.

- A3 Madre de Dios: hacia el sureste

- A4 Sierra Blanquilla al Noreste del término.

3. Usos y construcciones permitidas:

a) Uso característico es el uso primario sin construcción significativa definido en el art. 4.8.1 de estas Normas, y en especial, el forestal, ganadero extensivo y cinegético, y las actividades de protección vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales y a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.

b) Usos y actividades compatibles y prohibidas: Actuaciones permitidas.

- La tala de árboles racional e integrada en las labores de mantenimiento, debidamente autorizada por el órgano competente. Se prohíbe expresamente la tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

- Las actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos sin ningún tipo edificación.

- Las actuaciones naturalísticas y recreativas y parques rurales englobadas dentro del uso de espacios libres públicos, sin construcción significativa alguna

- No se permitirán ningún tipo de instalación o construcción en las cimas de estos enclaves, ni en su entorno próximo que supongan limitación del campo visual y ruptura del paisaje que desde él o hacia él se perciba.

- En relación con las edificaciones existentes catalogadas o inventariadas en el presente documento y se localicen en estos espacios, se permitirá su rehabilitación para usos vinculados al agropecuario, al dotacional, terciario e incluso el de vivienda unifamiliar aislada vinculada, sin ampliaciones significativas. Todo ello independientemente a las dimensiones que presente la parcela y otros parámetros urbanísticos que puedan considerarse como fuera de ordenanzas.

- Se prohíben todos los demás usos y actividades

5.3.3 Zona de Interés «B» por el Plan Urbanístico.

1. Se tratan de los parajes paisajísticos y ambientales del término municipal constituido por las pequeñas sierras individualizadas perteneciente a la cordillera Bética. Son los terrenos de mayor altitud, elevadas pendientes y con cobertura de vegetación diversa: dehesas de especies frondosas como la encina, alternando pastizales y matorrales con los ejemplares arbóreos de encinas principalmente, y encontrándose algunas que otras zonas de sotobosque.

La presencia de edificaciones rurales es escasa debido al régimen de propiedad de estas tierras en extensas propiedades.

2. Son las zonas seminaturales merecedora de su protección especial por su interés territorial, ambiental, paisajístico e histórico. Estas zonas se localizan principalmente en la zona oriental del término. Se establecen las siguientes subzonas:

- B1 Tomillos (antes llamada Las Peladas)

- B2 Sierra del Borbollón

- B3 Cuatro Mojones

- B4 El Baldío

- B5 Ladera de las Errizas

3. Usos y construcciones permitidas:

a) Uso característico es el uso primario sin construcción significativa definido en el art. 4.8.1 de estas Normas, y en especial, el forestal, ganadero extensivo y cinegético, y las activi-

dades de protección vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales y a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.

b) Usos y actividades compatibles y prohibidas: Actuaciones permitidas.

- La tala de árboles racional e integrada en las labores de mantenimiento, debidamente autorizada por el órgano competente. Se prohíbe expresamente la tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

- Construcciones agropecuarias para el normal funcionamiento y desarrollo de la explotación agropecuaria: Las actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos sin ningún tipo de nueva edificación, salvo en las zonas no forestales que se presentan dentro de esta zona, donde sí se permitirán las construcciones agrícolas y de almacén y transformación de productos asociados a las actividades agropecuarias como molinos, bodegas, etc. No se permitirán instalaciones ganaderas estabuladas, sólo cercados y toriles al aire libre.

Las condiciones para estas nuevas construcciones permisibles será:

- Tipología tradicional: muros blancos con los huecos imprescindible, cubierta de inclinada con cubrición preferentemente de teja curva, plantas en U, H, etc.

- Parcela mínima para una nueva construcción: 100 hectáreas, salvo justificación de existencia de parcela inferior y necesidades edificatorias.

- Superficie máxima ocupada por planta en un solo edificio: 1.000 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima 2 plantas y 6,5 metros. salvo elementos singulares como torreones, miradores, etc., que podrán alcanzar los nueve (9) metros

- Edificabilidad máxima global para la totalidad de usos: 40 m<sup>2</sup>/Ha (0,004 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

- Separación a linderos 200 metros.

- Justificación del carácter agrícola de la ubicación de la nueva construcción, no permitiéndose en las zonas forestales.

- Las dotaciones públicas: serán compatible al carácter de protección de estos espacios, las actuaciones naturalísticas y recreativas y parques rurales englobadas dentro del uso de espacios libres públicos, sin construcción significativa alguna, así como las dotaciones señaladas expresamente por el propio plan y las que ineludiblemente deban localizarse en estos suelos y no puedan ubicarse en otra categoría del Suelo No Urbanizable.

- La conservación, rehabilitación y reforma de las edificaciones existentes tradicionales pudiendo destinarse a sus usos agropecuarios originarios y a otros usos permisibles como el turístico, independientemente de superficie de parcela mínima y de otros parámetros urbanísticos que puedan considerarse la edificación existente como fuera de ordenanza, cuyas ampliaciones en este caso no podrán ser significativas.

- La vivienda vinculada y necesaria: se permitirá cuando forme parte de algunos de los demás usos permisibles (agrícola y turístico) en parcela superior a 100 hectáreas y con las condiciones de edificación de las actuaciones de Interés Público de carácter lucrativo.

- Actuaciones de Interés Público de carácter lucrativo: Sólo se permitirán nuevas construcciones hoteleras en tipología de cortijo en los enclaves agropecuarios de estos parajes y con las siguientes condiciones:

•Parcela mínima para tales instalaciones nuevas: 100 hectáreas.

•Superficie ocupada por planta 2.000 m<sup>2</sup>.

•Altura máxima 2 plantas y 6,5 metros.

•Número de plazas hoteleras por hectáreas: 1 plazas/has

- Edificabilidad máxima global para la totalidad de usos 40 m<sup>2</sup>/Ha (0,004 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

- No se permitirán ningún tipo de instalación o construcción en las cimas de estos enclaves, ni en su entorno próximo que supongan limitación del campo visual y ruptura del paisaje que desde él o hacia él se perciba.

- Se prohíben todos los demás.

5.3.4 Zona de Interés «C» por el Plan Urbanístico por su Interés Arqueológico:

1. Definición: Son las zonas dispersas por el término que presentan un fuerte interés histórico y arquitectónico, bien por la importancia cualitativa del yacimiento arqueológico o por su número cuantitativo., y que muy bien pudieran ser propuestos para su declaración o inscripción como Zonas Arqueológica o Zona de Servidumbre arqueológica.

2. Zonificación: Se señalan unas áreas delimitadas que muy bien pudieran concretarse si fuere el caso, una vez realizada la carta arqueológica, a través de una Modificación Puntual del presente PGOU:

• C1- El Almendral: Al sur del término: paraje denominado el Almendral que contiene un número importante de yacimientos inventariados (seis en total) de los cuales, tres corresponden a la prehistoria Reciente, dos a la Edad del Bronce y uno al medioevo Islámico, faltando por documentar la presencia romana. Los yacimientos se extienden por la zona de meseta y por los escarpes que la separan del arroyo de los Molinos y uno de sus afluentes. Son terrenos calcoareníticos y arenosos, muy pedregosos por los restos de antiguas construcciones que delatan al propio yacimiento. Actualmente la zona está dedicada a olivar en la zona más pedregosa y a cultivos herbáceos los suelos más mullidos.

Recoge los yacimientos arqueológicos enumerados como:

11/002/0022	El Almendral I	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-22 (**)
11/002/0023	El Almendral II	Poblados	Prehistoria reciente	YA-23 (**)
11/002/0024	El Almendral III	Poblados	Edad del Bronce	YA-24 (**)
11/002/0025	El Almendral IV	Poblados	Prehistoria reciente	YA-25 (**)
11/002/0026	El Almendral V		Edad Media	YA-26 (**)
11/002/0048	Los Llanos I		Prehistoria reciente	YA-48 (**)

• C2-El Castellón: en el paraje de las Errizas, al sur de la población, donde supuestamente se encuentra el lugar originario de Alcalá del Valle. Se recoge el yacimiento arqueológico enumerado como:

11/002/0067	Cerro del Castellón	Asentamientos	Neolítico	YA-67 (**)
-------------	---------------------	---------------	-----------	------------

• C3-La Majada del Toro: en el centro del término, es la zona con mayor concentración de yacimientos inventariados en el término municipal. Cinco de ellos se ubican en la meseta de este nombre y dos en el cauce del arroyo Helechar o Lechar. Los primeros ocupan una posición estratégica relacionada con este arroyo y con el paso de las vías pastoriles, hoy conocida como la Cañada Real de Málaga y la Colada de Caños Santos. Su topónimo se refiere a la existencia de un lugar que estuvo vinculado a la actividad pastoril, majada, que tuvo ya en su tiempo un significado singular, al apedillarlos «del Toro».

11/002/0055	La encina	temprana		YA-55 (**)
11/002/0056	La Maja del toro I	Asentamientos	Edad Media	YA-56 (**)

11/002/0057	La Maja del Toro II			YA-57 (**)
11/002/0058	La Maja del Toro III		Epoca Romana	YA-58 (**)
11/002/0059	La Maja del Toro IV		Epoca Romana	YA-59 (**)
11/002/0060	El Espinar	Asentamientos	Edad del cobre	YA-60 (**)
11/002/0061	Arroyo Lechar		Prehistoria reciente	YA-61 (**)

• C4-El Carnerín: en la zona de La Cordillera, al norte del término. Con cuatro yacimientos inventariados, tres de los cuales no tienen datación temporal y uno corresponde a la prehistoria Reciente, se trata de un conjunto de yacimientos de materiales líticos que se extienden por las pequeñas lomas y prominencias, cercanas al límite del término municipal, por la línea divisoria de «La Cordillera». Son terrenos arcilloso-arenosos ocupados hoy por cultivos herbáceos y olivares. Ocupa una buena posición estratégica de control del paso natural que sigue el Cordel de Ronda a Osuna y con un buen dominio visual en todas direcciones.

11/002/0027	El Carnerín I	Dólmenes	Prehistoria reciente	YA-27 (**)
11/002/0028	El Carnerín II	Útiles líticos		YA-28 (**)
11/002/0029	El Carnerín III	Útiles líticos		YA-29 (**)
11/002/0066	La Maldonada	Necrópolis	Edad del cobre	YA-66 (**)

• C5-Tomillos: en el cerro y entorno del mismo nombre. Se han inventariado en esta zona cuatro yacimientos: el primero en antigüedad, pertenece al periodo Neolítico; el segundo, sin datar, pero identificado por sus útiles líticos; el tercero a la civilización romana; y el cuarto perteneciente al Medioevo Islámico, por lo que mantiene una secuencia de ocupación dilatada con un interregno entre las edades del Cobre y del Hierro.

Dos yacimientos se hallan en el asentamiento de la actual «Casa Fuerte de Tomillos»: uno romano, que se corresponde con una villae cuyos materiales y estructura sirvieron para la obra de esta edificación singular y, el segundo, islámico. El yacimiento Neolítico es un conjunto de dólmenes, ubicados en el flanco oriental del cerro de este nombre y, el definido por los útiles líticos en general, en el cortijo de la venta de Tomillos y su entorno próximo, todos ellos bien relacionados con la Cañada Real de Málaga.

11/002/0006	Cerro de la Casería		Neolítico	YA-6 (**)
11/002/0007	Cerro del Tomillo	Dólmenes	Edad del cobre	YA-7 (**)
11/002/0045	Casería de Tomillos	Villa	Epoca Romana	YA-45 (**)
11/002/0065	La venta	Útiles líticos		YA-65 (**)

• C6-Cerro del Tornero: al éste del término.

11/002/0039	Cerro del Tornero I	Poblados	Edad del cobre	YA-39 (**)
11/002/0040	Cerro del Tornero II	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-40 (**)

• C7-Los dólmenes de Tomillos: a norte del término. Forma parte de la Ruta de la prehistoria de los Pueblos Blancos de la Sierra de Cádiz. Representan por su singularidad y buen estado de conservación, uno de los conjuntos dolménicos de la región andaluza. Destaca su arquitectura megalítica por tener asociado un Menhir y por el volumen de sus ortostatos calizos, así como por la estructura de la cámara funeraria de su dolmen principal.

El más importante de ellos está orientado en perfecta alineación Norte-Sur, oteando en esta dirección la cumbre de la sierra Mollina donde también existe un yacimiento Neolítico y radica uno de los lugares sino sagrados, sí místicos de esta región. Su ubicación se relaciona con uno de los límites de la sierra de la Cordillera y con uno de sus pasos naturales, por el que transcurre hoy el camino vecinal de Corbones y una derivación de éste que transcurre hacia el sur, por el borde actual de la dehesa de Tomillos, empalmaba con la Cañada de Málaga y seguía adelante hacia el Pozo de barriga y uno de los pasos naturales de la sierra del Borbollón, donde también se descubren abundantes restos de culturas líticas.

En su entorno, dominados por el bosque de viejas y saludables encinas y quejigos, aparecen restos de otras estructuras megalíticas que faltan por investigar.

• C8- La Misericordia: al Oeste del casco urbano.

• C9- La Fresnedilla: al sureste del término donde se presentan yacimientos arqueológicos inventariados por la Consejería de Cultura como:

11/002/0050	Arroyo de la Fresnedilla I	Útiles líticos	YA-50 (**)
11/002/0051	Arroyo de la Fresnedilla II	Útiles líticos	YA-51 (**)

• C10-La Cordillera: se trata de la cresta de la colina que sirve de límite con el término de Olvera, donde previsiblemente existen yacimientos arqueológicos dada las características geográficas de este espacio. En sus proximidades se encuentra el Convento de Caño Santo en el término de Olvera y de propiedad del ayuntamiento de Alcalá del Valle.

• Mención especial tiene el casco Urbano: partiendo de que la ubicación de Alcalá del Valle está relacionada con el tránsito del llamado Cordel de Olvera a Málaga, con un vado o puente para atravesar el arroyo y con un aguadero del que formaría parte la conocida como «Fuente Grande». La ocupación de esta ribera acontece en fecha tardía respecto a otros yacimientos del término, correspondiendo los restos más antiguos al Bronce final y a la dominación romana (restos de un molino hidráulico recientemente hallado en la calle Real, frente al antiguo lavadero municipal y la Fuente Grande):

11/002/00	Fuente Grande	Molino	Epoca romana	YA-0 (*)
11/002/0008	El Almendral	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-8 (*)
11/002/0009	Fuente Seca	Poblados	Edad del Bronce final	YA-9 (proxi.)
11/002/0010	Colegio Santiago Guillén	Funerarias	Romana	YA-10 (*)
11/002/0011	Huerta Basilio		Romana	YA-11 (*)
11/002/0012	Huerta Vázquez Villalón		Romana	YA-12 (*)

3. El interés de tales ámbitos es de la salvaguarda del patrimonio arqueológico concreto y crear unos ámbitos arqueológicos de disfrute y uso público. Para ello es necesario la realización de unos estudios arqueológicos (carta arqueológica del término) que concrete con mayor exactitud la delimitación y las actuaciones admisibles, tanto uso como construcción y su posible localización. Se señalan unas determinaciones urbanísticas que deberán ser concretadas una vez realizada la Carta Arqueológica a través de una modificación puntual del presente PGOU.

4. Mientras no se realice el estudio o investigación arqueológica integral del ámbito delimitado como tal, solo se permitirán:

- La conservación, rehabilitación y reforma de las construcciones y edificaciones existentes en el ámbito, permitiénd...

dose ampliaciones no significativas que no afecten al régimen de protección (yacimientos arqueológicos). Como uso de la rehabilitación se permitirán: actividades agropecuarias, turística o dotacional, permitiéndose también la vivienda vinculada a tales usos en parte de la edificación existente.

- La obras de nueva implantación de dotaciones o servicios públicos que fomenten los valores que se protegen (valores históricos y arqueológicos): recepciones, museos, etc.

- Se podrán llevar a cabo intervenciones arqueológicas previas por técnico competente. Consistirán en una investigación documental y biográfica, así como en la realización de prospecciones y sondeos. Los resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto. A la vista de los resultados, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en las que el proyecto pueda llevarse a cabo. El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario. Dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

5. Una vez realizado la investigación arqueológica integral de la zona se procederá a su inclusión o no como zona arqueológica o zona de servidumbre y al establecimiento de su ámbito y entorno, procediéndose a establecer las construcciones permitidas mediante un Plan Especial o Modificación Puntual, que en todo caso serán las actividades tendentes a la puesta en valor de los yacimientos como las dotaciones públicas.

6. Le serán de aplicación el cumplimiento de todas las determinaciones establecidas en el presente PGOU para la protección arqueológica y hallazgos casuales (art. 2.4.5 y siguientes).

5.3.5. Zona de Interés D: Riesgos por erosión señalados por el Planeamiento Urbanístico.

1. Son las zonas detectadas por el planeamiento urbanístico que presentan riesgos naturales: se tratan de espacios en pendientes, vaguadas y riberas escarpadas (en general de olivos) que se han ido ensanchando por la acción erosiva de los arroyos, principalmente del Sotillo y del Lechar confluyendo ambos en el núcleo de población a partir del cual se forma el arroyo de los Molinos. Presenta graves problemas de erosión y corrimientos de tierras que originan importantes riesgos de inundaciones en el propio núcleo de población actual. Así mismo presentan un importante interés ambiental al tratarse de vaguadas de arroyos con importante arbolado de ribera.

2. Comprende la zona denominada como «El Valle» formada por la vaguada del arroyo del Sotillo y El Lechar o Helechar, así como el Arroyo de los Molinos en el que confluye los dos anteriores.

3. El uso característico es el uso primario, y en especial, el agrícola. Para evitar problemas de erosión se potenciará la plantación de arbolado y el uso forestal y cinegético. Se deberá evitar la rotulación de estos terrenos salvo que se tomen medidas de arrastres de tierras como la construcción de bancadas.

4. No se permitirá ningún tipo de construcciones, salvo las obras que tiendan a mitigar los riesgos detectados, como son los muros de piedra en bancadas para evitar los arrastres de tierras y la rehabilitación de antiguas construcciones como los molinos del arroyo de los Molinos.

5. Se potenciarán los usos de ocio ligados al medio natural: rutas arqueológicas y senderismo, adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, actividades deportivas en el medio rural y Parque Rural, sin construcción significativa alguna (salvo rehabilitaciones) y que pongan en valor al río, posibilitando su conocimiento y disfrute por parte de la ciudadanía.

6. Las actuaciones en la zona deberá tener en cuenta las medidas señaladas como correctoras de la inundabilidad del casco urbano de Alcalá del Valle señaladas en el art. 2.6.1 de las presentes normas.

7. Son usos y actuaciones prohibidas todas las demás, y en especial la destrucción del arbolado de ribera que pudiera existir.

5.3.6 Zona de Interés E: por su interés paisajístico rural.

1. Definición: Son zonas que merecen su protección por presentar importantes valores paisajísticos sustentado por edificaciones rurales tradicionales (cortijos, molinos y casas de diferente funcionalidad) en un entorno abierto agrícola. Tales zonas fueron contempladas en el documento aprobado inicialmente como SNU de Hábitat Rural Diseminado.

2. Zonificación. Se señalan dos unidades conformadas por edificaciones rurales aisladas y sus predios y fincas que conforman estas explotaciones agrícolas y agropecuarias:

- E1- Las Baldonadas: paisaje agrícola de olivares y campos de variados cultivos donde se lotea tradicionales caseríos de gran valor cultural.

- E2- Valle de la Fresnedilla: al sureste del término, sobresale por sus peculiaridades paisajísticas, caseríos agropecuarios y la presencia de un hábitat rural ganadero.

3. El uso característico es la actividad agropecuaria en sí, dentro del uso global primario, donde se protege la edificación agropecuaria tradicional existente así como el paisaje circundante, preservando la naturaleza de este suelo y la no inducción de nuevos asentamientos. Son usos compatibles el dotacional, terciario y vivienda, especialmente en las edificaciones existentes.

4. Son actuaciones permisibles:

a) Las actividades (obras o instalaciones) precisas para el desarrollo de la actividad agropecuaria principal como son: bancadas, muros de piedra, cerramientos, etc. sin construcción significativa y que no supongan riesgo previsible y significativo de inundación, erosión o degradación del suelo.

b) La conservación, rehabilitación y reforma de las edificaciones existentes, especialmente las incluidas en el catálogo de edificaciones rurales. Se permitirán ampliaciones que por su amplitud no supongan una actuación distinta y que sean necesaria para usos permisibles como el dotacional, terciario (corresponde al contemplado en el art. 5.1.19 de estas normas), vivienda (corresponde al contemplado en el art. 5.1.13 de estas normas) e incluso el industrial vinculado a actividades agropecuarias (bodegas, molinos, etc). La edificabilidad máxima global para la totalidad de usos no será mayor a 20 m<sup>2</sup>/Ha (0,002 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)

c) Las construcciones (edificios e instalaciones) vinculadas y necesarias a la explotación agropecuaria para su normal funcionamiento y desarrollo, pero que no incidan negativamente sobre la construcciones existentes y en el paisaje circundante, como el almacenamiento y guarda de los productos y maquinarias, así como cuadras y las infraestructuras necesarias al servicio de la explotación señaladas en estas Normas. Tales edificaciones cumplirán:

- No se permitirán nuevas construcción en lugares elevados que impacten en el paisaje y limiten las perspectivas actuales del paisaje desde los caminos y vías pecuarias en los que se apoyan estos ámbitos.

- Se potenciará la rehabilitación, conservación y reforma de las edificaciones existentes tradicionales y catalogadas, por lo que será preferente estas actuaciones a la de nueva construcción.

- Las nuevas construcciones se limitarán a las zonas de ladera baja y media.

d) Los usos dotacionales de carácter públicos que ineludiblemente tengan que localizarse en estos espacios y que potencien los valores paisajísticos y la edificación tradicional.

e) Los usos caracterizados como Actuaciones de Interés Público de carácter terciario y turístico e industrial vinculado al

agropecuaria (bodegas, almanzaras, etc.) siempre que estén encaminados a la rehabilitación de las edificaciones existentes y no en construcciones nuevas, como son: alojamientos turísticos, usos educativos y museísticos, granjas escuelas, etc.. Se permitirán las ampliaciones necesarias que no afecten negativamente a la edificación existente tradicional y que no superen el 50% de la superficie construida existente.

5. Los restantes usos son incompatibles o prohibidos, especialmente el uso industrial salvo que esté vinculado al agropecuario.

5.3.7. Zona de Interés F: bosque de galería de salix y populus del arroyo Los Molinos.

1. Definición: Se trata de bosque de galería de salix y populus del arroyo Los Molinos propuestas por la Consejería de Medio Ambiente en la Declaración Previa de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. Zonificación. Se compone de dos unidades:

- F1- iniciada en el casco urbano a la altura de la Plaza del Emigrante, recogiendo ambas márgenes del arroyo Los Molinos en su tramo urbano y a sus afueras.

- F2- denominada como Los Molinos, que es una continuación de ambos márgenes anteriores aguas abajo hasta el límite sur del término municipal.

3. Las actuaciones permitidas serán aquellas que conserven, pongan en valor y protejan las especies vegetales que dan lugar al interés de estos espacios. En relación con el entorno y ribera del arroyo de Los Molinos se estará a lo indicado en el artículo 5.6.2 de estas normas.

#### CAPÍTULO 4

Suelo no urbanizable de carácter rural o natural.

IVI. SNU de carácter Rural y Natural: SNU rural

• Preservado por su carácter rural: por sus valores agrícolas, ganadero, forestal, o riquezas naturales, y por ser improcedentes o inadecuados para su transformación urbana por el Plan, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio:

- Los suelos de la Campiña Agrícola
  - La Meseta Norte.
  - Los Llanos: con la Alcurca y la Isla.
  - La Reyerta.
  - Munición.
  - Valle de Cogozuelas.
- Los suelos de la Campiña Agropecuaria,
  - Las Errizas.
  - Marchenilla.
  - Montefrío y Sierra Manzón.
  - Las Mesetas.

1.1.1. Suelo No Urbanizable de carácter rural.

1. Son los suelos no urbanizable preservado del proceso urbanizador por su carácter rural o natural, teniendo en cuenta sus valores agrícolas, ganadero, forestal, o riquezas naturales, y por ser improcedentes o inadecuados para su transformación urbana por el Plan urbanístico, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio:

2. Se distinguen:

- SNU- de carácter rural zona de campiña agrícola.
- SNU- de carácter rural zona de campiña agropecuaria.

5.4.2 SNU de carácter Rural subzona de Campiña Agrícola.

1. Se corresponden con los suelos de carácter agrícola de la mitad occidental del término, donde dominan las activi-

dades agrícolas casi en exclusividad: olivos y cultivos de espárrago y trigo principalmente.

2. En esta extensa zona se han diferenciado las siguientes subzonas:

- La Meseta Norte: Tierras altas sedimentarias del flanco meridional de La Cordillera, que hasta hace pocas décadas eran dehesas y matorrales con una escasa superficie de cultivos en secano, de orientación cerealística, la cual predomina en la actualidad aunque es el olivar el que más se expande.

- Los Llanos: Suelos sedimentarios de cota más baja y menor pendiente, en el que predominan los cultivos anuales frente al olivar, que es el cultivo en expansión. En esta zona se han diferenciado dos parajes singulares:

a) Alcurca: Situada al suroeste constituye una unidad ambiental del grupo de «Riberas Escarpadas»; además de su interés agrícola es de destacar la existencia de zonas de matorral con algunas encinas dispersas y, sobre todo, su geomorfología y aislamiento territorial. En esta se localiza, en la cabecera del arroyo, el vertedero del mismo nombre que aún mantiene cierta actividad.

b) La Isla: Al sur, entre la ribera de los Molinos y El Almen-dral, que forma parte del mismo grupo que la unidad anterior; tiene como rasgo específico la presencia de las únicas parcelas dedicadas a frutales en regadío.

- La Reyerta: zona agrícola del entorno del Cementerio y fondo del valle del arroyo del Sotillo; en ella predomina el olivar y el espárrago, así como las tierras fértiles.

- Munición: hacia el centro-norte del término, en tierras de orientación cerealera y dominio de la gran propiedad.

- Valle de Cogozuelas: en el centro del término. Incluye el paraje de su mismo nombre, destacable por su interés ambiental y cultural.

3. El uso característico es la actividad agrícola en general en secano dentro del uso global primario. A tales efectos se prohíbe la eliminación del cultivo de olivares en aquellos terrenos que presenten susceptibilidades de erosión, así como un alto interés ecológico, paisajístico y cultural, salvo su sustitución por arbolado autóctono forestal. No obstante en todos los casos, la sustitución del cultivo del olivar por otro cultivo deberá de ser aprobado por el órgano competente sectorial.

4. Son usos y actividades compatibles:

a) El resto de actividades que, sin ser meramente agrícola, están englobadas en el uso primario, así como las encaminadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, definidas en el art. 4.8.1 de estas Normas.

b) El uso dotacional, terciario, secundario y residencial en las características señaladas en el art. 5.1.7 de este Plan.

5. En relación con las obras y construcciones permitidas se estará a lo regulado a continuación, a la regulación general de la edificación en el suelo no urbanizable (art. 5.1.8) y a las particulares según usos permisibles.

Serán permisibles, salvo en los terrenos aledaños al núcleo de población de Alcalá del Valle que estarían afectados por el entorno no edificable del núcleo urbano (subzona de la Reyerta) y en los terrenos de la Alcurca por su carácter de ribera escarpada donde no se permitiría ninguna construcción, lo siguiente:

a) Las actividades (obras o instalaciones) precisas para el desarrollo de la actividad agropecuaria principal como son: bancadas, muros de piedra, cerramientos, etc. sin construcción significativa y que no supongan riesgo previsible y significativo de inundación, erosión o degradación del suelo.

b) Las actividades vinculadas a la explotación agropecuaria para su normal funcionamiento y desarrollo, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 3 hectáreas (30.000 m<sup>2</sup>). Para superficies inferiores y registradas anteriormente a la aprobación del presente Plan se permitirá las construcciones agropecuarias según lo señalado en el art. 5.1.10

- Edificabilidad total incluyendo todos los usos permisibles de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (400 m<sup>2</sup>/ha), permitiéndose en una sola edificación una ocupación máxima de 2.000 m<sup>2</sup> en tipología tradicional de cortijo y 1.000 m<sup>2</sup> en edificación exenta, salvo que por razones de uso y de necesidad justificada se precisen de una ocupación mayor.

c) La vivienda unifamiliar vinculada al uso agropecuario y de justificada necesidad, en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima de 10 hectáreas (100.000 m<sup>2</sup>).

- Altura y ocupación máxima: una planta de altura (3,5 metros) y una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>, salvo que forme parte de una edificación con otros usos permisibles en tipología tradicional, para lo cual se permitirá dos plantas de altura (6,5 metros) y una ocupación total máxima en un solo edificio de 2.000 m<sup>2</sup>.

d) La conservación, rehabilitación y reforma de las edificaciones existentes, especialmente las incluidas en el inventario de edificaciones rurales. Se permitirán ampliaciones que por su amplitud no supongan una actuación distinta y que sean necesaria para usos permisibles como el dotacional, terciario, vivienda e incluso el industrial vinculado a actividades agropecuarias (bodegas, molinos, etc).

e) El uso de industria vinculada a la transformación de productos agrícolas relacionados con la explotación, así como aquellos usos tradicionales vinculados a construcciones tipo almazaras, bodegas y molinos.

f) Las construcciones dotacionales públicas e infraestructuras y servicios públicos, mejora de los existentes y ejecución de los contemplados por estas Normas, así como los que en un futuro pudieran establecerse. Estos últimos serán considerados como Actuaciones de Interés Público debiendo ser autorizados previamente mediante la aprobación de un Plan especial o Proyecto de Actuación según las características de lo pretendido.

g) Las Actuaciones de Interés Público de carácter lucrativo como las vinculadas al uso terciario y secundario, que necesariamente deben ubicarse en el suelo no urbanizable regulados en estas normas.

5. Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.

5.4.3. SNU de carácter Rural subzona de Campiña Agropecuaria.

1. Corresponde con el suelo de la cara oriental y sur del término de Alcalá del Valle, donde se presentan una dualidad de valores productivos, agrícola y ganadero, y otros de índole natural, paisajística y cultural. Lo forman un mosaico de pequeñas parcelas de diversa orientación agrícola, matorrales dispersos y de granjas, porcinas y caprinas.

2. En esta zona se diferencian las siguientes subunidades:

- Las Errizas: hacia el centro-sur del término, constituye una zona que une a su peculiaridad productiva, la de su interés paisajístico, hidrológico, ambiental, social, turístico y cultural.

- Marchenilla: al sur de la anterior, en la ribera del arroyo de este nombre, se destaca por su situación y vistas paisajísticas.

- Montefrío: hacia el centro sur, forma parte de la cuenca del arroyo Marchenilla y de Los Molinos; esta zona incluye el

paraje Sierra Manzón, deteriorada por diversos impactos (incendios, cantera, escombreras, etc.), aunque destacable por su cubierta vegetal de jaras con algún arbolado aislado.

- Las Mesetas: al sur y en el mismo borde de la linde del término.

3. El uso característico es la actividad agropecuaria (agrícola y ganadero) dentro del uso global primario.

4. Son usos y actividades compatibles:

- a) El resto de actividades que, sin ser meramente agrícola, están englobadas en el uso primario, así como las encaminadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, definidas en el art. 4.8.1 de estas Normas.

- b) El uso dotacional, terciario, secundario y residencial en las características señaladas en el art. 5.1.7 de este Plan.

5. En relación con las obras y construcciones permisibles se estará en lo no regulado a continuación, a la regulación general de la edificación en el suelo no urbanizable (art. 5.1.8) y a las particulares según usos permisibles. Serán permisibles, salvo en los terrenos aledaños al núcleo de población de Alcalá del Valle que estarían afectado por el entorno no edificable del núcleo urbano (parte de la subzona de las Errizas y Marchenilla) y la subzona de la Alcurca por su carácter de ribera escarpada donde no se permitiría ninguna construcción, lo siguiente:

- a) Las actividades (obras o instalaciones) precisas para el desarrollo de la actividad agropecuaria principal como son: bancadas, muros de piedra, cerramientos, etc. sin construcción significativa y que no supongan riesgo previsible y significativo de inundación, erosión o degradación del suelo.

- b) Las actividades vinculadas a la explotación agropecuaria para su normal funcionamiento y desarrollo, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 3 hectáreas (30.000 m<sup>2</sup>). Para superficies inferiores y registradas anteriormente a la aprobación del presente Plan se permitirá las construcciones agropecuarias según lo señalado en el art. 5.1.10.

- Edificabilidad total incluyendo todos los usos permisibles de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>(400 m<sup>2</sup>/ha), permitiéndose en una sola edificación una ocupación máxima de 2.000 m<sup>2</sup> en tipología tradicional de cortijo y 1.000 m<sup>2</sup> en edificación exenta, salvo que por razones de uso y de necesidad justificada se precisen de una ocupación mayor.

c) La vivienda unifamiliar vinculada al uso agropecuario y de justificada necesidad, en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima de 3 hectáreas (30.000 m<sup>2</sup>).

- Altura y ocupación máxima: una planta de altura (3,5 metros) y una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>, salvo que forme parte de una edificación con otros usos permisibles en tipología tradicional, para lo cual se permitirá dos plantas de altura (6,5 metros) y una ocupación total máxima en un solo edificio de 1.000 m<sup>2</sup>.

d) La conservación, rehabilitación y reforma de las edificaciones existentes, especialmente las incluidas en el inventario de edificaciones rurales. Se permitirán ampliaciones que por su amplitud no supongan una actuación distinta y que sean necesaria para usos permisibles como el dotacional, terciario, vivienda e incluso el industrial vinculado a actividades agropecuarias (bodegas, molinos, etc).

e) El uso de industria vinculada a la transformación de productos agrícolas relacionados con la explotación, así como aquellos usos tradicionales vinculados a construcciones tipo almazaras, bodegas y molinos.

f) Las construcciones dotacionales públicas e infraestructuras y servicios públicos, mejora de los existentes y ejecución de los contemplados por estas Normas, así como los que en un futuro pudieran establecerse. Estos últimos serán considerados como Actuaciones de Interés Público debiendo ser autorizados previamente mediante la aprobación de un Plan especial o Proyecto de Actuación según las características de lo pretendido.

g) Las Actuaciones de Interés Público de carácter lucrativo como las vinculadas al uso terciario y secundario, que necesariamente deben ubicarse en el suelo no urbanizable regulados en estas normas.

5. Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.

CAPÍTULO 5

Sistemas generales en el SNU y suelos afectados por protección.

Independientemente a su inclusión dentro de algunas de las categorías anteriores, se establecen los siguientes suelos:

- Los sistemas generales adscritos o incluidos en el SNU.
- De comunicaciones y de vías pecuarias.
  - De equipamiento y servicios urbanos comunitarios.
  - De espacios libres.
  - De infraestructuras.

Y sus afecciones en aras a su protección:

- En aplicación de normativa sectorial:
  - Áreas de protección carreteras (ley de carreteras de Estatal y Andalucía).
  - Áreas de protección de infraestructuras: líneas eléctricas.
  - Áreas de protección del sistema hidrológico (ley de aguas).
- En aplicación de las presentes Normas:
  - Protección vías pecuarias y caminos rurales.
  - Protección otras redes infraestructurales.
  - Protección del patrimonio arqueológico soterrado.
  - Protección núcleo urbano y suelo urbanizable.

Sección primera: Los sistemas generales incluidos o adscritos al suelo no urbanizable

5.5.1. Sistema General de comunicaciones y de Vías pecuarias.

1. Son los terrenos de dominio y uso público ocupados por las carreteras y caminos rurales así como por las vías pecuarias, construidas o proyectadas para la circulación de automóviles y tránsito agrario las primeras, y para rutas o itinerarios las segundas por donde ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

2. La estructura viaria del territorio consta de la red básica, red comarcal y los caminos rurales, así como las nuevas vías de estas índoles previstas desde estas Normas.

A) Red básica: Son vías de la red principal de carreteras de Andalucía cuya titularidad ostenta la Junta de Andalucía: no se presentan en el término. Es la carretera A-384 en el término de Olvera la red principal por la que Alcalá se comunica con la provincia (Olvera, Jerez y Cádiz) y provincias aledañas (Sevilla, Antequera y Granada).

B) Red comarcal: Son vías de la red secundaria cuya titularidad o delegación ostenta la Excm. Diputación de Cádiz:

Nombre	Descripción	longitud
CA-P-4211	Une el núcleo principal de Alcalá del Valle con la A-384, siendo el itinerario seguido para comunicarse con Olvera, principales ciudades de la provincia y hacia Antequera. Presenta un trazado muy sinuoso (curvas y pendientes) en los kilómetros finales ya en el término de Olvera. Su trazado discurre en el término de Alcalá por las vías pecuarias: Colada caño Santo y por el Cordel de Ronda a Osuna.	
CA-P-421	Pequeño tramo que discurre desde Alcalá a la CA-P-414 en dirección Norte-Sur	
CA-P-414:	Carretera comarcal de Torre Alháquime hasta Cuevas del Becerro. Su primer tramo de Torre hasta el cruce con la CAP-421 anterior, es un camino de terrizo transitado sólo para labores agrícolas. El resto de tramo en el término de Alcalá es utilizado para ir a Torre por Setenil y a Cuevas del Becerro	
CA-P-0455	Une Alcalá con Cañete la Real siguiendo en parte el Cordel de Olvera a Málaga y la Cañada Real de Málaga	
Camino	Camino asfaltado que une la CAP-0455 con la CAP-422. Se ha convertido en la vía más utilizada en la comunicación con Setenil y Cuevas del Becerro.	

La normativa sectorial de aplicación para el conjunto de estas carreteras es la ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

C) Los caminos rurales complementan secundariamente la estructura viaria del municipio, en general de competencia y defensa municipal. Destacan:

- Caminos vecinales y rurales que tienen como centro el casco urbano de Alcalá del Valle: se clasifican un total de 12 caminos:

	nombre	Longitud (m)
C1	Camino vecinal de Alcalá del Valle a Pruna	3.586
C2	Camino del convento de Caños Santos	1.541
C3	Camino del Dolmen de Tomillos	777
C4	Camino del cerezo y Tomillos	792
C5	Camino vecinal de Corbones	2.094
C6	Camino de Coguzuelas	1.829
C7	Camino de los Llanos y el Patronato	2.071
C8	Camino de Alcurca	523
C9	Camino de la Torre	482
C10	Camino del Bodegón	200
C11	Camino del Sotillo	1.712
C12	Camino de las Chozuelas	1.850
		17.461

• Caminos vecinales menores que partiendo de otras vías de comunicación más importantes permiten el acceso a fincas particulares. En general se tratan de caminos privados o de servidumbre de acceso a fincas particulares por lo que no se considerarán como sistema general. Destacan:

	nombre	Longitud (m)
M-13	Camino de el Carnerín	1.218
M-14	Camino de la Graja y el Romeral	444
M-15	Camino del Cortijo de las peladas	824
M-16	Camino de Pozo Barriga	834
M-17	Camino de Madre de Dios	840
M-18	Camino al Cortijo Nuevo	1.630
M-19	Camino a Las Lagunetas	795
M-20	Camino al Cortijo de Comité	455
		7.040

Su regulación, dado la inexistencia de una legislación específica (salvo la ley de Caminos Vecinales de 29 de noviembre de 1911, y su Reglamento de 23 de julio de 1912), viene asumida por la jurisprudencia. No obstante se estará a las determinaciones señaladas por estas Normas al respecto.

D) Como nuevas propuestas que completarían el sistema general de comunicaciones y que se proponen desde estas Normas son:

Mejora del nudo de conexión de la CAP-4211 con la A-384 en el término de Olvera
Rectificar el trazado de la CA-P-4211 en el tramo incluido en el término de Olvera, que para poder eliminar curvas y reducir las pendientes sería necesario un nuevo trazado. Para ello deberá instarse a los organismos competentes para su estudio y realización.
Configurar un nuevo itinerario de circunvalación del municipio por el Este que partiendo de la CAP-4211 enlace con la carretera a Cañete (CAP-0455) y con la de Setenil (CAP-422). El trazado propuesto podría discurrir paralelamente al Cordel de Ronda-Osuna
Definición de trazados alternativos y paralelos a las vías pecuarias que se han convertido en carreteras: Colada de la vega de la Isla, Colada de Caño Santo y Cañada Real de Málaga..

3. El Sistema de Vías pecuarias de Alcalá del Valle lo conforma las vías pecuarias del término y los trazados alternativos propuestos desde estas Normas:

A) La clasificación de las vías pecuarias del término de Alcalá del Valle según su consideración legal es la siguiente (clasificación de 1958):

Nombre	Ancho (metros)	Longitud (km)	Superficie (km <sup>2</sup> )
1. Cañada Real de Sevilla a Málaga	75,22	12	0,902640
2. Cordel de Olvera a Málaga (camino de Cañete)	37,61	10	0,376100
3. Cordel de Ronda a Osuna	37,61	6,5	0,244465
4. Cordel de Setenil o los Llanos	37,61	2,5	0,094025
5. Cordel del camino de Algodonales	37,61	1,5	0,056415

Nombre	Ancho (metros)	Longitud (km)	Superficie (km <sup>2</sup> )
6. Colada de la Vega de la Isla	29,27	2,0	0,058540
7. Colada de Caños Santos	12,00	4,5	0,054000
		39,0	1,786185

B) En relación con los elementos superficiales de las vías pecuarias, en el término de Alcalá del Valle se presentan los siguientes:

Elemento superficial	Superficie (m <sup>2</sup> )
A. Descansadero- Abrevadero de la Fuente de la Arena	25.000
B. Descansadero de la Zúa	12.880
C. Abrevadero del Molino Rodrigo Marín (hoy del Corral)	0 (*)
D. Abrevadero del Pilar de Munición	4.000
E. Abrevadero- Aguadero del Bodegón	0 (*)
Total	41.880

(\*) han quedado reducido a un plano testimonial que entendemos circunscrito al carácter público de los pozos y pilas situados en ellos.

La legislación actual sobre vías pecuarias no considera enajenable las vías o parte de ellas que se hayan considerado innecesarias para la estricta perspectiva del tránsito ganadero o de comunicaciones agrarias (exposición de motivos de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias), por lo que la anchura de tales vías será la establecida como legal.

Actualmente no se encuentran deslindadas ninguna de las vías pecuarias del término.

C) Elementos singulares de las vías pecuarias y de sus elementos superficiales son: pozos, manantiales, pilas, pilones, fuentes, hitos de piedra, ejemplares de árboles frondosos y coníferas situados en ellos.

D) Como actuaciones a considerar en el sistema de vías pecuarias se establece lo siguiente:

- Deslinde de todas las vías pecuarias especialmente la Cañada Real de Málaga que presenta problemas de desaparición de parte de su ancho legal y trazado, especialmente en el tramo Este del término donde su itinerario es difícilmente reconocible.

- Recuperación (Trazado alternativo por ocupación de la carretera) de:

- La Colada Caño Santo (transcurre por la CAP-4211 de Alcalá del Valle a la CAP-414 hasta su intersección con el Cordel de Ronda a Osuna)
- La Colada de la Vega de la Isla, que discurre por la CAP-421 en su salida del núcleo de población por el sur.
- El Cordel de Olvera a Málaga por el que discurre la carretera CAP-0455 a camino de Cañete.
- Del Cordel de Ronda a Osuna (tramo Norte por el término de Alcalá sigue el itinerario de la carretera CA-P-421)

En todas ellas se propone un trazado, si no el ancho legal al menos de 12 metros de sección paralelo a las carreteras por donde discurra un carril de tránsito peatonal, ganadero y deportivo que conecte las distintas vías y le dé continuidad.

- Incorporación de setos arbolados en las márgenes de las vías con el fin de crear cortinas vegetales para frenar la erosión en algunos lugares, para la creación de hábitat para la fauna, corredores ecológicos junto a los cauces de ríos y arroyos que sirvan de conexión entre las sierras-islas que presenta

el término de Alcalá del Valle, para la creación de espacios sombreados que hagan más agradable su recorrido y para el embellecimiento del paisaje.

- Deslinde de los descansaderos y abrevaderos con el fin de realizar en ellos actuaciones de actuación como su limpieza de residuos, recuperación de pastizal, forestación de su perímetro, configuración de zonas de descanso y ocio, etc.

- Protección y conservación de las fuentes, pozos y pilotes que dan servicio a estas vías y a las zonas de descansadero y abrevadero así como obras de restauración de este patrimonio singular.

#### 5.5.2. Sistema General de equipamiento comunitario.

1. Lo conforman los equipamientos fundamentales necesarios para la totalidad de la población Alcalaína y conformadores del soporte básico de la estructura general y orgánica del territorio y de las diferentes clases de suelo, que dadas sus características urbanas son indicados en el capítulo 10 del título VII de estas Normas Urbanísticas.

2. Así mismo integrarán el Sistema General de equipamiento comunitario en suelo no urbanizable, todos aquellos equipamientos y servicios de carácter comunitario, existentes o no, que por necesidad y conveniencia, se emplacen en el medio rural, tales como: cementerios, centros de investigaciones, desarrollo de actividades pedagógicas o culturales, sanitarias, asistenciales, bomberos, etc.

#### 5.5.3. Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres de Uso y Dominio Público de Alcalá del Valle previsto en estas Normas Urbanísticas y adscritos al suelo no urbanizable y urbanizable (para su obtención) lo conforman los espacios siguientes:

a) Parques urbanos adscritos a suelos urbanizables en la zona norte del municipio:

- Parque Norte, junto al cementerio.
- Parque fluvial, en la ribera del arroyo del Lechar o Helechar, al noroeste de la población y en su entrada a ésta por la CAP-4211.

b) Espacios libres incluidos en suelos urbanizables y en suelos urbanos no consolidados como los terrenos colindantes con el arroyo Sotillo y Lechar, zonas de fuerte pendiente e intensa erosión en sus bordes, etc.

c) Zona recreativa existente de las «Errizas» en el suelo No urbanizable, en la salida del núcleo de población hacia Setenil por la CAP-0455.

d) Áreas públicas destinadas al ocio, cultural o recreativo dispersas por el suelo no urbanizable como:

- Rutas o itinerario de ocio apoyados en la red de vías pecuarias, siempre que no sean incompatibles con el trasiego de ganado, así como una serie de actuaciones encaminadas al acondicionamiento con tratamiento blando del firme, garantizando la continuidad de los caminos e identificación de los sitios con interés paisajístico, cultural e histórico, así como especialmente acogedores para acondicionarlos como áreas de descanso.

- Rutas arqueológicas aprovechando los caminos existentes y vías pecuarias hacia los yacimientos arqueológicos existentes a lo largo del municipio y especialmente entre las zonas arqueológicas propuestas.

- Y otros espacios ligados al ocio natural sin construcción significativa que se consideren oportunas a lo largo del término municipal como zonas de aparcamientos y merenderos en el paraje próximo al monasterio de Caño Santo.

#### 5.5.4 Sistema General de Infraestructuras.

1. Son los terrenos afectados por las diversas infraestructuras existentes o previstas en el término municipal,

sea cual sea la administración de la que dependan y las empresas concesionarias que la suministran.

2. Saneamiento: El término municipal de Alcalá del Valle está incluido en el ámbito de aplicación del Plan de Actuaciones de Saneamiento que desarrolla parte del Programa Coordinado para la Recuperación y Mejora del Río Guadalete, llevado a cabo por la Dirección General de Obras Hidráulicas de la J.A. y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, así como la administración local (Ayuntamientos, Comunidad de Municipios de la sierra y Diputación Provincial).

Alcalá forma parte de los municipios que vierten su saneamiento al Alto Guadalete, tratándose del primer municipio de cabecera que vierte sus aguas sucias a la cuenca del Guadalporcúm.

El sistema de depuración de las aguas residuales de Alcalá es por lagunaje: está compuesto por dos lagunas anaerobias y una laguna facultativa.

La estación depuradora se localiza a pie del arroyo de los Molinos, aguas abajo del núcleo de población (a unos 1.200 metros)

A la estación depuradora llega un colector paralelo al cauce procedente del núcleo principal. Las aguas residuales de éste se recogen a través de un sistema unitario ramificado formado por dos colectores principales (de sección 300 mm de diámetro) que discurre por el arroyo El Lechar y de los Molinos.

Para solventar problemas de dimensionado de la red existente, se preverá:

- Para los nuevos desarrollos en suelos urbanizables la contemplación obligatoriamente de red separativa para las aguas sucias y limpias, estas últimas a conectar hasta cauces próximos.

- Para los suelos urbanos no consolidados incluidos en Unidades de Ejecución preferentemente separativa.

- Para la zona urbanizable Industrial será necesaria la ampliación o ejecución de una nueva depuradora que podrá localizarse en el suelo no urbanizable próximo, para lo cual se presentará unas características de integración en el entorno (recinto cubierto), un sistema eficaz de desodorización y un impacto ambiental mínimo.

3. Abastecimiento: El abastecimiento de agua para el municipio de Alcalá del Valle se realiza mediante aguas subterráneas de sus inmediaciones (paraje las Herrizas), del que también se abastece parcialmente el municipio de Olvera. Presenta un sobrante importante aunque no cuantificado, siendo suficiente para el crecimiento previsto.

A partir de las perforaciones se bombea y se conduce a dos depósitos: uno de 850 m<sup>3</sup> y otro de 1.000 m<sup>3</sup> localizados en la ladera al Este del actual núcleo de población, distribuyéndose por gravedad a través de la red de distribución de PVC de 200 mm hasta el encuentro de la calle Cañete con la calle Virgen de los Remedios, y del que se ramifica por todo el pueblo en tuberías de 110, 90, 80 y 60 mm, en general de fibrocemento que está siendo sustituido poco a poco por el polietileno.

A igual que el saneamiento, tales infraestructuras son gestionadas por la Mancomunidad de la Sierra de Cádiz.

4. Distribución de Energía Eléctrica: Este sistema general de infraestructuras responde a las previsiones y decisiones de la compañía Sevillana de Electricidad (Grupo ENDESA) y las compañías distribuidoras privadas.

La Sierra Norte depende del Sector Sierra y del Sector Málaga. Las centrales de producción son la Central de Bornos y la Central de Ronda, de donde parte la red principal de 50 Kv, con previsión a 66 Kv, con destino a las subestaciones de Algodonales y Olvera, y otra de 33 Kv, desde la Central de Ronda a la subestación de Arriate.

- Desde la subestación 50/20 Kv de Algodonales se distribuye en media tensión de 20 Kv al propio municipio de Algodonales y la Muela y a los de Zahara de la Sierra y El Gastor.

- Desde las subestaciones de Olvera y Arriate se distribuye en media Tensión 10 Kv a Pruna, Torre-Alháquime, Setenil y Alcalá del Valle (se tiende a que esta línea sea de media tensión y transporte 20 Kv). Tal línea de 10 Kv llega a Alcalá alimentando a los distintos CT, desde los cuales distribuye en baja tensión: al casco urbano dividido en 7 sectores eléctricos, a los caseríos y a los puntos de captación del agua subterránea, entrando al municipio por línea aérea paralela a la CAP-421 por el Sur. El suministro depende de la empresa «Dominguez» y se presenta en general aéreo mediante conductores aislados.

Los nuevos desarrollos previstos deberán contemplar sus previsiones y resolver y ejecutar a su costa las conexiones necesarias para un servicio eléctrico óptimo, tanto el suministro eléctrico domiciliario como el alumbrado público, debiendo discurrir ambos mediante canalización bajo el subsuelo. En todo caso se seguirán las determinaciones de la normativa técnica sectorial y de la empresa suministradora

5. Residuos urbanos: Alcalá del Valle en lo relativo a residuos pertenece al denominado Sector de Olvera según el Plan Director Provincial de Gestión de residuos Sólidos Urbano. Los residuos urbanos son transportados directamente mediante camión de recogida al vertedero controlado de Olvera (a unos 27 km del núcleo de Alcalá del Valle) hasta tanto no se realice Planta de Transferencia y de recogida selectiva prevista en el mismo lugar.

Como adecuación del municipio a la legislación vigente en materia de residuos, se prevé la instalación de un punto limpio consistente en la disposición de unas instalaciones idóneas para la selección y transporte de los residuos sólidos urbanos al vertedero controlado de Olvera. Punto limpio que podrá estar localizado en la propia zona Industrial o en parcela de Suelo No Urbanizable cercana al núcleo urbano, así como en la provisional actual localización en la antigua cantera localizada en el paraje Monte Frío (junto al cruce del Cordel de Ronda a Osuna y el Cordel de Olvera a Málaga -camino a Cañete).

Dicho punto limpio recogerá los residuos siguientes:

- Residuos sólidos urbanos constituyente de la basura domiciliaria, para lo que se deberá potenciar la selección de los residuos desde el propio usuario, dotándose al municipio de los contenedores y/o bolsas de recogida selectiva oportunas: papel, vidrio, plástico, madera, material orgánico, pequeños enseres, chatarra eléctrica, etc.

- Residuos sólidos que constituyen los enseres domésticos y vehículos, a través de una recogida selectiva municipal para su transporte al vertedero controlado de Olvera. No obstante podrá estar apoyado por la industria chatarrera, considerada como actividad insalubre por lo que tendrá que cumplir las determinaciones urbanísticas señaladas por las presentes normas para tal actividad.

- Escombros y restos de obras, a medio plazo, mediante la implantación de una instalación de transferencia y recuperación de escombros, para almacenamiento temporal de escombros derivados de obras de pequeña envergadura (pequeños volúmenes de 30 a 40 toneladas).

- Residuos industriales, incluyendo lodos y fangos, el centro municipal de recogida (punto limpio) podrá, así mismo, albergar distintas líneas de selección para la recogida de los residuos domiciliarios peligrosos, tales como, neumáticos usados, envases, chatarra electrónica, baterías de automóviles, metales, pilas de níquel-cadmio, condensadores, etc.

- Residuos de actividades agrícolas, como los plásticos utilizados para la protección de los cultivos. Su recogida, se efectuará por los propios usuarios y su depósito, en el punto limpio para su traslado a una planta de recepción y embalado

de plástico o, a su destino final, la planta de reciclaje de plásticos agrícolas (la más próxima situada en Los Palacios-Sevilla).

Para la gestión de los escombros se prevé además, lo siguiente:

- A corto plazo, la adecuación de canteras abandonadas o paralizadas.

- A medio plazo la instalación de una escombrera en el punto limpio y en canteras a regenerar. Para volúmenes mayores de escombros se trasladarían directamente a la cantera de las Herrizas en El Gastor.

6. Las infraestructuras de telecomunicaciones, como antenas, repetidores, estaciones, que ineludiblemente deben localizarse en el suelo no urbanizable, sólo se ubicarán en la categoría de suelo no urbanizable rural o natural, teniendo en cuenta las determinaciones señaladas en ellos.

La prestación del servicio de telecomunicaciones es realizado por Telefónica de España SAU, que dispone en la actualidad del título habilitante para tal prestación.

La Central de Telefónica se localiza en la calle Real, en edificio exento tipo PC-32 realizando funciones de central local para Alcalá del Valle y con sistemas de tramitación para los municipios aledaños mediante cable de pares metálico.

#### Sección segunda Suelos afectados con condiciones de protección

##### 5.5.5. Definición y división.

1. En aplicación de las presentes Normas Urbanísticas son suelos afectados con servidumbres de protección, aquellos suelos que independientemente a su dominio público o privado, presentan servidumbres en aras a la protección de algún elemento o espacio protegido, en aplicación de normativa sectorial (carreteras, márgenes de ríos y arroyos, infraestructuras, etc.) o en aplicación de las presentes Normas (entorno al suelo urbano, a otras redes de comunicaciones no de aplicación la Ley de carreteras, etc.).

2. Se distinguen las siguientes áreas, independientemente a su inclusión en alguna de las categorías del suelo no urbanizable ya enunciadas en los artículos anteriores como SNUEP o SNUP, para lo que se atenderá a las condiciones más restrictivas:

a) Protección Sistema Hidrológico: márgenes de los cauces públicos y acuíferos.

b) Protección Sistemas Generales de Comunicaciones y de Vías Pecuarias (redes de carreteras, caminos públicos y vías pecuarias).

c) Protección Sistemas Generales de Infraestructuras.

d) Protección del patrimonio arqueológico soterrado.

e) Protección del Entorno del Suelo Urbano y del Suelo No Urbanizable.

f) Protección de los Recursos, Medio Ambiente y del Dominio Público.

5.5.6. Protección Sistema Hidrológico: margen de 100 metros de cauces y acuíferos.

1. En relación con la Zona de cien (100) metros de Policía donde está condicionada el uso del suelo y las actividades que en se realicen.

- La zona de Policía: El uso característico será el correspondiente según la categoría de suelo no urbanizable protegido o especialmente protegido en que se incluya; De igual forma los usos compatibles para la zona de policía serán aquellos correspondientes según la categoría de suelo no urbanizable o especialmente urbanizable protegido en que se incluya. Toda construcción permitida en la zona de policía en suelo no urbanizable deberá separarse un mínimo de veinticinco (25)

metros de la zona de uso público; distancia que deberá aumentarse en aquellos márgenes en los que las condiciones topográficas o hidrográficas lo hagan necesario para la seguridad de las personas y bienes así como para la protección visual del cauce público.

2. En todo el término, en relación con la protección de las aguas subterráneas, se estará a lo siguiente:

- No podrán autorizarse vertidos contaminantes alguno.

En las obras de edificación que se soliciten, si se permitiesen según la categoría del suelo, deberá preverse un sistema de evacuación de las aguas residuales que garantice la no contaminación de la capa freática.

- Cuando un vertido pueda dar lugar a filtraciones o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o aguas subterráneas, sólo podrá autorizarse si el estudio hidrogeológico previo demostrase su inocuidad.

- Independientemente de la actividad, uso o construcción de que se trate, siempre que suponga un vertido depurado o no, en las zonas delimitadas como a) y b), deberá de obtenerse previa autorización pertinente ante el Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

#### 5.5.7. Áreas de protección de las redes de comunicaciones.

1. Son los terrenos aledaños a las diversas redes de comunicaciones existentes o previstas en el término municipal, a los que les son afectados una serie de servidumbres por razón de protección y seguridad.

2. Los ámbitos y medidas de protección aplicables serán los establecidos por la recientemente en vigor Ley de Carreteras de Andalucía (Ley 8/2001), así como lo regulado específicamente en el art. 2.2.2 (servidumbre de protección de las vías de comunicación) y 2.2.3 (protección de las vías pecuarias y caminos rurales) de estas Normas, para las distintas vías de comunicaciones que conforman el Sistema General de Comunicaciones.

#### 5.5.8. Áreas de protección de las redes de infraestructuras.

1. Son los terrenos aledaños a las diversas redes de infraestructuras existentes o previstas en el término municipal, a los que les afecta una serie de servidumbres por razón de su protección y seguridad.

2. Su ámbito y medidas de protección son el establecido para cada una de ellas en general en su legislación sectorial, y específicamente en lo señalado en el art.2.2.4 (servidumbre de la red de energía eléctrica) y 2.2.5 (servidumbre de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y otras instalaciones) de estas Normas, aun cuando no se señalen gráficamente por la complejidad que ello entraña de forma general.

#### 5.5.9. Protección del patrimonio soterrado.

1. Los terrenos a los que les serán de aplicación la presente servidumbre son aquellos terrenos aledaños a los contenidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico y de aquellas que en el futuro puedan aparecer, se incluyan o no en el citado Catálogo.

2. Según la clasificación urbanística donde se localice el yacimiento arqueológico se estará a lo siguiente:

a) En el suelo no urbanizable, si el ámbito del yacimiento no estuviera delimitado por la Consejería de Cultura, se establece un entorno de radio 100 metros alrededor de todo yacimiento, en el cual toda actuación encaminada a la transformación del suelo deberá de ser autorizada por el órgano cultural competente.

b) En relación con los yacimientos en Suelo Urbano así como otros que pudieran aparecer en esta clase de suelo, se solicitará al órgano cultural competente la delimitación de un entorno inmediato en el que cualquier tipo de obra que afecte al subsuelo deberá ser autorizada por el órgano cultural competente con la realización de las prospecciones y estudios ar-

queológicos necesarios. Tras tales estudios se establecerían, si fuere el caso, las determinaciones pertinentes en aras a la preservación del patrimonio arqueológico soterrado, que condicionará la materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al propietario.

c) En relación con los yacimientos presuntamente existentes o posibles en el suelo clasificado como urbanizable se estará, en un primer lugar, a la realización de estudios arqueológicos que confirmen la existencia o no de tal yacimiento y de las determinaciones que éstos establezcan en caso de su existencia concreta

#### 5.5.10. Áreas de protección del núcleo urbano y urbanizable.

1. Es el área delimitada en torno al suelo urbano y urbanizable que tiene una doble función:

- La protección de las perspectivas del núcleo urbano, evitando la limitación del campo visual de éste

- Y evitar el condicionamiento a futuros desarrollos urbanos, protegiendo el mantenimiento de los usos agropecuarios tradicionales del entorno.

2. Para el señalamiento de los límites de estas áreas de protección no se establece una línea de igual equidistancia al núcleo urbano actual, siendo variable teniendo en cuenta los accidentes topográficos con los que se alcanzan los fines de protección perseguidos. Se procede a su indicación gráfica en los planos correspondientes, que salvo la existencia de estos elementos topográficos, se establecen unos límites próximos a las siguientes distancias:

a) Para el Suelo urbano se toma como aproximado los quinientos (500) metros de equidistancia tal como se señala en las condiciones de formación de núcleo de población.

b) Para el Suelo Urbanizable se toma como aproximada una línea equidistante a doscientos metros (200) de la delimitación de esta clase de suelo.

En todo caso prevalecerá la delimitación señalada en planos.

3. El uso característico será el correspondiente según la categoría de suelo no urbanizable en que se incluya:

- SNU- Especial protección por planeamiento urbanístico:

- Zona de riesgos naturales al noroeste, oeste y suroeste
- Zona de protección B, al sureste: cresta de las Errizas.

- SNU- de carácter rural: las Reyertas al Norte, al Este y al Sur del núcleo de población actual.

4. Se admitirán como usos compatibles los relacionados con la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras públicas señalados, generalmente, por estas Normas como integrantes de conjunto de Sistemas Generales adscritos al Suelo No Urbanizable (existentes o nuevos que al ser contemplados por el presente plan no serán considerados como Actuaciones de Interés Público a los efectos de obtención de autorización urbanística especial), y aquellos usos que, caracterizados como Actuaciones de Interés Público, son de carácter dotacional (Equipamientos y Servicios Urbanos e Infraestructuras, Espacios Libres y Viario y Comunicaciones).

5. Se permitirán las instalaciones y construcciones vinculadas a los usos admisibles (de carácter dotacional públicos). No se permitirá ningún tipo de construcción vinculada a los usos lucrativos, salvo que sean de carácter provisional. Así mismo se permitirán aquellos usos y edificaciones que expresamente se señalen desde estas Normas como actuaciones singulares en el suelo No Urbanizable.

5.5.11. Protección de los recursos, medio ambiente y del dominio público.

1. En relación con la protección del medio ambiente y los recursos naturales, se estará a lo indicado en el título II de estas Normas.

5.5.12. Incidencias de otras determinaciones de protección.

1. Todas las determinaciones de estas Normas para el suelo no urbanizable, lo son sin perjuicio del cumplimiento de las medidas de protección por normativa y planes sectoriales, y las establecidas en las determinaciones generales de protección del Título II de estas Normas.

## CAPÍTULO 6

### Actuaciones singulares en Suelo No Urbanizable

5.6.1. Disposiciones generales.

1. En suelo no urbanizable se establecen diversas actuaciones aisladas para el desarrollo de determinadas zonas que demandan un tratamiento específico, dada su singularidad.

2. A efectos expropiatorios y urbanísticos, todas las actuaciones aisladas se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social.

3. Como actuaciones aisladas de carácter general en suelo no urbanizable son las siguientes:

a) Relativas a la protección de los bienes de dominio público, entre las que destacan:

- El deslinde y recuperación de las vías pecuarias: tanto las usurpadas por particulares como las ocupadas por actuaciones públicas (carreteras principalmente).

- Deslinde de los caminos públicos.

- Deslinde de los cauces públicos.

b) Relativas a la puesta en valor del patrimonio histórico y cultural mediante la promoción, rescate, excavación y vigilancia de los yacimientos arqueológicos, así como solicitar al órgano cultural competente la formulación y realización de una Carta Arqueológica del término.

c) Relativas a la conservación del paisaje y evitar impactos negativos de las obras de infraestructuras y servicios urbanísticos (redes aéreas en el entorno del municipio, antenas, etc) como las vías de comunicación (consolidación de taludes y desmontes).

d) Relativas a la potenciación de rutas e itinerarios turísticos apoyándose en las vías pecuarias, caminos, yacimientos y cauces públicos.

e) Relativas a la eliminación de los residuos sólidos, vertidos líquidos y medidas contra la contaminación medioambiental en general, mediante un control y vigilancia de las obras y disciplina urbanística. En especial el cierre efectivo de escombreras y basureros no controlados a lo largo del término.

f) Actuaciones encaminadas a la creación y potenciación de áreas turísticas-recreativas públicas.

g) Actuaciones encaminadas a completar los sistemas generales indicadas en el capítulo 5 del presente título, en lo relativo a:

- Red de comunicaciones.

- Infraestructuras.

- Equipamientos: sociocultural, etc.

- Creación de nuevos espacios libres o mejora de los existentes: Parques periurbanos, áreas de ocio y otras adecuaciones naturalísticas y recreativas.

4. Como actuaciones aisladas concretas en suelo no urbanizable se establecen las siguientes:

a) Entorno y ribera del arroyo de los Molinos:

b) Medidas de protección de los cauces del Lechar y del Sotillo.

c) Intervención en los accidentes topográficos que bordean al núcleo de población, principalmente en la zona Oeste.

d) Recuperación de la arquitectura rural y popular

e) Itinerarios arqueológicos que fomenten los ámbitos arqueológicos señalados, apoyándose en las vías pecuarias, caminos y cauces públicos.

f) Facilitar el acceso al municipio por la carretera CA-4211 desde la A-384

g) Creación de espacios de merenderos y aparcamientos en las proximidades de la romería popular.

5.6.2. Entorno y ribera del arroyo Los Molinos.

1. Situación: son los terrenos de valor ecológico que conforman la ribera y cauce fluvial del arroyo Los Molinos en su salida del municipio hasta el término de Setenil, así como las áreas colindantes de sus márgenes. La clasificación de estos suelos es de zona de riesgo en la categoría de SNU-Especial Protección por planeamiento urbanístico y de zona de campiña agrícola en la categoría de SNU-de carácter Rural (subzona de la Huerta de la Isla), únicas zonas de riego y huertas del término.

2. Objetivos: La protección y puesta en valor de la ribera y márgenes compatibilizándolo con el ocio ligado al medio natural sin ninguna edificación significativa salvo la recuperación de las edificaciones tradicionales existentes: ruta de paseo, zonas de huertas públicas, etc.

3. Criterios: Se procederá a solicitar el deslinde del dominio público hidráulico a los organismos competentes. Se prohibirá cualquier tipo de edificación salvo la recuperación de las existentes tradicionales. Se permitirá exclusivamente los usos agropecuarios (huertas en bancadas) y ocio ligado al medio natural sin edificación significativa de nueva construcción salvo construcción de carácter dotacional público que pudiera albergar las distintas dependencias de una actividad agrícola en huertas-públicas o semipúblicas.

4. Instrumentos de actuación: Será necesario un plan especial de iniciativa pública u otro plan de ordenación sectorial que se considere idóneo, con el sistema de actuación de expropiación, si así fuera necesario para la obtención de terrenos privados. El plan establecerá las zonas de protección, de restauración, la ordenación paisajística, la eliminación de las especies no autóctonas, las zonas de ocio, los itinerarios, así como las conexiones con el sistema general de comunicación.

5. Dicho Plan contemplará entre otros, la recuperación de la Colada de la Vega de los Molinos.

5.6.3. Área de intervención en el espacio de borde Oeste del suelo urbano: zona a reforestar.

1. Situación: comprende los terrenos que, clasificados como no urbanizables especialmente protegidos por el Planeamiento Urbanístico, dentro de la categoría de Interés Ambiental y con riesgos naturales.

2. Objetivos: La adecuación y puesta en valor de ese espacio para:

a) La protección del suelo urbano ante los posibles desprendimientos de tierra, mediante la repoblación de las zonas donde los desplomes son más acusados.

b) El control del borde urbano, evitando ocupaciones y edificaciones impactantes y desordenadas.

c) La mejora de la calidad de vida de sus habitantes, creando itinerarios, como una prolongación del Cordel de Olvera-Málaga a la colada de la Vega de la Isla.

3. Criterios: Se procederá a la minimización de impactos visuales y paisajísticos, así como el peligro de desprendimientos, mediante la reforestación del área con especies autóctonas y medidas correctoras que disimulen e integren los itinerarios de ocio propuestos. Se prohibirá cualquier tipo de edificación. Se permitirán el uso forestal y ocio ligado al medio natural.

4. Instrumentos de actuación: Podrá redactarse un plan especial de iniciativa pública u otro plan de ordenación territorial e incluso sectorial que se considere idóneo, con el sistema de actuación de expropiación, si así fuera necesario para la obtención de terrenos privados. El plan establecerá las zonas de protección, de restauración, la ordenación paisajística, la eliminación de las especies no autóctonas, las zonas de ocio, los itinerarios, así como las conexiones con el suelo urbano.

#### 5.6.4. Nuevo trazado futura carretera CAP-

1. Situación: Se trata de la CA-4211 que conecta el núcleo de población de Alcalá del Valle con la A-384. Su trazado sinuoso en el tramo del término de Olvera y su trazado urbano con estrecho viario, limitan el tránsito solo a vehículos de turismo y tránsito de camiones pequeños.

2. Objetivo: facilitar la conexión del municipio con la red principal, disminuyendo en tiempo la distancia del municipio a la A-384, así como facilitar la conexión de la A-384 con otros municipios del entorno de Alcalá.

3. Criterios y características: respetar en todo su trazado a la vía pecuaria Cordel de Ronda a Málaga.

4. Instrumento de actuación: Proyecto de Obra de infraestructura para lo cual sería necesario la respectiva Evaluación de Impacto Ambiental.

#### 5.6.5. Protección de la edificación rural diseminada.

1. A tales efectos se procede a la realización de diversos catálogos: edificación rural y arquitectura popular, así como determinaciones para la protección del paisaje-arquitectura de tales espacios.

## TÍTULO VI

### RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Determinaciones generales

#### 6.1.1. Definición, categorías y delimitación.

1. Constituirán el Suelo Urbanizable los terrenos que en el presente PGOU o desde sus posibles modificaciones puntuales, de acuerdo con el modelo urbanístico adoptado de utilización del territorio, se consideren susceptibles de ser incorporados al proceso urbanizador como complemento de los actualmente considerados como urbanos, para cubrir una demanda prevista o completar el modelo de ocupación del territorio.

2. El presente PGOU establece en el Suelo No Urbanizable las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable Ordenado (SUBLEO): lo integra los sectores de suelo urbanizable para los que el Plan establece directamente una ordenación detallada legitimando con ello la actividad de ejecución a corto plazo.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado (SUBLES): integrado por los terrenos suficientes e idóneos para absorber los crecimientos previsibles a medio plazo. El Plan pospone su ordenación a la aprobación de planes parciales de ordenación.

c) Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUBLENS): integrado por los restantes terrenos que, con vocación de suelo urbanizable a largo plazo, se han considerado necesarios su clasificación como tales para una ordenación coherente y sostenible, así como por el previsible desarrollo en un corto y medio plazo de las categorías anteriores.

3. Forman parte del Suelo Urbanizable Ordenado los terrenos delimitados como tales en los planos correspondientes, y que lo conforman las siguientes zonas:

a) Suelo Urbanizable ordenado con un uso global Residencial, localizado en la zona Norte del entorno del suelo urbano.

Presenta una superficie en suelo urbanizable de 26.015 m<sup>2</sup> (2,6015 Ha). Tal suelo incluye una superficie de 7.987 m<sup>2</sup> procedente de una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado del planeamiento anterior y que no había sido desarrollada.

Su tipología característica es la de residencial media densidad:

- SUBLEO-R1 (parte del Sector Residencial Ordenado R1): 26.015 m<sup>2</sup>  
Total SUBLE Ordenado Residencial entre medianera: 26.015 m<sup>2</sup>  
(2,6015 Ha)

En la delimitación de la UE global que conforma este sector se incluyen los siguientes sistemas generales:

- Parques de espacios libres:  
Parque Norte-Z1: 2.666 m<sup>2</sup>
- Viario General:  
Viario Circunvalación Norte Tramo-3: 4.315 m<sup>2</sup>

b) Suelo Urbanizable Ordenado con el uso global de Industrial, consistente en la delimitación de un único sector ordenado industrial con una superficie de 53.600 m<sup>2</sup> (5,3600 Ha), localizado en la zona norte del actual Polígono Industrial, junto a la carretera de acceso a la localidad desde la A-384:

- SUBLEO-I1 (Sector Industrial Ordenado-I1): 53.600 m<sup>2</sup>  
Total SUBLE Ordenado Industrial: 53.600 m<sup>2</sup> (5,3600 Ha)

En su delimitación como sector con una única unidad de ejecución se incluyen los siguientes sistemas generales:

- Equipamientos comunitarios.  
Punto limpio: 1.500 m<sup>2</sup>  
Equipamiento exposiciones: 3.500 m<sup>2</sup>

4. Forman parte del Suelo Urbanizable Sectorizado no ordenado los terrenos delimitados como tales en los planos correspondientes, y que lo conforman las siguientes zonas:

a) Suelo Urbanizable sectorizado no ordenado con un uso global Residencial, localizado en el entorno del suelo urbano junto al sector ordenado residencial anterior tras el actual campo de deportes. Presenta una superficie global de 103.367 m<sup>2</sup> (10,3367 Ha), desglosada en dos sectores con 53.520 m<sup>2</sup> y 49.847 m<sup>2</sup> respectivamente, ambos con la tipología característica residencial media densidad:

- SubleS-Sector R-2, («Sector Residencial 2»): 53.520 m<sup>2</sup>

Se le adscribe al sector o se le incluyen en su delimitación los siguientes sistemas generales:

- Parques de espacios libres:  
Parque Norte Z-2: 5.396 m<sup>2</sup> (Adscrito al sector)
- Equipamientos comunitarios.  
Parque deportivo: 18.345 m<sup>2</sup> (incluido en el sector)
- Viario General:  
Viario Circunvalación Norte  
Tramo-2: 2.818 m<sup>2</sup> (adscrito al sector)

- SubleS-Sector R-3, («Sector Residencial 3»): 49.847 m<sup>2</sup>

Se le adscribe al sector o se le incluyen en su delimitación los siguientes sistemas generales:

- Parques de espacios libres:  
Parque en ladera: 5.000 m<sup>2</sup> (incluido en el sector)
- Viario General:  
Viario Circunvalación Norte.  
Tramo-1: 4.263 m<sup>2</sup> (adscrito al sector)  
Viario Circunvalación Conexión Norte-Este.  
Tramo único: 1.014 m<sup>2</sup> (adscrito al sector)

b) Suelo Urbanizable sectorizado con el uso global de Industrial, consistente en la delimitación de un único sector industrial con una superficie de 46.862 m<sup>2</sup> (4,6862 Ha), localizado en la zona sur del actual Polígono Industrial, conectado al casco urbano por el sistema general «Parque Fluvial Noreste». Conformar un único sector de Suelo Urbanizable independientemente a los suelos residenciales:

• SUBleS-Sector I2 (Sector Industrial 2):	46.862 m <sup>2</sup>
Total SUBle Sectorizado no ordenado con uso global Industrial:	46.862 m <sup>2</sup> (4,6862 Ha)

Se le adscribe o se le incluyen en su delimitación los siguientes sistemas generales:

- Parques de espacios libres:
  - Parque Fluvial Noreste-Z1: 14.830 m<sup>2</sup> Adscrito al sector.
- Viario General:
  - Viario Circunvalación Este
  - Tramo-0: 6.281 m<sup>2</sup> incluido en el sector.

5. Forman parte del Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos delimitados como tales en los planos correspondientes y que, con una superficie global de 68.560 m<sup>2</sup>(6,8560 has), lo conforman las siguientes zonas:

- Zona Sur con vocación de residencial en media densidad.
- Zona Norte: también con vocación residencial en media densidad

6. Se establecen como Sistema General adscrito al Suelo Urbanizable a los efectos de su obtención, los siguientes suelos:

- Parques de espacios libres:
  - (\*) Parque Fluvial Noreste-Z1: 14.830 m<sup>2</sup>. Incluido en AR-4 (adscrito al sector I2)
  - (\*\*) Parque Fluvial Noreste-Z2: 11.112 m<sup>2</sup>. A obtener anticipadamente por expropiación y su adscripción al Suelo Urbanizable No Sectorizado.
  - Parque en ladera: 5.000 m<sup>2</sup> Se incluye en el AR-5 (incluido en el sector R3)
  - (\*) Parque Norte-Z1: 2.666 m<sup>2</sup>. Incluido en AR-1 (adscrito al sector R1) Parque Norte Z2 5.396 m<sup>2</sup> Incluido en el AR-3 (incluido en el sector R2)

- Equipamientos comunitarios.
  - Punto limpio: 1.500 m<sup>2</sup> Incluido en el AR-2 (incluido en el sector I1).
  - Equipamiento exposiciones: 3.500 m<sup>2</sup>. Incluido en el AR-2 (incluido en el sector I1).
  - Ampliación cementerio: 10.600 m<sup>2</sup>. Suelo público
  - Parque deportivo: 18.345 m<sup>2</sup>. Incluido en AR-3 (incluido en el sector R2).
  - Parque ferial Incluido en el SUNC (UE-4).
  - Equipamiento Infraestructuras Incluido en el suelo no urbanizable.

- Viario General:

- Viario Circunvalación Este:
  - Tramo-0: 6.281 m<sup>2</sup> Incluido en AR-4 (incluido en el sector I2) así como parte de su coste de urbanización.
  - Tramo-1-2-3-4: Incluido en el SUNC (UE-2, UE-3, UE-8 y UE-4) así como parte de su coste de urbanización.
  - Tramo-5: Como actuación singular en suelo urbano
  - (\*\*) Tramo-6: 5.830 m<sup>2</sup> A obtener anticipadamente por expropiación y su inclusión en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- Viario Circunvalación Norte:

- (\*) Tramo-1: 4.263 m<sup>2</sup> se incluye en el AR5 (adscrito al SUBle del sector R3) así como parte del coste de urbanización.

- (\*) Tramo-2: 2.818 m<sup>2</sup>. Incluido en AR-3 (adscrito al sector R2)

- Tramo-3: 4.315 m<sup>2</sup>. Incluido en AR-1 (incluido en el sector R1), así como su coste de urbanización.

- Viario Conexión Norte-Este:

- (\*) Tramo único: 1.014 m<sup>2</sup> se incluye en el AR5 (adscrito al SUBle del sector R3) así como su coste de urbanización.

- (\*) Total SS.GG. adscritos a sectores 25.591 m<sup>2</sup> (2,5591 Ha)

- (\*\*) Total SS.GG. a obtener por expropiación y/o su inclusión en el SUBleNS 16.942 m<sup>2</sup>(1,6942 Ha)

6.1.2. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo urbanizable.

1. Las facultades del derecho de la propiedad en el Suelo Urbanizable, se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y, en virtud de ella, por el presente Planeamiento General.

2. Los propietarios del suelo Urbanizable tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que están incluidos. Dicho derecho estará condicionado al efectivo cumplimiento de las obligaciones que se imponen al propietario.

6.1.3 Actuaciones previas al desarrollo de los sectores.

1. En tanto no se apruebe el Plan Parcial, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos, a las siguientes limitaciones:

a) Se permitirán las obras de carácter provisional, así como el desarrollo de las obras e instalaciones correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

b) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

c) Hasta tanto no se desarrolle el Plan Parcial preceptivo, el uso de los terrenos delimitados como urbanizable será el agropecuario sin ningún tipo de construcción. En todo caso, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre tales terrenos, los usos y obras justificadas de carácter provisional que deberán demolerse y/o eliminar su uso, cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización: aparcamientos al aire libre, instalaciones de ocio temporales, etc..

6.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. Las determinaciones de la normativa de los sectores del suelo urbanizable contenidas en el presente PGOU deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales de Ordenación correspondientes, salvo que ya se presenten como Suelo Urbanizable Ordenado desde el propio Plan General.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística y al contenido del presente PGOU.

3. Cada Plan Parcial deberá referirse a un solo sector de suelo urbanizable. Integrarán además a los propietarios de suelos de Sistemas Generales incluidos y adscritos al sector.

4. Así mismo, también resolverá y costeará las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las ampliaciones o refuerzos que dichos sistemas generales requieran por la dimensión y densidad de las mismas. Si el Plan General así lo establece también costearán la urbanización de los sistemas generales que se incluyan o se adscriban a los distintos sectores

5. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable contendrán la división en Unidades de Ejecución para la ejecución del planeamiento que podrá ser una o varias, es decir no necesariamente tiene que conformar un sector. Para la modificación o posterior delimitación de Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística

6.1.5 Derechos y deberes básicos de los propietarios.

1. Se estará a lo previsto en la legislación vigente (artículos 15 a 19 de la Ley 6/1998 y 50.D y 51.B de la LOUA). Desde el momento de la aprobación del presente planeamiento urbanístico o de alguna modificación que contemplase la inclusión de algún otro suelo urbanizable, los particulares adquieren el deber de redactar y presentar el Plan Parcial que corresponda al sector que les afecte, en los plazos que determine las presentes normas.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

a) Efectuar las siguientes cesiones:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, que de carácter local sean necesarios .

- La superficie neta (destinada a usos lucrativos) necesaria para albergar el 10% correspondiente a la Administración del aprovechamiento MEDIO del Área de Reparto en que se encuentran los terrenos.

- La superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso del aprovechamiento sobre el medio de la Unidad de Ejecución, si lo hubiera, así como las adjudicaciones de suelo para los propietarios de los terrenos afectados por sistemas generales adscritos a ellos para su obtención cuando éstos no se hayan adscritos voluntariamente y se haya optado por la expropiación u ocupación directa de tales sistemas generales.

b) Sufragar los gastos de urbanización. La Administración o receptor de los excesos de aprovechamiento así como el adjudicatario por estar sus terrenos afectados por sistemas generales adscritos o incluidos a ellos, participará en los gastos del desarrollo de la unidad en proporción al aprovechamiento que le corresponda. La administración receptora del 10 % del aprovechamiento medio del Área de Reparto no participará en tales gastos como así lo establece la LOUA.

c) Resolver y costear la conexión con los sistemas generales de comunicaciones (nudos de enlace, accesos, etc.) e infraestructuras, así como los elementos infraestructurales necesarios (depósitos, depuración de aguas residuales, vertidos de residuos sólidos urbanos, etc.) y las ampliaciones o refuerzos que dichos sistemas generales requieran por la dimensión y densidad de las mismas.

d) Conservar la urbanización ejecutada hasta su recepción por parte del Ayuntamiento o la constitución de una Entidad urbanística de Conservación cuando así se imponga por el Plan General o de desarrollo o a través de convenio urbanístico.

e) Edificar los solares dentro de los plazos que fije en el Plan o, en su defecto, en los fijados por la legislación urbanística.

f) Mantener los terrenos y plantaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del plan así lo estableciesen.

4. Los plazos para la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el suelo urbanizable serán determinados en el plan de etapas del Plan Parcial que se determine. Las presentes normas establecerán un orden de prioridad que a efectos de su incumplimiento justificará la sustitución del sistema de actuación de gestión privada a pública.

6.1.6 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

1. Teniendo en cuenta lo establecido en la legislación urbanística, se establecen las siguientes Áreas de Reparto para los distintos sectores de suelo urbanizable, fijándose para cada una de ellas su aprovechamiento Medio que serán justificados en los apartados correspondientes.

• Área de Reparto AR-1: AR-1 conformada por el único sector Ordenado residencial SubleO-R1

Comprende los nuevos desarrollos de la zona Norte que, con el uso global residencial, se presentan ordenados desde el presente PGOU. En esta área de reparto se incluye parte de suelo clasificado como urbano no consolidado por el planeamiento que se revisa.

SUbleO-R1	26.015 m <sup>2</sup>
<u>SS.GG. adscritos al sector:</u>	<u>--- m<sup>2</sup></u>
Total superficie AR-1	26.015 m <sup>2</sup>

En esta área de Reparto se incluyen los siguientes sistemas generales:

<u>Adscritos al sector:</u>	<u>----</u>
Total:	----

Incluidos en el sector:	
Viario de circunvalación Norte tramo-3	4.315 m <sup>2</sup>
<u>Parque Norte zona Z2</u>	<u>2.666 m<sup>2</sup></u>
Total:	6.981 m <sup>2</sup>

(\* ) En suelo urbano no consolidado.

• Área de Reparto AR-2: AR-2 conformada por el único sector Ordenado industrial SubleO-I1

Comprende los nuevos desarrollos de uso industrial que se presentan ordenados desde el propio PGOU.

SUbleO-I1	53.600 m <sup>2</sup>
<u>SS.GG. adscritos al sector:</u>	<u>--- m<sup>2</sup></u>
Total superficie AR-2	53.600 m <sup>2</sup>

En esta área de Reparto se incluyen los siguientes sistemas generales:

<u>Adscritos al sector:</u>	<u>----</u>
Total:	----

Incluidos en el sector:	
Punto limpio	1.500 m <sup>2</sup>
<u>Equipamiento para exposiciones:</u>	<u>3.500 m<sup>2</sup></u>
Total SS.GG incluidos en el sector	5.000 m

• Área de Reparto AR-3: Conformada por el único sector no Ordenado residencial SubleS-R2

SUbleS-R2	53.520 m <sup>2</sup>
<u>SS.GG. adscritos al sector:</u>	<u>8.214 m<sup>2</sup></u>
Total superficie AR-3	61.734 m <sup>2</sup>

En esta área de Reparto se incluyen los siguientes sistemas generales:

Adscritos al sector SubleS-R2:	
Parque Norte Z-2	5.396 m <sup>2</sup>
<u>Tramo 2 del vial circunvalación Norte:</u>	<u>2.818 m<sup>2</sup></u>
Total SS.GG adscritos al sector	8.214 m <sup>2</sup>

Incluidos en el sector SubleS-R2:

<u>Parque deportivo</u>	<u>18.345 m<sup>2</sup></u>
Total SS.GG incluidos en el sector	18.345 m <sup>2</sup>

• Área de Reparto AR-4: Conformada por el único sector no Ordenado industrial SubleS-I2

SUbleS-I2	46.862 m <sup>2</sup>
<u>SS.GG. adscritos al sector:</u>	<u>14.830 m<sup>2</sup></u>
Total superficie AR-4	61.692 m <sup>2</sup>

En esta área de Reparto se incluyen los siguientes sistemas generales:

Adscritos al sector SubleS-I2:	----
<u>Parque Fluvial Noreste Z1</u>	<u>14.830 m<sup>2</sup></u>
Total SS.GG adscritos al sector	14.830 m <sup>2</sup>

Incluidos en el sector SubleS-I2:	
<u>Tramo 0 del vial circunvalación Este:</u>	<u>6.281 m<sup>2</sup></u>
Total SS.GG incluidos en el sector	6.281 m <sup>2</sup>

• Área de Reparto AR-5: Conformada por el único sector no Ordenado residencial SubleS-R3

SUbleS-R3	49.847 m <sup>2</sup>
<u>SS.GG. adscritos al sector:</u>	<u>5.277 m<sup>2</sup></u>
Total superficie AR-3	55.124 m <sup>2</sup>

En esta área de Reparto se incluyen los siguientes sistemas generales:

Adscritos al sector SubleS-R2:	
Tramo 1 circunvalación Norte	4.263 m <sup>2</sup>
<u>Tramo único conexión cir Norte-Este:</u>	<u>1.014 m<sup>2</sup></u>
Total SS.GG adscritos al sector	5.277 m <sup>2</sup>

Incluidos en el sector SubleS-R2:	
<u>Parque en Ladera</u>	<u>5.000 m<sup>2</sup></u>
Total SS.GG incluidos en el sector	5.000 m <sup>2</sup>

2. El coeficiente de ponderación del uso y tipología edificatoria característico de cada una de las Áreas de Reparto definidas en relación con los demás usos y tipologías, será:

• AR-1: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:

Uso residencial en media densidad con tipología de unifamiliar o plurifamiliar entre medianera con un 100% del aprovechamiento objetivo del sector Ordenado destinado a viviendas de protección oficial u otro regímenes de protección pública.

• AR-2: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:

Uso Industrial con un 10% de la edificabilidad del sector destinado a Industrial con Ordenanza de Grado-I y el resto (90%) con Ordenanza industrial de Grado-II.

• AR-3: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:

Uso residencial en media densidad con tipología de unifamiliar o plurifamiliar entre medianera. Es obligatorio destinar un mínimo del 30% del aprovechamiento objetivo del sector que conforma la Área de Reparto, a viviendas de protección oficial u otro regímenes de protección pública.

• AR-4: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:

Uso industrial en tipología de nave entre medianeras y aliñada a vial público.

• AR-5: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:

Uso residencial en media densidad con tipología de unifamiliar o plurifamiliar entre medianera. Es obligatorio destinar un mínimo del 30% del aprovechamiento objetivo del sector que conforma la Área de Reparto, a viviendas de protección oficial u otro regímenes de protección pública.

3. Dentro de cada Área de Reparto los propietarios de suelo tienen derecho al porcentaje del aprovechamiento medio correspondiente fijado por la legislación vigente (90%). El aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto se establece en el siguiente:

- AR-1 AM = 0,75 m<sup>2</sup>tuc / m<sup>2</sup>sAR1 Residencial
- AR-2 AM = 0,45183 m<sup>2</sup>tuc / m<sup>2</sup>s AR2 Industrial

- AR-3 AM = 0,40746 m<sup>2</sup>tuc / m<sup>2</sup>s AR3 Residencial
- AR-4 AM = 0,36195 m<sup>2</sup>tuc / m<sup>2</sup>s del AR4 Industrial
- AR-5 AM = 0,60 m<sup>2</sup>tuc / m<sup>2</sup>s del AR5 Residencial

4. El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada fijará la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultante de la ordenación definitiva que establezca, así como las que pudieran reflejar las diferencias de situación dentro del espacio ordenado.

El presente PGOU establece dos sectores ordenados, uno Industrial y otro Residencial, ambos presentan un único uso y tipología característica al haber utilizando porcentajes de tipologías, evitando con ello la variación en el tiempo de los coeficientes.

#### 6.1.7. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable no podrá edificarse hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico correspondiente, así como el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y la concesión de licencia de proyecto conforme con la ordenación urbanística, dentro de los plazos fijados por el planeamiento.

2. Una vez aprobado el Plan Parcial y los instrumentos de ejecución (Proyecto de Reparcelación y de Urbanización), podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el art. 1.6.10 (Procedimiento de tramitación de licencias en suelo urbanizable) y 1.6.15 (Licencias de edificación y urbanización simultáneas) de estas Normas.

3. La concesión de cualquier licencia de nueva planta en el sector, deberá incluir en el proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente, si ésta fuera una unidad separable del resto. En el caso de que estuviera destinada al servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada. Deberá quedar garantizada la ejecución simultánea, con la primera licencia de edificación, de las plantaciones de parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario.

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubieren irrogado. Así mismo, comportará en lo necesario la pérdida de fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### 6.1.8. Cesiones en el suelo urbanizable.

1. Las cesiones gratuitas y obligatorias en el suelo urbanizable se determinarán en cada Plan Parcial ajustándose a lo establecido en las presentes Normas en cuanto superficies y condiciones. Serán, como mínimo:

- a) El suelo destinado a viario local.
- b) El suelo destinado a las dotaciones locales, siendo éstas:

- El sistema de espacios libres de dominio y uso público, conformados por los jardines y las áreas de juego y recreo de niños y plazas.

- El sistema de equipamiento: El suelo destinado a dotación docente y a servicios de interés público y social (SIPS).

c) El suelo donde se localice el porcentaje del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente al Ayuntamiento según la legislación vigente, así como los posibles excesos de las Unidades de Ejecución.

d) El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que se incluya o adscriba al sector correspondiente.

e) Y las demás determinaciones que señalen la ficha del sector.

2. En las cesiones a formalizar se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

a) La dotaciones públicas señaladas en la ficha correspondiente en cada uno de los sectores, en relación con los espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes) y equipamientos, se entienden como mínimas, sin que en ningún caso puedan resultar inferiores a los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística en función del uso dominante.

b) Las dotaciones señaladas tienen carácter de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, no computando dentro del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

6.1.9. La vivienda protegida en el Suelo Urbanizable.

1. En el suelo urbanizable el presente PGOU establece el siguiente número de viviendas:

	VP mínima Viv. protegidas mínimas	VL máxima Viv. renta libre máximas	Total	Densidad
Sector R-1	156	--- =	156 viviendas	60 viv/h
Sector R-2	63	117 =	180 viviendas	34 viv/h
Sector R-3	82	152 =	234 viviendas	47 viv/h
Total	301	269 =	570 viviendas	39,9 viv/h

El número de viviendas protegidas se corresponde con el 100% de la edificabilidad del sector R-1 y el 30% de la edificabilidad de los restantes sectores (R-2 y R-3), para lo que se ha tomado como superficie construida por vivienda: 120 m<sup>2</sup>t para la vivienda protegida y 150 m<sup>2</sup>t para la vivienda de renta libre, donde se incluye un porcentaje del 10-20% de otros usos como garajes, trasteros, zonas comunes, locales comerciales, etc.

2. Si en la ejecución del planeamiento se optase por destinar la edificabilidad residencial de vivienda de renta libre, a vivienda protegida, podrá aumentarse el número de vivienda establecida en la proporción de 1 VL = 1,25 VP, que es el resultado de dividir las superficies construidas por vivienda anteriores.

3. Para el cómputo del número de viviendas máximas, se ha considerado la vivienda tipo de 3 o más dormitorios, estándose a lo regulado en el art. 4.5.3.6 del presente PGOU para viviendas con menor número de dormitorios.

CAPÍTULO 2

Condiciones de ordenación

Sección 1.ª El Suelo Urbanizable ordenado y sectorizado

6.2.1. Criterios de ordenación.

1. Salvo que se opte por una Ordenación detallada y pormenorizada desde el propio Plan, los Planes Parciales diseñarán la ordenación de su ámbito de actuación conforme a las determinaciones establecidas en la ficha del sector correspondiente y seguirán los criterios generales siguientes:

a) Se procurará la creación de un tejido urbano formalmente tradicional, diverso y jerarquizado, tanto en su sistema de calles como en las áreas de estancia.

b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la continuidad de itinerarios y la unidad paisajística con ellos.

c) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, evitando movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.

d) En las reservas de suelo para equipamiento se garantizará su accesibilidad, coherencia e integración en la estructura urbanística definida.

2. En el Suelo Urbanizable Sectorizado el viario grafiado en los respectivos planos tendrá la consideración de trazado orientativo, a no ser que se indique expresamente su condición de vinculante o preferente. El viario vinculante también podrá sufrir modificaciones en su trazado por la ordenación definitiva del plan parcial siempre que exista justificación razonada de ello en aras del cumplimiento de los objetivos marcados por cada sector. Asimismo el viario principal incluido o excluidos de los distintos sectores (Sistemas Generales de viario) podrá sufrir variaciones que no sean significativas.

3. De igual forma se estará para la localización orientativa y la vinculante de las reservas de suelo para dotaciones que se expresarán en la ficha respectiva del sector. No obstante se atenderá a lo siguiente:

a) Para toda dotación se garantizará su accesibilidad, tanto de la red viaria como peatonal, cuidando una localización lo más óptima para la población que sirve.

b) Los espacios libres de uso y dominio público se adaptarán a la topografía natural del terreno, evitando los grandes movimientos de tierra. Los cauces de agua de lluvias, posibles arroyos y vaguadas, masas arbóreas, etc., que se encuentren dentro de las delimitaciones del suelo urbanizable, deberán de preservarse en lo posible como tales, integrando de una forma natural los espacios libres.

6.2.2. Condiciones de la edificación.

1. Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones generales de edificación contenidas en el Título III de estas Normas.

2. Los planes parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías edificatorias más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente y con las establecidas por el PGOU para su entorno. No obstante, para evitar la existencia de un gran número de ordenanzas edificatorias, se tenderá a que las nuevas ordenanzas de los distintos planes parciales sean semejantes y concordantes con las señaladas en el presente PGOU.

6.2.3. Condiciones de uso.

1. Los planes parciales pormenorizarán los usos globales definidos en el suelo urbanizable con arreglo a lo que establecen las determinaciones del presente plan. Las condiciones particulares se adaptarán a lo establecido, con carácter general, en el Título IV de estas Normas.

2. De acuerdo con lo establecido la legislación urbanística, los Planes Parciales contendrán la asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias respetando la ponderación fijada por las presentes Normas.

6.2.4. Condiciones de desarrollo de la ordenación.

1. Para cada uno de los sectores delimitados se recogen en el capítulo siguiente las fichas que establecen las condiciones específicas de aprovechamiento y desarrollo.

2. Las superficies que se recogen en cada ficha son indicativas, Se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los planes parciales, resulten del estado y medición reales de las parcelas, admitiéndose una tolerancia del + 5% de variación entre la superficie real medida en el terreno y la indicada en la ficha para cada uno de los sectores. En ningún caso ello supondrá variación en los valores del aprovechamiento medio del área de reparto, ni superficies de reservas de suelo para dotaciones inferiores a las establecidas en la legislación urbanística.

3. Los usos de la edificación, densidades, edificabilidad, así como las reservas y cesiones de suelo que deben definir en detalle los planes parciales que desarrollen los nuevos sectores urbanizables, son los que se establecen en la ficha correspondiente de cada sector.

4. La determinación del sistema de actuación será indicado en la ficha correspondiente. Se ha seguido el criterio de

preferencia del siguiente orden: 1.º compensación, 2.º cooperación y 3.º expropiación.

Se consideran 2 sectores ya ordenados: uno residencial y otro industrial, con perspectivas de un rápido desarrollo. Se establece mediante convenio el sistema de cooperación o compensación para el sector SUBleO-I1 y el de compensación para el resto de sectores el sistema de compensación. En todo caso el incumplimiento de los plazos aquí establecidos dará lugar a la justificación para la sustitución del sistema privado por uno público.

5. El plazo de prioridad para la redacción del instrumento de desarrollo (planes parciales) si fuese el caso, así como la equidistribución de los beneficios y cargas, y al menos la aprobación e inicio de las obras de urbanización de los distintos sectores delimitados, se establece en grados –Grado de prioridad 1 y Grado de prioridad 2:

SUBleO-R1 y SUBleO-I1: Grado de prioridad 1 (2 años desde la aprobación definitiva del PGOU).

SUBleS-R2 y SUBleS-R3 y SUBleS-I2: Grado de prioridad 2 (6 años desde la aprobación definitiva del PGOU).

#### 6.2.5. Condiciones de Urbanización.

1. Los planes parciales seguirán las condiciones generales de urbanización contenidas en estas Normas en el Capítulo 5 (Normas de urbanización) del Título I. y/o Ordenanzas Municipales que las sustituyan o complementen.

6.2.6. Medidas de protección del dominio público y conservación de la naturaleza en el planeamiento de desarrollo (planes parciales).

1. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable y los proyectos de ordenación de los sistemas generales, deberán contemplar la no afección por la edificación ni espacio libre privado, de los posibles terrenos de Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre de sus cauces, delimitándose una franja de protección destinada a espacios libres y/o viario público. Todo ello sin menoscabo de las autorizaciones e informes del organismo de cuenca competente.

2. Los proyectos de urbanización deberán de contar con estudio geotécnico del terreno ante posibles riesgos del terreno.

3. Los Proyectos de Urbanización de los distintos sectores urbanizables detallarán el sistema de saneamiento, abastecimiento y de recogida de residuos sólidos urbanos, y la conexión de éstos con la red municipal existente que en caso de contemplarse varias unidades de ejecución o etapas, deberá contemplarse la incidencia de los sistemas infraestructurales entre ellos y tenerse en cuenta en su dimensionamiento.

4. El sistema de saneamiento para los nuevos suelos urbanizables será separativo.

5. El Plan Parcial y/o Proyectos de Urbanización deberán justificar la disponibilidad de agua para el abastecimiento, especificándose los consumos según los diferentes usos que se contemplan.

6. La ubicación de los contenedores para la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos deberá ser señalada en los Proyectos de Urbanización.

7. En el desarrollo de todo Suelo Urbanizable deberá contemplar y realizarse en la primera fase la conexión con los sistemas generales existentes, especialmente en lo relativo a la depuración de las aguas residuales.

8. En la implantación en el polígono industrial de actividades que generen ruidos, olores, polvos u otros contaminantes atmosféricos, se tendrá en cuenta las posibles molestias en función de los vientos dominantes y características climáticas de la zona, debiendo quedar detalladas en los proyectos respectivos las medidas para su mitigación, sin el menoscabo de la aplicación de la legislación ambiental aplicable según la actividad pretendida.

9. En los suelos urbanizables donde se presume la existencia de algún yacimiento arqueológico o aparezca algunos de forma casual se estará especialmente a lo regulado en los artículos 2.4.2 y siguientes de las presentes normas, y a las siguientes medidas:

a) El comienzo de los trabajos de urbanización deberá notificarse a la Delegación Provincial de Cultura.

b) Deberá de realizarse una prospección arqueológica previa en los terrenos donde se presume la posibilidad de su existencia, que según los datos detectados podrá dar lugar a la necesidad de proyectos de excavación arqueológica.

### Sección 2.ª El suelo urbanizable no sectorizado

#### 6.2.7. El suelo urbanizable no sectorizado.

1. El suelo urbanizable no sectorizado lo integra el resto del suelo urbanizable contemplado en el presente plan urbanístico. A tales efectos se establecen DOS zonas, las dos son colindantes con el suelo urbano y fácilmente integrable con éste:

- Zona Sur con una superficie de	34.015 m <sup>2</sup>
(se incluye un tramo de la circunvalación Este -Tramo 6- con una superficie de 5.540 m <sup>2</sup> )	
- Zona Noroeste con una superficie de	34.545 m <sup>2</sup>
(Se incluye un Sistema general de espacios libres para alcanzar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante)	
<b>Total SUBleNS</b>	<b>68.560 m<sup>2</sup></b>

2. Para su conversión en la categoría de suelo urbanizable sectorizado u ordenado será necesario la aprobación de un Plan de Sectorización de acuerdo con la legislación urbanística.

La propuesta de sectorización deberá respetar los criterios establecidos en el plan general e integrándose con la ordenación estructural de éste.

3. Las determinaciones urbanísticas a señalar desde el presente PGOU a esta categoría de suelo son:

Uso Global: Residencial.  
 Densidad: Media densidad.  
 Sistemas Generales: Los señalados en la documentación gráfica correspondiendo a espacios libres y a viario general.  
 La ubicación del Sistema General de espacios libres, incluido en la zona noroeste, se considerará no vinculante, siendo el Plan de Sectorización el que definirá la ubicación del mismo.

3. Puesto que el uso global contemplado para el suelo urbanizable no sectorizado es el residencial, procederá a su sectorización una vez desarrollado el suelo urbanizable ordenado y sectorizado de uso residencial en un porcentaje suficiente para que se considere justificable y con el cumplimiento de lo establecido en la POTa para el municipio de estas características.

4. Una vez sectorizado se estará a lo contemplado para el suelo ordenado y urbanizable de forma general en este capítulo.

### CAPÍTULO 3

Fichas de los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

6.3.1. Área de Reparto AR1: Sector único Ordenado residencial: SUBleO-R1 al Norte del Núcleo de Población.

1. Antecedentes y situación:

a) Se tratan de terrenos localizados al norte del núcleo urbano de Alcalá del Valle, aledaño al campo de deportes actual.

b) Se clasifica, en gran parte, en el planeamiento que ahora se revisa como suelo urbano no consolidado y otra parte como suelo no urbanizable. Durante la tramitación del presente PGOU ha ido sufriendo diversas modificaciones, así:

- En el documento de PGOU aprobado inicialmente se contempla su mayor parte incluido en el suelo urbanizable sectorizado, conformando un gran sector con los suelos aledaños.

- En el documento aprobado provisionalmente, tras ser objeto de alegación en la fase de información pública para que se incluyese la totalidad de una propiedad (cooperativa Los Conejos) y el compromiso de realizar un alto porcentaje de viviendas protegidas, fue ordenado directamente por el plan urbanístico, estableciéndose la obligatoriedad de destinar un 70% de la edificabilidad máxima permitida a viviendas protegidas.

- Tras la entrada en vigor del POTA y la obligación de su cumplimiento, se procede a rectificar la clasificación y categoría de este suelo, contemplándose ahora un sector ordenado pero parte clasificado como suelo urbanizable y parte como suelo urbano no consolidado, manteniéndose así la clasificación del las NN.SS que se revisan. Se aumenta el porcentaje de edificabilidad destinado a vivienda de protección alcanzándose el 100%.

- Tras la aprobación del Decreto 1172008 vuelve a contemplarse la totalidad del sector como S.U.B.

2. Objetivos:

a) Resolver a corto plazo el déficit de viviendas protegidas, para lo que se establece la obligatoriedad de contemplar el 100% de la edificabilidad prevista en el sector, para viviendas protegidas.

b) Impulsar el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable aledaños, potenciando la ejecución de los sistemas generales contemplados en la zona Norte del municipio: parte del Vialto de circunvalación Norte y parte de los sistemas de espacios libres.

c) Conexión de la zona Oeste de Alcalá del Valle con la zona Norte, separadas por el cauce del arroyo Sotillo, a través de un puente sobre dicho arroyo que permita diversificar la comunicación de la zona Oeste urbana con el resto del municipio impulsando la integración, funcionalidad y accesibilidad de la zona.

3. Condiciones generales:

Se establece una Área de Reparto de uso global Residencial Ordenado comprendida por un único sector donde se le incluyen determinados sistemas generales, como suelo para espacio libre público y vialto de circunvalación Norte así como la ejecución de éste último y su conexión con la zona urbana de la Colada a través de la realización de un puente sobre el arroyo Sotillo.

- Superficie global del sector ordenado: 26.015 m<sup>2</sup>.
- Uso global: Residencial.
- Tipología: Residencial entre medianera en manzanas cerradas Ordenanza núm. 3 Nuevos Desarrollos Residenciales 100% viviendas protegidas.
- Edificabilidad máxima del sector: 0,75 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo (19.490 m<sup>2</sup>t).
- Aprovechamiento Medio del AR: AM = 0,75 m<sup>2</sup>tuc / m<sup>2</sup>s Donde 1 m<sup>2</sup>uc = 1 m<sup>2</sup>t residencial vivienda protegida.

- Aprov. susceptible de apropiación: 90% AT.
- Densidad de vivienda: 60 viv/Ha. (156 viviendas aproximadamente).
- Porcentaje mínimo de la edificabilidad Residencial del sector para VPO u otros regímenes de protección pública: 100%

4. Reservas de suelo para dotaciones públicas:

Son las indicadas a continuación:

- Dotaciones Locales:
  - Espacios libres de jardines:
 
$$ZV1+ZV2 = 2.215 + 1.300 = 3.515 \text{ m}^2\text{s} > 2.602 \text{ m}^2\text{s} = 10\% \text{ superficie del sector } 3.512 \text{ m}^2\text{s} = 18 \text{ m}^2\text{s} \times (0,75 \times 26.015/100)$$
  - Equipamiento local: 2.400 m<sup>2</sup>s > 2.342 m<sup>2</sup>s = 12 m<sup>2</sup>s x (0,75 x 26.015/100)
  - Red viaria y peatonal pública: 6.087 m<sup>2</sup>s (incluye la superficie de aparcamientos públicos)
 

Reserva de aparcamientos públicos:  
En vialto local y general: más de 156 plazas > 98 (0,5 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación)
  - Sistemas Generales incluidos en el sector:
    - Sistema de espacios libres: 2.666 m<sup>2</sup>s.
    - Vialto de circunvalación: 4.315 m<sup>2</sup>s.

5. Ordenación propuesta desde el Plan:

La ordenación propuesta se adapta en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial.

A) Superficies:

Superficie del sector único	26.015 m <sup>2</sup>
<u>SS.GG adscrito al sector:</u>	<u>----- m<sup>2</sup></u>
Total superficie área de reparto AR-1:	26.015 m <sup>2</sup>

B) Ordenación global desde el PGOU:

Suelo dotacional:	
SS.LL.	
Equipamiento local	2.400 m <sup>2</sup> 9,2 %
Espacio libre de uso y dominio público	
Jardines (ZV2)	2.215 m <sup>2</sup>
Juegos de niños (ZV1):	1.300 m <sup>2</sup>
Total:	3.515 m <sup>2</sup> s 13,51%
Red viaria:	6.158 m <sup>2</sup> s 23,67%
SS.GG	
Sistema Espacio libre	2.666 m <sup>2</sup> s 10,25%
<u>Vialto de circunvalación Norte tramo-3</u>	<u>4.315 m<sup>2</sup>s 16,58%</u>
Total suelo dotacional publico	19.054 m <sup>2</sup> 73,24%
Suelo lucrativo:	
Manzana-1	2.846 m <sup>2</sup>
Manzana-2	2.310 m <sup>2</sup>
<u>Manzana-3</u>	<u>1.805 m<sup>2</sup></u>
<u>Total suelo lucrativo</u>	<u>6.961 m<sup>2</sup> 26,76%</u>
Total Área de reparto:	26.015 m <sup>2</sup> 100,00 %

C) Edificabilidad:

Global del sector: 6.961 m<sup>2</sup>s x 2,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 19.490 m<sup>2</sup>t  
Unitaria del sector: 19.490 m<sup>2</sup>t / 26.015 m<sup>2</sup>s = 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

D) Uso y topología característica:

- Uso Global: Residencial
- Uso y tipologías: Residencial entre medianera en manzanas cerradas.
- Ordenanzas de aplicación: Ordenanza núm. 3 «Nuevos desarrollos Residenciales» (edificabilidad 2,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>solar)
- Uso y tipología característica:  
1 m<sup>2</sup>techo uc = 1 m<sup>2</sup>t de vivienda protegida.

E) Aprovechamiento:

AM =  $19.490 \text{ m}^2\text{tuc} / 26.015 \text{ m}^2 = 0,75 \text{ m}^2\text{tuc}/\text{m}^2$

Donde  $1 \text{ m}^2\text{tuc} = 1 \text{ m}^2\text{t}$  de vivienda protegida

F) Ordenanzas de aplicación:

1. Suelo lucrativo: Manzanas 1-2-3 Ordenanza núm. 3 Nuevos Desarrollos Residenciales. Con las siguientes determinaciones:

- Usos: el residencial en vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianera, alineada a vial y conformando manzanas cerradas.

- Usos compatibles: los señalados en la ordenanza en cuestión.

- Ocupación 85% , pudiéndose ocupar el 100% en planta sótano y semisótano, así como en planta baja cuando se traten de locales de uso distinto al residencial.

- Altura máxima 3 plantas más ático retranqueado en fachadas principales, sobre ella solo castilletes de acceso a cubierta e instalaciones en un porcentaje no mayor a 15% de la planta inferior.

- Edificabilidad unitaria de solar:  $2,8 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

- Condiciones tipológicas: Las nuevas edificaciones deberán entenderse como una continuidad del tejido urbano y acordes con el modelo característico del municipio. Evitando la aparición de fachadas seriadas y otros elementos que desvirtúen la imagen del pueblo.

2. Suelo dotacional: Las Ordenanzas núm. 5 y núm. 6 para Equipamientos y Espacios Libres de Uso Público respectivamente.

3. Viario: Las Normas de Urbanización señaladas en el propio PGOU u Ordenanzas Municipales al respecto que pudieran establecerse.

H) Numero de viviendas máximas y relación con la superficie construida y parcelas edificables.

• Relación  $\text{m}^2$  de techo/vivienda:

$19.490 / 156 \text{ viviendas VP} = 125 \text{ m}^2\text{c}/\text{viv}$ .

• Relación  $\text{m}^2$  parcela/vivienda y  $\text{m}^2$  de techo/vivienda:

$6.961 \text{ m}^2 \text{ solar} / 156 \text{ viviendas VP} = 45 \text{ m}^2\text{s}$

6. Desarrollo del sector ordenado:

• Instrumento de planeamiento: Se trata de un sector ordenado directamente desde el PGOU no siendo necesario planeamiento de desarrollo alguno, salvo que se pretenda modificar la ordenación propuesta que en tal caso sería necesario la tramitación y aprobación de un Plan Parcial de ordenación, con los mínimos dotacionales reseñados (espacios libres, equipamientos y núm. de aparcamientos) salvo el viario.

Podrá redactarse Estudios de Detalles para la ordenación del volumen en las distintas manzanas planteadas, así como para cambios sensibles en la ordenación no afectando a los sistemas generales contemplados.

• Sistema de actuación: Compensación para la única Unidad de Ejecución que conforma el sector.

• Instrumento de Gestión Reparcelación.

• Órgano actuante Junta de Compensación u otras modalidades señaladas en el ordenamiento urbanístico (propietario único, convenio con el Ayuntamiento el 100% de los propietarios).

• Orden de prioridad: 1º prioridad (2 años desde la aprobación del PGOU).

• Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución por el de cooperación o expropiación.

7. Documentación gráfica: AR-1-Sector Residencial Ordenado R1 (SubleO-R1)

6.3.2 Área de Reparto AR2- Sector único Ordenado Industrial: SubleO-I1

1. Antecedentes y situación:

a) Se tratan de terrenos localizados a continuación del polígono industrial existente, junto a la carretera de acceso al municipio desde la A-384 (acceso al municipio desde Olvera)

b) Su ubicación viene condicionada por la existencia del polígono actual, tratándose ahora de una ampliación.

c) Tales terrenos han sido objeto de un convenio urbanístico entre la única propiedad y el Ayuntamiento, con el objeto de su clasificación como suelo urbanizable ordenado y proceder a conveniar su gestión.

d) Se mantiene la totalidad de las condiciones de ordenación en el presente documento, salvo su denominación.

2. Objetivos:

a) Resolver a corto plazo el déficit de naves industriales para albergar actividades incompatibles con el uso residencial, posibilitando el traslado de las actividades industriales del propio núcleo urbano residencial.

b) Obtener suelo público para equipamientos como punto limpio y centro de exposiciones.

c) Obtener suelo industrial e industrial-ganadero (para albergar edificaciones para la guarda de animales como caballos y perros) público.

d) Plantear un sector de suelo industrial ordenado desde el propio Plan General, acortando los plazos de gestión, para lo cual se ha procedido a realizar un convenio urbanístico con el 100% de la propiedad.

3. Condiciones generales:

Se establece una Área de Reparto de uso global Industrial Ordenado comprendida por un único sector donde se le incluyen determinados sistemas generales como suelo para un punto limpio y para centro de exposiciones.

• Superficie global aproximada:  $53.600 \text{ m}^2$ .

• Uso global: Industrial.

• Tipología: Industrial Grado-I (edificabilidad  $0,4 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{solar}$ ) Industrial Grado II (edificabilidad  $1,2 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{solar}$ )

• Edificabilidad máxima del sector:  $0,45183 \text{ m}^2\text{techo}/\text{m}^2\text{suelo}$  ( $24.218,40 \text{ m}^2\text{t}$ ).

• Aprovechamiento Medio del AR AM =  $0,45183 \text{ m}^2\text{tuc} / \text{m}^2\text{s}$  Donde  $1 \text{ m}^2\text{uc} = 0,10 \text{ m}^2\text{t}$  tipología G-I +  $0,90 \text{ m}^2\text{t}$  tipología G-2

• Aprov. susceptible de apropiación: .. 90% AT

4. Reservas de suelo para dotaciones publicas:

Son las indicados a continuación:

• Dotaciones Locales:

- Espacios libres de jardines:  $6.093 \text{ m}^2\text{s} >$  al 10% superficie del sector ( $5.360 \text{ m}^2\text{s}$ )

- Equipamiento local:  $2.200 \text{ m}^2\text{s} >$  al 4% de la superficie del sector ( $2.144 \text{ m}^2\text{s}$ )

- Reserva de aparcamientos públicos: Una (1) plaza por cada  $100 \text{ m}^2$  de edificación

- Red viaria y peatonal pública:  $16.127 \text{ m}^2\text{s}$

• Sistemas Generales incluidos en el sector:

- Equipamiento para Punto limpio:  $1.500 \text{ m}^2\text{s}$

- Equipamiento para centro de exposiciones:  $3.500 \text{ m}^2\text{s}$

5. Ordenación propuesta desde el Plan:

La ordenación propuesta se adapta en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial.

A) Superficies:

Superficie del sector único	53.600 m <sup>2</sup>
SS.GG adscrito al sector:	----- m <sup>2</sup>
<b>Total superficie área de reparto AR-2:</b>	<b>53.600 m<sup>2</sup></b>

B) Ordenación propuesta desde el PGOU:

Suelo dotacional:

SS.LL

Equipamiento local	2.200 m <sup>2</sup> 4,10%
Espacio libre de jardines	6.093 m <sup>2</sup> 11,37%
Red viaria	16.127 m <sup>2</sup> 30,09%)

SS.GG

Equipamiento Punto limpio	1.500 m <sup>2</sup> 2,80%
Equipamiento general (centro de exposiciones):	3.500 m <sup>2</sup> 6,53%
<b>Total suelo dotacional publico</b>	<b>29.420 m<sup>2</sup> 54,89%</b>

Suelo lucrativo:

manzana-1	5.031 m <sup>2</sup>
manzana-2	3.085 m <sup>2</sup>
manzana-3	7.667 m <sup>2</sup>
manzana-4	2.400 m <sup>2</sup>
manzana-5	5.997 m <sup>2</sup>
<b>total suelo lucrativo</b>	<b>24.180 m<sup>2</sup> 45,11%</b>
<b>Total área de reparto:</b>	<b>53.600 m<sup>2</sup> 100,00%</b>

C) Edificabilidad

5.997 m <sup>2</sup> s x 0,4 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s =	2.398,80 m <sup>2</sup> t
18.183 m <sup>2</sup> s x 1,2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s =	21.819,60 m <sup>2</sup> t
<b>24.180 m<sup>2</sup>s</b>	<b>24.218,40 m<sup>2</sup>t</b>

D) Uso y tipología característica:

- Uso Global: Industrial

- Uso y tipologías:

- Industrial Grado-I (edificabilidad 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>solar)
- Industrial Grado II (edificabilidad 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>solar)

-Uso y tipología característica:

1 m<sup>2</sup>techo uc = 0,1 m<sup>2</sup>t de tipología G-1 + 0,9 m<sup>2</sup>t de tipología G-2

E) Aprovechamiento:

AM = 24.218,40 m<sup>2</sup>tuc / 53.600 m<sup>2</sup>= 0,45183 m<sup>2</sup>tuc/m<sup>2</sup>  
 Donde 1 m<sup>2</sup>tuc = 0,1 m<sup>2</sup>t de tipología G-1 + 0,9 m<sup>2</sup>t de tipología G-2

F) Ordenanzas de aplicación:

Manzanas 1-2-3-4	Ordenanza Industrial Grado-II
Manzana 5	Ordenanza Industrial grado-I

6. Desarrollo del sector ordenado:

- Instrumento de planeamiento: Se trata de un sector ordenado directamente desde el PGOU no siendo necesario planeamiento de desarrollo alguno, salvo que se pretenda modificar la ordenación propuesta que en tal caso sería necesario la tramitación y aprobación de un Plan Parcial de ordenación.

Podrá redactarse Estudios de Detalles para la ordenación del volumen en las distintas manzanas planteadas.

- Sistema de actuación: Compensación o Cooperación según convenio urbanístico realizado entre Ayuntamiento y propiedad, pudiendo el Ayuntamiento realizar las tramitaciones pertinentes para la desclasificación de los terrenos en

cuestión (de suelo Urbanizable a suelo No Urbanizable) al no alcanzarse los objetivos pretendidos como es la obtención de suelo público industrial, o contemplar como sistema de actuación el de expropiación.

- Instrumento de Gestión Reparcelación.
- Órgano actuante El propio Ayuntamiento.
- Orden de prioridad: 1.º prioridad (2 años desde la aprobación del PGOU).
- Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución al de Expropiación o desclasificación de los terrenos de urbanizable a No Urbanizable..

7. Documentación gráfica: AR-2-Sector industrial ordenado (SUBLEO-II).

6.3.3. Área de Reparto AR3- Sector Unico No Ordenado Residencial: SUBLEO-R2 «Aledaños al campo de deportes».

1. Antecedentes y situación:

a) Se tratan de terrenos localizados al Norte de la núcleo de población actual, entre el cementerio y el campo de fútbol. Se presenta con un uso agrícola en secano, sin ningún tipo de construcción.

b) Para el cumplimiento de los porcentajes máximos de crecimiento poblacional establecidos en el POT, ha conllevado a la realización de diversas modificaciones en la clasificación del suelo de esta zona respecto a lo señalado en documentos anteriores. Ahora se propone mantener las dos unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado establecidas por las NN.SS. que se revisan, respetándose la ordenación urbanística planteada en los documentos de revisión.

2. Objetivos:

a) Absorber el crecimiento residencial del núcleo principal, ordenando y ofreciendo suelo edificable en uno de los límites del suelo urbano actual.

b) Potenciar el área Norte del municipio, mediante la conexión viaria con la zona Noreste de la ciudad (Calle Virgen del Valle) y creando parques urbanos y deportivos que aumente el bienestar y calidad de vida de la población y en especial a la zona Norte que se presenta más discriminada y degradada respecto al resto del núcleo de población.

c) Obtención de diversos suelos para SS.GG. tanto incluidos en los distintos sectores como adscritos.

3. Condiciones generales:

- Superficie global del Área de Reparto: 61.734 m<sup>2</sup>.
- Superficie global del sector: 53.520 m<sup>2</sup>.
- Uso y tipología característica: Residencial en media densidad.  
 Vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras con un 30% de la edificabilidad para VP mínimo.
  - Edificabilidad máxima del sector: ..... 0,470 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo (25.154 m<sup>2</sup>t ).
  - Densidad de vivienda del sector: 34 viv/Ha. (180 viviendas de las cuales 63 serán de VP y 117 de VLibre)
  - Aprovechamiento Medio del AR:  $AM = 0,40746 \frac{m^2tuc}{m^2s}$ .  
 Donde 1 m<sup>2</sup>tuc = 0,7 m<sup>2</sup>t viv renta libre+ 0,3 m<sup>2</sup>t viv protegida.
  - Aprov. susceptible de apropiación: 90% AM del AR = 0,366714 m<sup>2</sup>uc/m<sup>2</sup>s (22.639 m<sup>2</sup>uc)
  - Aprovechamiento Ayuntamiento en el sector: 10% AM x Sup del AR= 10% x 0,40746 x 61.734 = 2.515 m<sup>2</sup>tuc.
  - Porcentaje mínimo para VPP 30% de la edificabilidad residencial del sector

• Sistemas Generales:

- Sistema General incluido: 18.345 m <sup>2</sup> (Parque deportivo)	
- Sistema General Adscrito: Vialario de circunvalación Norte	
Tramo-2:	2.818 m <sup>2</sup> s
<u>Parque Norte Zona-2</u>	<u>5.396 m<sup>2</sup>s</u>
	8.214 m <sup>2</sup> s

El sector presenta un exceso de Aprovechamiento para la obtención de SS.GG. adscritos que, descontado el 10% de los excesos correspondiente a la administración, ascienden a 8.214 x 90% AM = 3.012,19 m<sup>2</sup>tuc.

4. Reservas mínimas de suelo para dotaciones publicas.

Como mínimos serán los indicados a continuación, los cuales no serán en todo caso inferior a los estándares y módulos mínimos establecidos en el la legislación urbanística vigente.

Dotaciones locales:

- Espacios libres: mínimo 6.500 m<sup>2</sup>> 4.528 m<sup>2</sup>= 18 m<sup>2</sup>s x 25.154 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t
- 5.352 m<sup>2</sup>correspondiendo al 10% s. sector (
- Equipamientos (mínimos):

Docente: 3.200 m<sup>2</sup>> 3.019 m<sup>2</sup>= 12 m<sup>2</sup>s x 25.154 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.  
 SPS: 3.100 m<sup>2</sup>> 2.515 m<sup>2</sup>= 10 m<sup>2</sup>s x 25.154 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t.  
 Total mínimo 6.300 m<sup>2</sup>> 5.534 m<sup>2</sup>= 22 m<sup>2</sup>s x 25.154 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t.

- Reserva de aparcamientos públicos: Una (1) plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- Reserva de aparcamientos públicos: Una (1) plaza por cada 100 m<sup>2</sup>de edificación, de las que al menos una plaza por vivienda deberá estar en vial público (180 plazas > 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>t).

Sistemas generales incluido en el sector:

• Equipamiento: <u>Parque Deportivo</u>	<u>18.345 m<sup>2</sup>.</u>
Total:	18.345 m <sup>2</sup>

5. Condiciones orientativas de la edificación para el cálculo de la edificabilidad del sector:

- Sector R2: 53.520 m<sup>2</sup>x 22,36% x 2,1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 25.154 m<sup>2</sup>t edif. sector= 0,470
- Uso característico: ..... Residencial.
- Densidad de vivienda: ..... 34 viv/Ha. (180 viviendas aproximadamente).
- Superficies orientativas de la ordenación propuesta en documentación gráfica:

- Superficie lucrativa	22,36% St=	11.959 m <sup>2</sup> .
- Superficie equipamiento	11,81% St =	6.322 m <sup>2</sup>
- Superficie espacios libres	12,18% St =	6.518 m <sup>2</sup> .
- Superficie red viaria local	19,39% St =	10.376 m <sup>2</sup> .
- Superficie SS.GG:	<u>34,28% St =</u>	<u>18.345 m<sup>2</sup></u>
Total	100,00 % St =	53.520 m <sup>2</sup> .

- Altura máxima: ..... Dos y tres plantas.
- Edificabilidad orientativa neta por parcela lucrativa:
- Vivienda entre medianeras: 2,1 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s.
- Número de viviendas protegidas y libres. Relación m<sup>2</sup>c y número de viviendas:

VP: 25.154 m<sup>2</sup>t x 30% /120 = 7.546,20 m<sup>2</sup>tVP/120 = 63 viv VP  
 VL: 25.154 m<sup>2</sup>t x 70% /120 = 17.607,80 m<sup>2</sup>tVL/150m<sup>2</sup>t = 117 viv VL

- Relación parcela/vivienda y m<sup>2</sup>de techo/vivienda:  
 11.959 m<sup>2</sup>s/ 180 viviendas = 66 m<sup>2</sup>s/ vivienda.  
 80% 25.154 m<sup>2</sup>t / 180 viviendas = 112 m<sup>2</sup>t/ vivienda  
 (Se contempla un 20% de la edificabilidad total para otros usos compatibles con el residencial: comercial, garajes, etc.)

6. Criterios de ordenación:

- La ordenación propuesta en su aspecto general se considerará preferente para el planeamiento de desarrollo, debiendo justificarse las variaciones que se realicen en aras a una mejor propuesta y al cumplimiento de los objetivos marcados para el sector.

- En todo caso, la ordenación concreta del sector se adaptará en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial

- Sí se considerará vinculante las conexiones del vialario con la red existente en su perímetro, así como la localización de parte del espacio libre y del suelo dotacional en el entorno al campo de fútbol actual.

- Las superficies de la ordenación propuesta para el cálculo de la edificabilidad del sector, así como la edificabilidad neta por parcela lucrativa considerada en el punto anterior, se considerarán orientativas.

- El ancho del vialario público deberá absorber un número de un (1) aparcamiento por cada vivienda (mayor al 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos), disponiéndose si fuere necesario zonas exclusivas de aparcamientos públicos

7. Desarrollo del sector:

- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
  - Sistema de actuación: Compensación.
  - Instrumento de Gestión Proyecto de Reparcelación.
  - Organo actuante Junta de compensación o convenio urbanístico.
  - Orden de prioridad 2ª prioridad (6 años desde la aprobación del PGOU).
  - Consecuencia incumplimiento Cambio de sistema de ejecución por uno público.
8. Documentación gráfica:

AR3- Con un único Sector No Ordenado R2: SUBleS-R2  
 -«Aledaños campo de deportes»

6.3.4. Área de Reparto AR4- Sector único No Ordenado Industrial: SUBleS-I2

1. Antecedentes y situación:

a) Se tratan de terrenos localizados a continuación del polígono industrial existente en dirección hacia el núcleo principal, junto a la carretera de acceso al municipio desde la A-384 (acceso al municipio desde Olvera)

b) Su ubicación viene condicionada por la existencia del polígono actual, tratándose ahora de una ampliación.

c) En los terrenos se presenta una fuerte loma, tras la cual se localiza el municipio.

2. Objetivos:

a) Resolver el déficit de naves industriales para albergar actividades incompatibles con el uso residencial, posibilitando el traslado de las actividades industriales (principalmente de almacenaje) ubicadas en los bordes del núcleo principal: Almacenes de materiales de la construcción, de bebidas, talleres, carpinterías, etc.

3. Condiciones generales:

- Superficie global del Área de Reparto: 61.692 m<sup>2</sup>.
- Superficie global del sector aproximada: 46.862 m<sup>2</sup>.
- Uso global: Industrial en tipología de nave industrial adosada
- Edificabilidad máxima del sector: .... 0,4765 m<sup>2</sup>.techo/ m<sup>2</sup>suelo sector (22.330).
- Aprovechamiento Medio del AR ..... AM = 0,36195 m<sup>2</sup>tuc / m<sup>2</sup>s del AR

- Siendo 1 m<sup>2</sup>tuc igual a 1 m<sup>2</sup>t en tipología de nave industrial adosada
- Aprox. susceptible de apropiación: .. 90% AM = 0,325755 m<sup>2</sup>tuc/m<sup>2</sup>s Que nos da un aprovechamiento global de 20.096 m<sup>2</sup>tuc
- Aprovechamiento Ayuntamiento en el sector:  
10% AM x Sup del AR = 10 % x 0,36195 x 61.692 = 2.233 m<sup>2</sup>tuc
- Sistemas Generales:

- Sistema General incluido: Circunvalación Este tramo 16.281 m<sup>2</sup>s.  
- Sistema General Adscrito: Parque Fluvial Noreste Z1 14.830 m<sup>2</sup>s

El sector presenta un exceso de Aprovechamiento lucrativo privado (descontado el 10% de los excesos de la administración), para la obtención de los SS.GG. adscritos, de 14.830 x 90% AM = 4.831 m<sup>2</sup>tuc

4. Reservas de suelo para dotaciones publicas:  
4.1. Dotaciones locales:

Como mínimos serán los indicados a continuación, los cuales no serán en todo caso inferior a los estándares y módulos mínimos establecidos en el la legislación urbanística vigente.

- Espacios libres: 5.000 m<sup>2</sup>> 4.687 (10% del sector)  
Localizados en el entorno al arroyo Cogozuela (al norte del sector), en su zona de protección y en la zona de olivar al sur del sector del sector.
- Equipamientos: 2.000 m<sup>2</sup>> 1.875 (4% del sector)
- Reserva de aparcamientos públicos: Una (1) plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

4.2. Dotaciones generales:

- Sistemas generales incluido en el sector:  
- Circunvalación Este tramo 1, con 6.281 m<sup>2</sup>s aproximadamente. El ancho total de este viario de circunvalación se establece en 20 metros y 15 metros según zonas, considerándose como viario estructurante 15 metros de ancho. Su concreción exacta en el terreno podrá sufrir pequeñas variaciones sin que éstas se consideren modificaciones puntuales.

Su urbanización se contemplará en los costes de urbanización del sector, salvo el acerado del margen colindante con el parque fluvial.

- Sistema General Adscrito a este suelo urbanizable:  
- Parque Fluvial Noreste Z1, con 14.830 m<sup>2</sup>s

5. Condiciones orientativas de la edificación para el cálculo de la edificabilidad del sector:

- Uso y tipología característica: Industrial en su categoría II.
- Superficies orientativa de la ordenación propuesta:

- Superficie lucrativa.	39,71% St = 18.608 m <sup>2</sup> .
- Superficie dotación: espacios libres y equipamientos:	11,83% St = 5.546 m <sup>2</sup> . 4,43% St = 2.075 m <sup>2</sup> .
- Superficie red viaria considerada como local	30,63% St = 14.352 m <sup>2</sup> .
- Superficie red viaria considerada como general:	13,40% St = 6.281 m <sup>2</sup>
Total	100,00% St = 46.862 m <sup>2</sup>

- Parcela mínima: Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros, con una superficie mínima de parcela: doscientos metros cuadrados.

- Ocupación máxima de la edificación en la parcela: 100 %
- Altura máxima: ocho (8) metros.
- Índice máximo de edificabilidad neta en las parcelas edificables resultantes:

100% x 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>= 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad: Suelo lucrativo x edificabilidad neta de parcela = Edificabilidad global.

Manzana-1	8.338 m <sup>2</sup> solar x 1,2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s = 10.006 m <sup>2</sup> t
Manzana-2	10.270 m <sup>2</sup> solar x 1,2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s = 12.324 m <sup>2</sup> t
total:	22.330 m <sup>2</sup> t

6. Criterios de ordenación:

- La ordenación propuesta en su aspecto general se considerará preferente para el planeamiento de desarrollo, debiendo justificarse las variaciones que se realicen en aras a una mejor propuesta y al cumplimiento de los objetivos marcados para el sector. En todo caso, la ordenación concreta del sector se adaptará en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial

a) El viario señalado en el plano correspondiente no se considerará vinculante, pudiendo sufrir modificaciones en aras a una ordenación más óptima. No obstante el ancho del viario principal (acceso de las distintas parcelas) será como mínimo de 15 metros.

b) El sistema de espacios libres de dominio y uso público se localizará en la zona del entorno del arroyo Cogozuela y del olivar existente. El equipamiento público se ubicará también en su mayor parte junto a la zona de espacio libre, en la parte alta de la loma. La ubicación concreta de ambos espacios será definida por el plan de desarrollo.

c) En ambos márgenes del cauce de aguas que atraviesa la parte inferior del sector se establecerá una zona de espacio libre de protección, independientemente a los 5 m de servidumbre de uso público del cauce.

7. Desarrollo del sector:

- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
- Sistema de actuación: Compensación para las distintas UE que puedan definirse.
  - Instrumento de Gestión Reparcelación.
  - Organo actuante Junta de Compensación u otras modalidades señaladas en el ordenamiento urbanístico (propietario único, convenio con el Ayuntamiento el 100% de los propietarios).
  - Orden de prioridad: 2.º prioridad (6 años desde la aprobación del PGOU).
  - Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución.

8. Documentación gráfica: AR-4- Unico Sector industrial (SUBleS-I2)

6.3.5 Área de Reparto AR5- Sector único No Ordenado Residencial: SUBleS-R3 «Rozuela»

1. Antecedentes y situación:

Se tratan de terrenos localizados al Norte de la núcleo de población actual. Tal sector se presenta entre el camino de acceso al cementerio y las traseras a la Calle Virgen del Valle. Su uso actual es el agropecuario: zona de olivar en pendiente, zona agrícola en secano y una pequeña explotación ganadera. Se presenta en sus aledaños una construcción residencial y cobertizos ganaderos de explotación familiar.

2. Objetivos:

a) Absorber el crecimiento residencial del núcleo principal, ordenando y ofreciendo suelo edificable en uno de los límites del suelo urbano actual.

b) Potenciar el área Norte del municipio, mediante la conexión viaria con la zona Noreste de la ciudad (Calle Virgen del Valle) y creando parques urbanos que aumente el bienestar y

calidad de vida de la población y en especial a la zona Norte que se presenta más discriminada y degradada respecto a la zona sur del núcleo de población.

c) Obtención de diversos suelos para SS.GG. tanto incluidos en el sector como excluidos.

### 3. Condiciones generales:

- Superficie global del Área de Reparto: 55.124 m<sup>2</sup>.
- Superficie global del sector: 49.847 m<sup>2</sup>.
- Uso y tipología característica: Residencial en media densidad.

Vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras con un 30% de VP mínimo.

- Edificabilidad máxima del sector: 0,6636 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo (33.074 m<sup>2</sup>t).
- Densidad de vivienda del sector: ..... 47 viv/Ha. (234 viviendas de las cuales 82 serán de VP y 152 de VLibre)

• Aprovechamiento Medio del AR  $AM = 0,60 \text{ m}^2\text{tuc} / \text{m}^2\text{s}$   
Donde 1 m<sup>2</sup>tuc = 0,7 m<sup>2</sup>t viv renta libre+ 0,3 m<sup>2</sup>t viv protegida

• Aprov. susceptible de apropiación: 90% AM x Sup del AR = 29.766,6 m<sup>2</sup>tuc

- Aprovechamiento Ayuntamiento en el sector: 10% AM x Sup del AR = 3.307,4 m<sup>2</sup>tuc
- Porcentaje mínimo para PVP 30% de la edificabilidad residencial del sector.
- Sistemas Generales:

- Sistema General incluido: 5.000 m<sup>2</sup> (Parque en ladera).
- Sistema General Adscrito: ..... 5.277 m<sup>2</sup> (viario de circunvalación Norte tramo T1 y viario de conexión Norte-Este).

El sector presenta un exceso de Aprovechamiento para la obtención de SS.GG. adscritos que, descontado el 10% de los excesos correspondiente a la administración, ascienden a 5.277 x 90% AM = 2.849,58 m<sup>2</sup>tuc.

### 4. Reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas.

Como mínimos serán los indicados a continuación, los cuales no serán en todo caso inferior a los estándares y módulos mínimos establecidos en el la legislación urbanística vigente.

#### 4.1. Dotaciones locales públicas:

- Espacios libres: mínimo 6.000 m<sup>2</sup>> 5.954 m<sup>2</sup>(18 m<sup>2</sup>s x 33.074 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t)  
> 4.985 m<sup>2</sup>(10% superficie del sector)
- Equipamientos: mínimo 7.300 m<sup>2</sup>> 7.277 m<sup>2</sup>(22 m<sup>2</sup>s x 33.074 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t)
- Reserva de aparcamientos públicos: Una (1) plaza por cada 100 m<sup>2</sup>de edificación, de las que al menos una plaza por vivienda deberá estar en vial público (234 plazas > 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>t)

#### 4.2. Dotaciones generales:

- Sistemas generales incluido en el sector:
- Espacio libre: Parque en ladera con 5.000 m<sup>2</sup>

- Sistemas generales adscrito:

- Circunvalación Norte tramo 1, con 4.264 m<sup>2</sup>s aproximadamente.  
- Conexión Norte-Este: tramo único de 1.014 m<sup>2</sup> aproximadamente.

El ancho total de estos viarios de circunvalación se establece en 10 metros. Su concreción exacta en el terreno podrá sufrir pequeñas variaciones sin que éstas se consideren modificaciones puntuales.

El coste de la ejecución material de estos viarios se contemplarán como cargas exteriores al sector.

5. Condiciones orientativas de la edificación para el cálculo de la edificabilidad del sector:

• Sector R-3: 49.847 m<sup>2</sup>x 31,60 % x 2,1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 33.077 m<sup>2</sup>t edif.sector=0,6636 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Uso característico: Residencial.
- Densidad de vivienda: 47 viv/Ha. (234 viviendas aproximadamente).
- Superficies orientativas de la ordenación propuesta:

- Superficie lucrativa	31,60% St = 15.751 m <sup>2</sup> .
- Superficie equipamiento	14,94% St = 7.446 m <sup>2</sup>
- Superficie espacios libres	13,15% St = 6.556 m <sup>2</sup> .
- Superficie red viaria local	30,28% St = 15.094 m <sup>2</sup> .
- Superficie SS.GG:	10,03% St = 5.000 m <sup>2</sup> .
Total	100,00% St = 50.647 m <sup>2</sup> .

- Altura máxima: Dos y tres plantas.
- Edificabilidad neta por parcela lucrativa:  
-Vivienda entre medianeras ..... 2,1 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s
- Número de viviendas protegidas y libres. Relación m<sup>2</sup>c y número de viviendas

VP: 33.074 m<sup>2</sup>t x 30% /120 = 9.922,20 m<sup>2</sup>tVP/120 = 82 viv VP  
VL: 33.074 m<sup>2</sup>t x 70% /120 = 23.151,80 m<sup>2</sup>tVL/150m<sup>2</sup>t = 152 viv VL

- Relación m<sup>2</sup>parcela/vivienda y m<sup>2</sup>de techo/vivienda:  
15.751 m<sup>2</sup>s/ 234 viviendas = 67 m<sup>2</sup>s/ vivienda.  
80 % 33.074 m<sup>2</sup>t m<sup>2</sup>t / 234 viviendas = 113 m<sup>2</sup>t/ vivienda.  
(Se contempla un 20% de la edificabilidad total para otros usos compatibles con el residencial: Comercial, garajes, etc.)

### 6. Criterios de ordenación:

- La ordenación propuesta en su aspecto general se considerará preferente para el planeamiento de desarrollo, debiendo justificarse las variaciones que se realicen en aras a una mejor propuesta y al cumplimiento de los objetivos marcados para el sector. Si se considerará vinculante la creación de un viario paralelo a Avda San Manuel con conexión al menos al principio y al final de ésta vía, así como las conexiones con el resto de la red existente en su perímetro.

- En todo caso, la ordenación concreta del sector se adaptará en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial

- Dos de las conexiones viarias con la calle Virgen del Valle deberán ser resueltas como cargas del sector (Ap-v2 y Ap-v3), así como las conexiones con la Avenida S. Manuel (Ap-v15 y Ap-v16).

- Las superficies de la ordenación propuesta para el cálculo de la edificabilidad del sector, así como la edificabilidad neta por parcela lucrativa considerada en el punto anterior, se considerarán orientativas.

- El ancho del viario deberá absorber un número de un (1) aparcamiento por vivienda (mayor a 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos), disponiéndose si fuere necesario zonas exclusivas de aparcamientos públicos.

- Se le incluye como carga del sector, el coste de la ejecución material del viario general adscrito a este suelo urbanizable.

### 7. Desarrollo del sector:

- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Instrumento de Gestión: Proyecto de Reparcelación.

- Organismo actuante: Particulares en Junta de Compensación o convenio urbanístico.
  - Orden de prioridad: 2ª prioridad (6 años desde la aprobación definitiva del PGOU).
  - Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución por uno público.
8. Documentación gráfica: AR5-Unico Sector R3 (SUbS-R3).

## TÍTULO VII

### RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 1

##### Determinaciones generales

###### Art. 7.1.1. Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el presente PGOU considera como tal por cumplir los requisitos legales dispuestos en el art. 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el art. 45 de la LOUA.

2. La delimitación de este suelo es la contenida en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo. Núcleo Principal».

###### Art. 7.1.2. Régimen del suelo urbano.

1. Se estará a todo lo previsto en el Capítulo II del Título II de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en el Capítulo I del Título II de la LOUA, por tanto desde la aprobación definitiva de este PGOU quedará establecido el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en lo que les corresponda, según las condiciones y plazos establecidos para el área en que se ubiquen.

2. En el Suelo Urbano se establecen dos categorías:

a) Suelo Urbano consolidado: integrado por los terrenos ya urbanizados o con la condición de solar, y no incluidos en la categoría siguiente por encontrarse completamente urbanizados. También formarán parte de esta categoría las parcelas que aún sin la consideración de solar presenten elementos de urbanización inacabada (obras de vialidad como la pavimentación de Acerados y Calzadas, obras de instalaciones, etc) así como actuaciones no integradas como las correcciones de alineaciones que por su reducida superficie no se consideren incluidas en Unidades de Ejecución. Tales cesiones serán gratuitas y urbanizadas para su consideración como suelo urbano consolidado. Las actuaciones puntuales previstas en el presente PGOU se ejecutarán: a través de obras públicas ordinarias pudiendo imponerse cuotas de urbanización a los beneficiarios; o a través de obras particulares incluidas en proyecto de edificación o de obras de urbanización.

b) Suelo Urbano No Consolidado: comprende los terrenos que formando vacíos urbanos, en general de ámbitos reducidos, se encuentran carentes de urbanización y de una ordenación que establezca los suelos dotacionales precisos. La ejecución de tales suelos se prevé a través de Unidades de Ejecución, estableciéndose un área de reparto para cada una de ellas con su correspondiente aprovechamiento medio.

Art. 7.1.3. Plazos para el cumplimiento de los deberes en suelo urbano.

1. El plazo para la equidistribución, cesión y urbanización de las unidades de ejecución en suelo urbano se establecen desde estas Normas en cuatro (4) u seis (6) años para las de gestión privada (sistema de compensación), según lo indicado en el cuadro de prioridades contenido en el art. 7.8.8 de estas Normas. Transcurridos estos plazos, podrá sustituirse el sistema de compensación por un sistema público.

2. El plazo para materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente (derecho a edificar) mediante la solicitud de licencia no se fija en estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento puede optar por acordar la fijación de tales plazos mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución regulado en el art. 106 de la LOUA, aplicando la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

3. Los plazos para la ejecución de las obras se fijarán en el otorgamiento de la licencia, indicándose el plazo de iniciación, el de interrupción máxima y el de su finalización. Se podrá conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados y siempre que los actos a prorrogar sean conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. El transcurso de los plazos significará la caducidad de la autorización que deberá ser declarada expresamente y previa audiencia del interesado, debiendo de solicitar en plazo no mayor a dos meses una nueva licencia o en caso contrario declarar la parcela o solar en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

###### 7.1.4. Acciones de edificación

1. Las acciones de edificación, ya se trate de obras de nueva planta, de ampliaciones o de reformas, sólo serán autorizadas en el suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga la condición de solar y se ajuste a las determinaciones contenidas en los títulos III (Condiciones Generales de Edificación) y IV (Condiciones Generales de los Usos) y en los capítulos siguientes del presente título (Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano).

2. Cuando se pretenda edificar sobre parcelas en suelo urbano no incluidas en Unidades de Ejecución deberán tener la condición de solar en el momento de solicitud de licencia o si no fuera así, deberá garantizarse su ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para su consideración como solar, pudiéndose incluir tales obras como complementarias en el proyecto de edificación.

3. Cuando se pretenda edificar sobre terrenos incluidos en Unidades de Ejecución de forma simultánea a la urbanización deberá cumplirse los siguientes requisitos: firmeza administrativa del instrumento de equidistribución, aprobación del proyecto de urbanización, apreciación que para la terminación de la edificación esté dotada con los servicios precisos para la condición de solar, formalización de aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar, y asunción expresa y formal por el propietario de no ocupación ni utilización de la construcción hasta la completa terminación de las obras de urbanización. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización y recibidas por el Ayuntamiento.

###### 7.1.5. División del suelo urbano.

1. En suelo urbano se aplicará el régimen de ejecución jurídica correspondiente a cada situación, teniendo en cuenta que puede darse la siguiente división atendiendo a su gestión:

a) Suelo urbano consolidado: Corresponde a terrenos englobados en Áreas de Ordenanzas, sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, pudiendo ser:

a.1) Con la condición de solar, por lo que podrán otorgarse licencias directamente de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

a.2) Sin la condición de solar por presentar una urbanización incompleta, por lo que los propietarios deberán de completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar.

Dentro de estas áreas se establecen distintas actuaciones singulares o aisladas que corresponden a terrenos que necesitan un reajuste de alineaciones; a la obtención de espacios libres de uso y dominio público fuera de las UE; y a actuaciones en cuanto a la apertura y creación de nuevos viarios. Así mismo se señalan aquellos suelos que presentan una clara urbanización incompleta (sin la condición de solar).

b) Suelo urbano no consolidado:

- Actuaciones sistemáticas: carentes de urbanización consolidada y colindante con la estructura urbana existente: Corresponde a áreas y sectores que se desarrollan mediante su inclusión en Unidades de Ejecución para garantizar su total urbanización (así como las cesiones y la equidistribución) con carácter previo a la concesión de licencia. Se desarrollan mediante los instrumentos de gestión determinados en cada caso, según el sistema de actuación establecido. Además, en suelo urbano podrá establecerse otras Unidades de Ejecución si así fuera necesario, aún no contempladas en estas normas, para garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas.

- Actuaciones asistemáticas en Área de Reparto o sin Área de Reparto: corresponde a áreas de suelo urbano que presentando carencia de urbanización o dotaciones, su nivel de edificaciones existentes hacen difícil su gestión de forma sistemática. Se contempla un área homogénea de edificación (sin área de reparto) a la que se le atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, requiriéndose la mejora de los servicios públicos y urbanización existente.

2. Atendiendo a los usos, el suelo Urbano se califica en las siguientes clases:

- a) Residencial.
- b) Secundario.
- c) Terciario.
- d) Equipamiento.
- e) Espacios libres: plazas, jardines y parques.
- f) Viario.

3. A los efectos de regular las acciones de edificación que pueden desarrollarse en el suelo urbano, éste se divide en Ordenanzas de Edificación que se definen en los capítulos siguientes de este título. Las zonas de ordenanza son las siguientes:

- a) Ordenanza de Casco Antiguo.
- b) Ordenanza de Extensión
- c) Nuevos desarrollos.
- c) Ordenanza Industrial.
- d) Ordenanza de Equipamiento y Servicios Públicos.
- e) Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público.

3. Las Unidades de Ejecución se regulan mediante fichas individualizadas, que se recogen en el presente título, indicándose las ordenanzas a la que estarán sujetas. Además, cumplirán las condiciones generales establecidas en cuanto a urbanización, usos y edificación.

7.1.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1. En las actuaciones asistemáticas, el aprovechamiento subjetivo será el cien por cien (100%) del aprovechamiento objetivo resultante de la aplicación de las condiciones establecidas en la ordenanza correspondiente.

2. El aprovechamiento subjetivo de propietarios incluidos en una Unidad de Ejecución será el establecido en la legislación vigente y que corresponde al noventa por cien (90%) del aprovechamiento medio de la U.E.

7.1.7. Parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano.

1. La acción de parcelación urbanística se ajustarán a lo establecido en la legislación urbanística, así como lo dispuesto en el art. 1.4.11 de las presentes Normas.

2. Se admiten acciones de parcelación en aquellas zonas del suelo urbano no incluidas en Unidades de Ejecución (actuaciones asistemáticas), siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de Edificación sobre parcela mínima, dimensiones y características geométricas de las parcelas resultantes, y en ellas se permitan. Quedarán sujetas a licencia.

3. En las zonas incluidas en Unidades de Ejecución (actuaciones sistemáticas) sólo se permitirán acciones de parcelación como consecuencia y desarrollo de dichas unidades de ejecución a través del proyecto de Compensación o proyecto de Reparcelación que la contuviese o a través de una Parcelación posterior sujeta a licencia urbanística.

7.1.8. Alineaciones y rasantes.

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por el plano de «Clasificación y calificación del suelo. Núcleo Principal» mientras no se varíen o precisen a través de estudios de detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

2. En las Unidades de Ejecución, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de estudios de detalle, según las condiciones de ordenación que se establecen para cada Unidad de Ejecución.

3. No obstante, en aras a una mayor flexibilidad del planeamiento, y exceptuando el área donde le es de aplicación la Ordenanza de Casco Antiguo, la edificación podrá retranquearse respecto a la alineación oficial exterior siempre que se proyecten tramos completos de calles y respondan a un proyecto unitario, dejando en estos casos los correspondientes retranqueos como terrazas de uso y dominio privado o alineación interior (separa la superficie edificable de las libres dentro de una misma parcela).

## CAPÍTULO 2

### Ordenanza núm. 1: Casco antiguo

#### 7.2.1. Definición, tipología y ámbito.

1. La Ordenanza de Casco Antiguo regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en el ámbito del núcleo más antiguo de Alcalá del Valle, definido por las especiales características de su trama y morfología urbana, consolidado casi en su totalidad por tipología de vivienda unifamiliar adosada en manzana cerrada. La finalidad prioritaria de esta normativa es la protección de sus valores ambientales y tipológicos, así como de su traza urbana.

2. La edificación ocupa prioritariamente el suelo más próximo al frente de parcela, alineándose a vial totalmente con la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar entre medianeras conformando manzanas cerradas. La edificación suele avanzar en el interior hasta unos 15 metros, a partir del cual se presentan ampliaciones y edificaciones secundarias hasta la casi total ocupación de la planta. Las parcelas en esquina y las de menor fondo son ocupadas, en general, en su totalidad.

La parcelación es, por regla general, muy irregular de forma rectangular con pequeño frente (4 a 7 metros) y gran fondo (alcanzando algunas manzanas los 50 metros con fachadas pasantes). Su superficie oscila entre los 100 y 200 metros cuadrados.

3. Su ámbito es el que aparece señalado en el Plano «Clasificación y Calificación de Suelo. Núcleo Principal» de este PGOU, configurado por el núcleo original en llanura y su desarrollo hasta las primeras décadas del siglo XX.

## 7.2.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en este PGOU. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta. En relación con las edificaciones de nueva planta, los criterios estéticos señalados serán más depurados de ornamentación, evitando imitaciones.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación según lo regulado en los artículos 1.1.7 y 1.1.8 del presente plan.

## 7.2.3. Condiciones de las obras permitidas.

1. Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente en el caso de que ésta sea superior a la establecida, salvo que por incumplimiento de las condiciones de calidad e higiene, de seguridad y de estética, los servicios técnicos municipales consideren que constituye una desviación importante de los objetivos de las mismas.

b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela. Sin embargo, se podrán realizar ampliaciones verticales de edificios que incumpla lo existente algún parámetro relativo a la ocupación de la parcela o a la posición de la edificación incluyendo dimensiones de los patios, siempre y cuando la superficie ampliada sí se ajuste a dichos parámetros.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

d) En relación con el fuera de ordenación y fuera de ordenanza se estará a lo regulado en los artículos 1.1.7 y 1.1.8 de las presentes normas.

## Sección 1.ª condiciones particulares de uso

Además de las Condiciones Generales de Uso reguladas en el Título IV de estas Normas Urbanísticas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

## 7.2.4. Uso característico.

1. El uso característico y dominante es el residencial en vivienda unifamiliar.

2. La tipología característica es la edificación entre medianeras alineada a vial y conformando manzanas cerradas.

## 7.2.5 Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que señalan a continuación, siempre que ello no supongan una desviación del uso y tipología característico:

a) Residencial: La vivienda bifamiliar y plurifamiliar.

- La vivienda bifamiliar y la edificación con tres viviendas, preferentemente con zaguán común.

- La vivienda plurifamiliar en las condiciones contempladas en el artículo 7.2.17 de estas Normas.

b) Secundario en edificio compartido:

- Industrias de categoría I en planta baja o semisótano, compartiendo el uso con el característico.

- Almacenes en planta baja, semisótano o sótano.

c) Terciario:

- Oficinas, en todas sus categorías.

- Comercial en planta baja y semisótano, en sus categorías A, B y C.

- Hotelero en edificio compartido o exclusivo

- Espectáculos y Salas de reunión, compartido con el uso característico. Si tal uso tiene carácter dotacional público o privado (teatros, cines, asociaciones de vecinos, etc.) podrá permitirse en edificación exclusiva.

- Aparcamientos y garajes en los edificios: en planta baja, semisótanos y sótanos. Las puertas de cochera no tendrán una anchura superiores a tres (3) metros y deberá componerse con el resto de la fachada, regulándose su dintel en relación a los otros huecos de planta baja.

d) Los usos de carácter dotacional:

- Los usos globales de Equipamiento y Servicios Urbanos e Infraestructuras, pormenorizados en: educativo, deportivo, sociocultural, religioso, sanitario, asistencial y público-administrativo, servicios urbanos e infraestructurales, en edificio exclusivo o compartido.

- Los usos de espacios libres de uso público pormenorizado en Plazas y Jardines.

- El uso de viario rodado y peatonal, en los espacios calificados como tales, así como los aparcamientos en la red viaria y subterráneos.

## Sección 2.ª Condiciones particulares de la edificación

Además de las Condiciones Generales de la Edificación reguladas en el Título III de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

## 7.2.6 Condiciones de parcela.

1. Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

a) Que se trate de parcelas con frente a dos calles opuestas, cumpliendo ambas parcelas al menos la condición de superficie mínima establecida en este artículo.

b) Que se trate de parcelas cuyo frente sea mayor que el frente máximo establecido (15 metros), siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

c) Que la segregación se realice para agregar a otra finca colindante que no reúna las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto de la finca cumpla con las condiciones de parcela mínima que se establecen en este artículo.

2. Con carácter general se prohíbe la agregación de parcelas salvo en los siguientes casos:

a) Cuando se agreguen varias parcelas colindantes, algunas de ellas con superficies y frente inferiores a los mínimos establecidos en el punto siguiente. En estos casos el frente máximo podrá rebasarse en un 20% al establecido.

b) Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, debiendo manifestarse en fachada un despiece que tenga como referencia la parcelación original.

3. Se considerará como parcela mínima edificable la parcela catastral existente a la entrada en vigor del presente PGOU, permitiéndose modificaciones o ajustes de pequeña entidad en la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados. Ninguna parcela existente a la entrada en vigor de las presentes normas o a consecuencia de su desarrollo, será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto por superficie como por fachada o fondo.

No obstante, a los efectos de segregaciones de fincas, la parcela mínima edificable queda definida por las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: Ochenta (80) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: Seis (6) metros.
- c) Frente máximo: Quince (15) metros.
- d) Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

4. Cualquier actuación unitaria en dos o más parcelas deberá contar previamente con su agregación registral, siéndole de aplicación los parámetros urbanísticos correspondientes a la superficie total resultante.

5. Se permitirán los acuerdos de segregación/agregación producto de una regularización de las pequeñas diferencias de alineaciones entre las líneas divisorias y medianeras de parcelas.

#### 7.2.7. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano correspondiente, que corresponden en general a las existentes.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela. Tampoco se permiten los soportales, salvo los ya existentes en edificaciones tradicionales.

3. Se permitirán viviendas que, no dando frente a vial, den frente a patios videros o a patios de manzanas, definidos en el art. 3.3.10 de estas normas, así como a los espacios recogidos como espacio libre público con señalamiento de alineación en el plano correspondiente.

#### 7.2.8. Ocupación.

1. El porcentaje de ocupación de la edificación en una parcela del casco antiguo será del 100 % en una profundidad de 25 metros, salvo los patios necesarios para mantener las condiciones de salubridad.

2. Tras este fondo sólo se permitirán edificaciones auxiliares al uso principal.

3. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones higiénicas que se establecen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas, especialmente lo referente a patios regulados en el art. 3.3.8 de estas Normas.

4. Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela. Solo se permitirá una planta bajo rasante, salvo que la edificación en ladera originase más de una sin necesidad de excavación de tierras.

#### 7.2.9. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será el que resulte de aplicar los parámetros de ocupación, altura máxima, fondo máximo y las condiciones de calidad e higiene.

#### 7.2.10. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en:

- Dos plantas (B+1) permitiéndose una tercera planta retranqueada 3,50 metros mínimo desde la línea de fachada.
- O Tres plantas (B+2).

Se indica gráficamente las calles y los tramos de ésta en la que se permite dos plantas (B+1+A) y 3 plantas (B+2). En calles con alturas diferentes, podrá volver la edificación de más altura una longitud máxima de siete (7) metros.

2. La altura máxima de cornisa será de nueve con ochenta (9,80) metros para tres (B+2) plantas, seis con ochenta (6,80) metros para dos (B+1) plantas y tres con veinte (3,2) metros para la planta ático. No obstante, respecto a la altura señalada en metros prevalecerá la adecuación a los edificios tradiciona-

les colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.).

3. En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.6 de estas Normas, con las siguientes salvedades:

a) La cubierta de la altura máxima permitida podrá ser:

- Inclinada de teja curva. La pendiente del tejado estará comprendida entre el treinta (30%) y cuarenta (40%) por ciento, salvo que los edificios tradicionales colindante exijan mayores pendientes; en ningún caso la cumbre se elevará más de tres (3) metros sobre el alero.

Podrá utilizarse el espacio bajo la cubierta inclinada para recintos no habitables y siempre vinculados a los espacios inferiores: Trasteros, lavaderos, instalaciones, y similares, y por consiguiente no serán computables a los efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad neta máximo permitido, si fuere el caso. La apertura de huecos de estos espacios sólo se podrá realizar hacia hastiales o hacia azoteas planas.

- Plana transitable o no transitable. El acceso a la cubierta transitable deberá realizarse mediante escaleras abiertas desde espacios inferiores también abiertos, o desde castillete mínimo e imprescindible para su acceso y retranqueado un mínimo de 3,5 metros de las fachadas.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar una altura mayor a 1,4 metros desde la cornisa.

b) Sobre la altura de cubierta anterior no se permitirá construcción alguna excepto: chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y climatización de aire, paneles de captación de energía solar y elementos de telecomunicaciones.

4. La altura libre de las plantas será la siguiente:

- Planta baja: Comprendida entre 2,8 y 3,5 metros.
- Resto: Comprendida entre 2,5 y 3,00 metros.

#### 7.2.11 Patios.

1. No se permiten patios abiertos a fachada ni el patio tipo inglés.

2. Se estará a lo regulado sobre patios en las condiciones generales de la edificación.

#### 7.2.12 Dotación de aparcamientos.

1. En el ámbito de esta ordenanza se exige a todos los edificios existentes de la dotación de aparcamientos exigida en las presentes Normas Urbanísticas para los distintos usos.

2. Para los edificios de nueva construcción será exigible un aparcamiento en garaje por vivienda y uno por cada 100 m<sup>2</sup>t en uso distinto al residencial siguiendo lo establecido para cada uno de tales usos en el Título IV (Condiciones Generales de los Usos) y en su sección particular, de estas Normas.

3. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios con uso residencial para vivienda unifamiliar o bifamiliar cuyo solar, no siendo resultante de un fraccionamiento posterior a la entrada en vigor de la presente norma, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados
- c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

4. En todo caso se podrá eximir por parte de la corporación municipal, de la dotación de aparcamientos cuando concurren las circunstancias especiales indicadas en el art. 4.1.8.2 previo informe técnico a solicitud del particular.

## Sección 3.ª Condiciones particulares estéticas

Además de las Condiciones Generales de Estética reguladas en el Capítulo 5 del Título III de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

## 7.2.13. Composición de las fachadas.

1. En el diseño y composición de fachadas se seguirán las pautas de la edificación tradicional, ajustándose a las preexistentes colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.)

2. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos. Su anchura máxima será entorno a ciento cincuenta (150) centímetros, excepto en planta baja para el uso comercial (escaparates) y garajes que podrá tener dimensiones mayores sin sobrepasar los 3 metros, debiendo componerse con el resto de la fachada. Se harán coincidir verticalmente los ejes de los huecos en las distintas plantas de una misma edificación.

3. En la proporción macizo-hueco en fachada será a igual o predominando el macizo sobre el vacío. Las líneas maestras de composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas de su entorno acordes con esta normativa, tanto en sentido vertical como horizontal. La separación mínima entre huecos será de sesenta y cinco (65) centímetros.

4. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

5. La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a cincuenta (50) centímetros.

6. Las puertas de garajes o cocheras y huecos de escaparates no podrán tener una anchura superior a tres metros (3) y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.

7. No se podrán significar en fachada los gruesos de los forjados.

8. Se prohíben en fachada: las terrazas cubiertas que ocupen la totalidad de la fachada, debiendo resolverse de forma similar a huecos de ventana y balcones pero sin carpintería; los retranqueos en el plano de fachada; y los tendedores en fachada. Se prohíbe expresamente la colocación de tejas en fachadas que no rematen cubiertas y que no tengan una proyección horizontal de al menos (2) metros.

9. Las tapias tendrán tratamiento acorde con el entorno, con acabado mínimo de enfoscado y pintado y una altura mínima de 2 metros.

10. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán de tal manera que de cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas y los huecos cerrados con elementos acordes y decorosos. En caso de dejar esperas para pilares de planta alta se dispondrá pretil de altura máxima uno con veinte (1,20) metros, que oculte su visión desde la vía o espacio público a que dé frente.

## 7.2.14. Cuerpos y elementos salientes.

1. Se prohíben expresamente los cuerpos salientes cerrados, definidos en el art.3.5.9 de estas Normas.

2. Se permitirán cuerpos volados abiertos, definidos en el art. 3.5.9, de la forma que sigue, según el ancho de la calle:

a) En calles de anchura igual o superior a cinco (5) metros.

a.1) En planta alta:

- El vuelo tendrá un máximo de cuarenta (40) centímetros, comprendiendo como máximo tres barrotes verticales de cerrajería con una separación entre 10 y 12 centímetros de hueco máximo entre ellos. Deberán dejar una altura libre mínima desde el acerado de tres (3) metros en el punto medio de la fachada y de dos con sesenta (2,60) metros en el punto más desfavorable.

- La longitud del vuelo de balcones no podrá extenderse a más de un hueco, ni superar veinte (20) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo. Su altura no será superior a ciento diez (110) centímetros, ni su longitud superior a ciento setenta (170) centímetros.

- Los tableros de apoyo de los balcones tendrán un canto máximo de doce (12) centímetros si no presenta moldura y de veinte (20) centímetros con molduras.

a.2) En planta Baja.

- En planta Baja el vuelo máximo permitido será de veinticinco (25) centímetros, comprendiendo uno o dos barrotes verticales no superando 1/10 del ancho del acerado.

b) En calles con anchos iguales o inferiores a cinco (5) metros.

- En planta alta el vuelo no podrá ser mayor a un barrote o doce (12) centímetros

- En planta baja no se permitirá saliente alguno salvo el alféizar, debiendo de disponerse la cerrajería embebida en el paramento de fachada.

3. En relación con los elementos salientes permanentes, definidos en el art. 3.5.11 apartado 1 de estas Normas, se estará a lo siguiente:

a) Los aleros de las cubiertas inclinadas presentarán forma tradicional: varios listoncillos de 12 centímetros cada uno máximo; o ladrillo colocado en pico y listón; hiladas de tejas de cobija; o formas similares. El vuelo máximo será de 35 centímetros, incluido el vuelo de doce (12) centímetros máximo de la teja.

b) Las cornisas: su vuelo máximo será 35 cm, y su canto máximo de doce (12) centímetros si no presenta moldura y de veinte (20) centímetros con molduras.

c) Líneas de impostas: su vuelo máximo será veinte (20) cm, y su canto máximo de doce (12) centímetros si no presenta moldura y de veinte (20) centímetros con molduras

d) Recercados de huecos (jambas, dinteles, escaparates, etc): cinco (5) centímetros de saliente máximo.

c) Zócalos: su vuelo máximo no podrá exceder de diez (10) centímetros ni superar un décimo (1/10) el ancho de la acera.

4. En relación con los elementos salientes no permanentes, definidos en el art. 3.5.11 apartado 2 de estas Normas, se estará a lo siguiente:

a) Se prohíben las marquesinas y los toldos fijos. Se podrán instalar toldos móviles en disposición tal que no abarquen más de un hueco, y de color liso.

b) Las placas o anuncios (muestras) deberán ser mediante letras independientes y no sobresaldrán del plano de fachada más de diez (10) centímetros. Se colocarán sobre los dinteles, tendrán una longitud máxima igual al ancho del hueco y no sobrepasarán la altura del forjado. No se permiten placas o anuncios luminosos. Se permitirán placas de dimensiones máximas de cuarenta (40) por treinta (30) centímetros, colocadas en los laterales de los huecos y de materiales cerámicos, metálicos o de policarbonato.

c) Se permitirán rótulos tipo banderín, con dimensiones máximas de sesenta (60) por cuarenta (40) centímetros y de material noble (generalmente de madera, hierro o cerámico, y combinación entre ellos), prohibiéndose los plásticos y luminosos (se exceptúa los rótulos de servicio sanitarios de urgencia o de seguridad).

5. En vuelos, se prohíben los petos y antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo realizarse mediante soluciones en cerrajería a base de balaustres verticales de hierro macizo.

6. La rejería, tanto de planta baja como alta, en general, estará formada por elementos verticales con una separación de entre diez (10) y doce (12) centímetros, trabados por pletinas horizontales. Serán de acero o hierro forjado y pintado de colores tradicionales.

#### 7.2.15. Materiales y acabados.

1. Revestimientos: En el acabado de fachadas predominará el enfoscado de mortero y pintura o cal, de color blanco o claros, permitiéndose tonos ocres dentro de la gama de las tierras para remarcar elementos salientes. Se prohíben expresamente el ladrillo visto, hormigón visto, revestimientos de plástico y piedra artificial en toda la fachada, a excepción de lo indicado para zócalos y molduras. En planta baja para local comercial se permitirá revestimientos decorativos acorde y armonización con el entorno: piedra natural sin pulido ni abricado, elementos singulares de madera, etc.

2. Zócalos: En zócalos sólo se podrá utilizar:

a) La piedra natural irregular de la zona (laja de piedra) en su color (en tono ocre o gris, nunca en colores llamativos), dispuesta de forma tradicional y sin pulidos ni abricados y ni barnizada.

b) La piedra natural o artificial dispuesta verticalmente en una sola pieza, y sin pulido ni abricado.

c) El enfoscado de mortero a la tirolesa de color gris o pintado de color blanco o color tradicional.

d) El enfoscado de mortero o cal hasta el suelo, formando un todo de color blanco.

e) El ladrillo visto macizo colocado a tizón, como parte puntual en la composición de la fachada.

Quedan expresamente prohibidos todos los demás materiales. La altura máxima del zócalo será de cien (100) centímetros en el punto intermedio de la fachada. Los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer mayores limitaciones en orden a la armonización con el entorno.

3. Textura y recercados: Los elementos de acabado serán planos y continuos, debiendo ser la textura del paramento de fachada totalmente lisa a excepción de lo indicado para zócalos y demás cuerpos y elementos salientes. Los recercados de huecos podrán tener los acabados indicados para zócalos.

4. Medianerías: Las medianeras vistas se tratarán de igual forma que las fachadas.

5. Obra acabada: La planta baja (y las restantes en tales casos), aunque vaya a destinarse a locales comerciales o de oficina, deberá tratarse según las condiciones anteriores, dejándola totalmente acabada en los machones ciegos de fachada, y los huecos con un cerramiento que, aunque provisional, tenga una calidad y acabado semejante o igual a los anteriores.

6. Carpintería: Las carpinterías serán de madera o perfil metálico (hierro o aluminio) con las siguientes características:

a) La carpintería de madera tendrá un acabado barnizado en color oscuro o pintado en color tradicional.

b) La carpintería de hierro o acero deberá presentar secciones de perfiles superior a los cuatro (4) centímetros, y acabado de color tradicional.

c) La carpintería de aluminio presentará acabado pintado o lacado blanco o color tradicional. Se prohíbe especialmente la utilización de aluminio en su color o anodizado.

d) Las puertas de acceso a viviendas y locales serán preferentemente de madera pintada en color tradicional o material metálico semejando a la madera. Las puertas de garajes serán de madera, presentando como mínimo un chapado de este material.

7. Persianas: Las persianas podrán ser metálicas o de material plástico y deberán ser de color blanco, marfil, verde o marrón. Se prohíbe la disposición del tambor de la persiana en el exterior. En todo caso se dará preferencia a las contraventa-

nas exteriores y tapaluces interiores, con persianillas tradicionales de lamas colocadas al exterior.

8. Instalaciones en fachada: En relación con las instalaciones exteriores, independientemente a lo regulado de carácter general en el art. 3.5.8 para las instalaciones que pudieran ser visibles desde la vía pública, y lo expresado para las distintas dotaciones y servicios infraestructurales en los artículos del 3.3.15 al 3.3.23, así como las normas de urbanización de estas Normas; se estará a las especificaciones siguientes para la zona de casco antiguo:

a) Las instalaciones existentes de suministro eléctrico, alumbrado público, telefonía y demás instalaciones por cable, deberán de tenderse a una canalización subterránea, debiéndose de preverse en todos los edificios de nueva construcción o de reforma considerable, la adecuación de las instalaciones a los accesos de acometidas subterráneas.

b) Toda obra de urbanización o mejora o remodelación sustancial del espacio público, deberá prever la canalización subterránea de todo el cableado existente, que deberá ser efectiva en los cruces y pasos entre fachadas opuestas así como en los inmuebles catalogados, aunque en el resto sea más paulatino su puesta en uso debido a la falta de adecuación de las edificaciones existentes a los accesos subterráneos.

c) El contador de suministro eléctrico deberá alojarse en el zaguán de las viviendas. No obstante se permitirá en el exterior siempre que no sobresalga del paramento vertical de fachada, se presente con puerta opaca de color blanco o similar y se localice en lugar discreto de aquella. El ayuntamiento deberá de homologar el aspecto exterior de tales elementos.

9. Instalaciones en cubierta: Para las instalaciones en cubierta (antenas de toda clase, placas solares, chimeneas, depósitos de agua, aparatos de calefacción y acondicionamiento de aire, etc.) se estará a lo ya regulado en el art. 3.2.6 sobre las construcciones por encima de la altura máxima, permitiéndose su colocación en el la azotea plana o en faldones interiores de la cubierta inclinada distintos al de fachada, y siempre que no sea visible desde espacio público próximo y no produzca impactos visuales desde otros espacios públicos más lejanos.

#### 7.2.16. Cubiertas.

1. Las cubiertas sobre la máxima altura permitida podrán ser inclinadas de teja curva, preferentemente a dos aguas vertiendo a calles y fondo, o plana transitable o no transitable.

a) Cubierta inclinada de teja curva: preferentemente será de teja curva con tratamiento envejecido. La pendiente del tejado estará comprendida entre el treinta (30%) y cuarenta (40%) por ciento (13°-20°), salvo que los edificios tradicionales colindante exijan mayores pendientes; en ningún caso la cumbrera se elevará más de tres (3) metros sobre el alero.

Podrá utilizarse el espacio bajo la cubierta inclinada para recintos no habitables y siempre vinculados a los espacios inferiores: trasteros, lavaderos, instalaciones, y similares, y por consiguiente no serán computables a los efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad neta máximo permitido, si fuere el caso. La apertura de huecos de estos espacios sólo se podrá realizar hacia hastiales o hacia azoteas planas.

b) Plana transitable o no transitable. El acceso a la cubierta transitable deberá realizarse mediante escaleras abiertas desde espacios inferiores también abiertos, o desde castillete mínimo e imprescindible para su acceso y retranqueado un mínimo de 3,5 metros de las fachadas.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar una altura mayor a 1,4 metros desde la cornisa.

2. Sobre la altura de cubierta anterior no se permitirá construcción alguna excepto: chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y climatización de aire, pa-

neles de captación de energía solar y elementos de telecomunicaciones.

3. Se prohíbe expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas, así como terminación de telas asfálticas en su color negro o las acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas.

4. Se dispondrán aleros que deberán formar un plano continuo con el tejado. Como elementos sustentantes se emplearán moldura corrida, ladrillo, cobijas de tejas, según lo dispuesto en el art. 7.2.13. apartado 3. Se prohíbe la conformación del alero mediante la prolongación en vuelo del forjado horizontal de la planta de cubierta en todo su espesor o sección.

5. El vuelo máximo del alero será de treinta y cinco (35) centímetros, incluyendo el vuelo de la teja.

6. Las aguas pluviales de las cubiertas inclinadas se recogerán mediante canalones volados a la manera tradicional y bajantes conectados al alcantarillado. Si se proyectan bajantes en fachada deberán construirse en chapa de zinc o material metálico pintado, debiendo de estar embutidos en el paramento de fachada a la altura de la planta baja (mínimo de dos (2) metros desde la rasante del viario). Se prohíben las piezas de fibrocemento y los plásticos.

7. Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no produzca impactos visuales.

7.2.17. Condiciones particulares para las viviendas plurifamiliares.

1. Solo se permitirán promociones de viviendas plurifamiliares con más de tres viviendas (en vertical u horizontal) en parcelas existentes superiores a 200 metros cuadrados, y siempre que:

- a) Respondan a un proyecto unitario,
- b) Se adapten a las condiciones de uso y edificación generales y particulares de la zona: edificabilidad máxima permitida definida mediante la altura y la ocupación, estéticas, patios vivideros si existiesen viviendas que no presenten luces a espacio o vial público, etc.
- c) Mantenimiento de los espacios comunes privados.
- d) Presenten una tipología edificatoria acorde a la vivienda unifamiliar tradicional entre medianera y alineada a vial, con un acceso desde el espacio público respetuoso con dicha tipología.
- e) Eviten las medianeras al descubierto o ser tratadas para evitar los impactos visuales negativos.

## CAPÍTULO 3

### Ordenanza núm. 2: Extensión

#### 7.3.1 Definición y ámbito.

1. La ordenanza de ensanche corresponde a las áreas periféricas del casco antiguo desarrollado a lo largo del viario y caminos de acceso a principios del siglo, a partir de los años 60 y en desarrollo del planeamiento actual. Está formada por edificación generalmente, en manzanas cerradas y alineadas a vial, de viviendas unifamiliares, bifamiliares o plurifamiliares adosadas.

2. Su ámbito de aplicación es el que aparece señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo. Núcleo Principal» de estas Normas.

#### 7.3.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al

resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos, encontrándose los que actualmente existan en situación de fuera de ordenación.

#### 7.3.3. Condiciones de las obras permitidas.

1. Se estará a lo regulado de forma particular en el art.7.2.3 de la Ordenanza Casco Antiguo de estas Normas.

### Sección 1.ª Condiciones particulares de uso.

Además de las Condiciones Generales de Uso reguladas en el Título IV de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

#### 7.3.4. Uso característico.

1. El uso característico y dominante es el residencial en vivienda unifamiliar.

2. La tipología característica de la edificación es la de edificación entre medianeras alineada a vial y conformando manzanas cerrada

#### 7.3.5. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los regulados en el artículo 7.2.5 para la Ordenanza núm.1 Casco Antiguo, con las peculiaridades que se señalan a continuación:

a) En relación con el uso residencial se permitirá además de los usos señalados para la Ordenanza de Casco Antiguo:

- El residencial plurifamiliar en hilera en las condiciones indicadas en esta ordenanza de zona, con características de vivienda unifamiliar.

b) En relación con el uso secundario se permitirá además de los señalados para la Ordenanza de Casco Antiguo:

- Los almacenes y pequeñas industrias compatible con el uso residencial de la categoría I, en superficies no mayor de 250 metros cuadrados.

- Los servicios o talleres del automóvil, con las características reguladas para tal uso en las condiciones generales de estas Normas.

c) En relación con el uso Terciario se permitirá, además de los señalados para la Ordenanza de Casco Antiguo:

- El comercial en uso exclusivo.

- Los aparcamientos y garajes en planta baja, semisótano y sótano sin limitación de longitud de fachada, pudiendo ocupar toda la superficie de estas plantas.

d) En relación con los usos de carácter dotacional, se permitirá además de los señalados para la Ordenanza de Casco antiguo:

- Los aparcamientos bajo rasante de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio público.

7.3.6 Condiciones particulares para las viviendas plurifamiliares.

1. Se estará a lo regulado en el art. 7.2.17 para la zona de Ordenanza 1- Casco Antiguo, permitiéndose, así mismo, las actuaciones unitarias de viviendas en hilera (promociones en propiedad horizontal) que con un proyecto unitario presenten unidades de viviendas en superficie y frente por debajo de lo indicado como parcela mínima, al considerarse la parcela en su totalidad.

### Sección 2.ª Condiciones particulares de la edificación.

Además de las Condiciones Generales de la Edificación reguladas en el Título III de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

### 7.3.7. Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas in edificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de un diez por ciento (10%) en parcelas residuales.

2. Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de nueva parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros
- Superficie mínima de parcela: ochenta (80) metros cuadrados.
- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

Se establece como frente máximo quince (15). No obstante se permitirán frentes mayores, siempre que la actuación que se pretenda sea conforme con una tipología edificatoria similar a la vivienda unifamiliar tradicional entre medianera, alineada a vial, con escalonamientos de la edificación u otros elementos que indiquen unos frentes de fachada similares a la vivienda unifamiliar.

3. Con carácter general se admite la agregación de parcelas hasta una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados. El frente máximo de parcela no podrá superar a los quince (15) metros, excepto cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público o se pretenda realizar una promoción de viviendas en hilera con las características determinadas en estas normas.

4. Se considerarán como edificables las parcelas preexistentes con inscripción registral o catastral antes de la aprobación inicial de estas Normas, aún teniendo superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas.

### 7.3.8. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano correspondiente, que corresponden en general a las existentes. No obstante podrá retranquearse respecto a la alineación exterior oficial sin mínimo establecido, siempre que se proyecten tramos completos de calles y respondan a un proyecto unitario, dejando en estos casos los correspondientes retranqueos como terrazas de uso y dominio privado.

2. No se permite retranqueo, al menos en primera crujía, respecto a los linderos laterales de parcela. Tampoco se permiten los soportales, salvo los ya existentes en edificaciones tradicionales.

3. Se permitirán viviendas que, no dando frente a vial, den frente a patios víveros o a patios de manzanas, definidos en el art. 3.3.10 de estas normas, así como a los espacios recogidos como espacio libre público con señalamiento de alineación en el plano correspondiente.

### 7.3.9. Ocupación.

1. El porcentaje de ocupación de la edificación en una parcela será:

a) El 100% de la superficie total de la parcela hasta un fondo máximo de 25 metros, con independencia de los espacios necesarios para el cumplimiento de las condiciones de calidad e higiene. Tras este fondo máximo solo se permitirán edificaciones auxiliares al uso principal.

b) Se permitirá la ocupación de un fondo mayor a 25 metros para el uso principal, siempre y cuando la edificabilidad total de la edificación no supere  $2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

2. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones higiénicas que se establecen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas,

especialmente lo referente a patios regulados en el art. 3.3.8. de estas Normas.

3. Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela. Solo se permitirá una planta bajo rasante, salvo que la edificación en ladera originase más de una sin necesidad de excavación de tierras.

### 7.3.10. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será el que resulte de aplicar los parámetros establecidos en el articulado de ocupación y de altura máxima.

### 7.3.11. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en:

- Tres plantas (B+2) independientemente del ancho de las calles.

- En calles con alturas distintas podrá volver la edificación de más altura una longitud máxima de siete (7) metros.

2. La altura máxima de cornisa será de seis con ochenta (6,80) metros para dos (B+1) plantas y nueve con ochenta (9,80) metros para tres (B+2) plantas. No obstante, respecto a la altura señalada en metros prevalecerá la adecuación a los edificios tradicionales colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.).

3. En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.6 de estas Normas, con las siguientes salvedades:

a) La cubierta de la altura máxima permitida podrá ser:

- Inclinada de teja curva. La pendiente del tejado estará comprendida entre el treinta (30%) y cuarenta (40%) por ciento, salvo que los edificios tradicionales colindante exijan mayores pendientes; en ningún caso la cumbre se elevará más de tres (3) metros sobre el alero.

Podrá utilizarse el espacio bajo la cubierta inclinada para recintos no habitables y siempre vinculados a los espacios inferiores: Trasteros, lavaderos, instalaciones, y similares, y por consiguiente no serán computables a los efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad neta máximo permitido, si fuere el caso. La apertura de huecos de estos espacios sólo se podrá realizar hacia hastiales o hacia azoteas planas.

- Plana transitible o no transitible. El acceso a la cubierta transitible deberá realizarse mediante escaleras abiertas desde espacios inferiores también abiertos, o desde castillete mínimo e imprescindible para su acceso y retranqueo un mínimo de 3,5 metros de las fachadas.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar una altura mayor a 1,4 metros desde la cornisa.

b) Sobre la altura de cubierta anterior no se permitirá construcción alguna excepto: chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y climatización de aire, paneles de captación de energía solar y elementos de telecomunicaciones.

4. La altura libre de las plantas será la siguiente:

- Planta baja: Comprendida entre 2,8 y 3,5 metros.
- Resto: Comprendida entre 2,5 y 3,00 metros.

### 7.3.12. Patios.

1. No se permiten patios abiertos a fachada ni el patio tipo inglés.

2. Se estará a lo regulado sobre patios en las condiciones generales de la edificación.

## 7.3.13. Dotación de aparcamientos y garajes.

1. En el ámbito de esta ordenanza será exigible un aparcamiento en garaje por vivienda y uno por cada 100 m<sup>2</sup>t en uso distinto al residencial siguiendo lo establecido para cada uno de tales usos en el Título IV (Condiciones Generales de los Usos) y en su sección particular, de estas Normas.

2. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios con uso residencial para vivienda unifamiliar o bifamiliar cuyo solar, no siendo resultante de un fraccionamiento posterior a la entrada en vigor de la presente norma, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados
- c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

3. En todo caso se podrá eximir por parte de la corporación municipal, de la dotación de aparcamientos cuando concurren las circunstancias especiales indicadas en el art. 4.1.8.2 previo informe técnico a solicitud del particular.

## Sección 3.ª Condiciones estéticas particulares

Además de las Condiciones Generales de Estética reguladas en el Capítulo 5 del Título III de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

## 7.3.14. Composición de fachadas.

1. Se estará a lo regulado en el art. 3.5.5 de estas Normas Urbanísticas.

## 7.3.15. Cuerpos y elementos salientes.

1. Se estará a lo regulado en los artículos 3.5.9, 3.5.10 y 3.5.11 de estas Normas, con las siguientes particularidades:

a) No se permitirán cuerpos salientes cerrados, y los abiertos tendrán como máximo un vuelo de cuarenta (40) centímetros.

b) La longitud del vuelo de balcones no podrá extenderse a más de un hueco, ni superar veinte (20) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo. Su altura no será superior a ciento diez (110) centímetros, ni su longitud superior a ciento setenta (170) centímetros.

c) Los tableros de apoyo de los balcones tendrán un canto máximo en su borde de doce (12) centímetros

d) En planta Baja el vuelo máximo permitido será de doce (12) centímetros, comprendiendo un único barrote vertical.

e) Se permitirán salientes permanentes como los aleros, cornisas y líneas de postas en planta alta y las portadas, escaparates y zócalos según lo regulado en el artículo 3.5.11.

f) Se prohíben las marquesinas y los toldos fijos. Se podrán instalar toldos móviles en disposición tal que no abarquen más de un hueco, y de color liso.

g) Se permitirán las muestras y rótulos tipo banderín, según lo definido en el artículo 3.5.11 de estas Normas.

h) En vuelos, se prohíben los petos y antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo realizarse mediante soluciones en cerrajería a base de balaustres verticales de hierro macizo.

i) La rejería, tanto de planta baja como alta, en general, estará formada por elementos verticales con una separación de entre diez (10) y doce (12) centímetros, trabados por pletinas horizontales. Serán de acero o hierro forjado y pintado de colores tradicionales.

## 7.3.16. Materiales y acabados.

1. Se estará a lo regulado en el art. 7.2.15 para la Ordenanza de Casco Antiguo de estas Normas Urbanísticas

## 7.3.17. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán indistintamente planas o inclinadas, siguiendo lo establecido en el art. 7.2.16 para la Ordenanza Casco Antiguo

## 7.3.18. Cerramientos de parcela.

1. Para el cerramiento de parcelas cuando se traten de actuaciones unitarias y en tramo completo de calle, se estará a lo regulado en el art. 3.5.15 de estas Normas Urbanísticas.

2. Si la parcela colindante está clasificada como suelo no urbanizable, el cerramiento de parcela tendrá las mismas características que el cerramiento a vía o espacio público, debiéndose de optar por solución mediante pantallas vegetales en aquellos casos en los que el impacto visual sea negativo.

## CAPÍTULO 4

## Ordenanza núm. 3: Nuevos desarrollos residencial

## 7.4.1. Definición, ámbito y tipología.

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, destinados a un uso global residencial.

2. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo. Núcleo Principal» de estas Normas. Corresponde principalmente a pequeñas áreas concretas y periféricas del suelo urbano.

4. Su tipología responderá a la edificación entre medianeras formando manzanas cerradas, en dos y tres plantas de altura.

## 7.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso, de edificación y estéticas serán las reguladas en la Ordenanza de Extensión para las obras de nueva planta, con las peculiaridades señaladas a continuación.

## 7.4.3 En relación con los usos:

1. Se permitirá además de lo señalado en la Ordenanza de Extensión, el uso plurifamiliar en hilera y en bloque conformando manzana cerradas o abiertas.

## 7.4.4 En relación con las condiciones de edificación.

1. Parcela mínima: será la señalada en la Ordenanza de Extensión

2. Posición de la edificación: La alineación de la edificación respecto a la parcela edificable será la marcada en los planos. No obstante se podrá retranquearse respecto a la alineación exterior oficial, sin mínimo establecido, siempre que se proyecten tramos completos de calles y respondan a un proyecto unitario o que así lo acuerde mediante convenio todos los propietarios con el Ayuntamiento y se apruebe un Estudio de Detalle, dejando en estos casos los correspondientes retranqueos como terrazas de uso y dominio privado o como integrante del vial público.

3. Ocupación: La ocupación máxima en planta sobre rasante será del 85% para el uso residencial y el 100% en caso de otros usos no residenciales. Bajo rasante se permitirá el 100% para uso de Garaje

4. Altura máxima: en general será de tres plantas y 9,8 metros. Cuando se permita una altura de tres plantas más ático, éste presentará un retranqueo mínimo de 3,5 metros respecto a la alineación de la fachada principal, pudiendo presentar cuatro plantas a los patios interiores de la parcela.

5. En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.6 de estas Normas, con las siguientes salvedades:

a) La cubierta de la altura máxima permitida podrá ser:

- Inclinada de teja curva con pendiente comprendida entre el treinta (30%) y cuarenta (40%) por ciento. En ningún caso la cumbre se elevará más de tres (3) metros sobre el alero.

Podrá utilizarse el espacio bajo la cubierta inclinada para recintos no habitables y siempre vinculados a los espacios inferiores: trasteros, lavaderos, instalaciones, y similares, y por consiguiente no serán computables a los efectos de aplicación

del coeficiente de edificabilidad neta máximo permitido. La apertura de huecos de estos espacios sólo se podrá realizar hacia hastiales o hacia azoteas planas.

- Plana transitable o no transitable. Se permitirá un máximo del 15% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior para cubrición de escaleras de acceso, trasteros, lavaderos, instalaciones y similares, con un retranqueo mínimo de 3,5 metros de las fachadas tanto a vial público como a interior de la parcela.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar una altura mayor a 1,4 metros desde la cornisa.

b) Sobre la altura de cubierta anterior no se permitirá construcción alguna excepto: chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y climatización de aire, paneles de captación de energía solar y elementos de telecomunicaciones.

6. La altura libre de las plantas será la siguiente:

- Planta baja: Comprendida entre 2,8 y 3,5 metros.

- Resto: Comprendida entre 2,5 y 3,00 metros.

7. Edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será de 2,1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para las edificaciones en tres plantas y de 2,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para las de 3 plantas más ático, independientemente de la ocupación y altura máxima permitida.

8. Patios: Se estará a las condiciones generales de la edificación del presente PGOU

9. Dotación de garajes: Toda nueva edificación dispondrá de un número de plazas de aparcamientos dependiendo de los usos que se establezcan en el edificio, señalados en las condiciones generales de los usos del presente PGOU. En todo caso se podrá eximir por parte de la corporación municipal, de la dotación de aparcamientos cuando concurren las circunstancias especiales indicadas en el art. 4.1.8.2 previo informe técnico a solicitud del particular.

7.4.5. En relación con las condiciones estéticas.

1. Se estará a lo regulado para la Ordenanza de Extensión.

## CAPÍTULO 5

### Ordenanza industrial

#### 7.5.1 Definición, ámbito y tipología.

1. La ordenanza industrial regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación de los suelos clasificados como urbano con el uso global de industrial.

2. Su ámbito de aplicación es el que aparece señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo. Núcleo Principal» de estas Normas.

3. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras o en edificio aislado. A tales efectos se distinguen dos tipologías edificatorias, denominadas como:

Grado-1: terrenos de la Cooperativa Agrícola.

Grado-2: parcelas industriales frente a la Cooperativa Agrícola.

#### 7.5.2 Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de nueva planta y de ampliación según la definición contenida en las presentes Normas Urbanísticas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos.

#### 7.5.3 Condiciones de las obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras de edificación señaladas en el art. 3.1.3 del presente PGOU.

### Sección 1.ª Condiciones particulares de uso

Además de las Condiciones Generales de Uso reguladas en el Título IV de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

#### 7.5.4 Uso característico.

1. El uso característico es el secundario modalidad «industrial» en su categoría II según se define en el Capítulo 7 del título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 7.5.5 Usos compatibles.

1. Son usos compatibles, además de garajes en planta baja y sótano, los siguientes:

##### a) Secundario:

- Talleres del automóvil.
- Estaciones de servicio.

##### b) Terciario:

- Comercio en proporción máxima 20% de la edificabilidad del solar.
- Oficinas.

##### c) Equipamiento y servicios:

- Deportivo.
- Servicios urbanos.
- Servicios infraestructurales.

#### 7.5.6 Usos prohibidos.

1. Son usos prohibidos todos los demás, en especial el residencial.

#### 7.5.7 Dotación de aparcamientos.

1. En todo edificio de nueva planta para el uso característico, se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

2. Será exigida la dotación de aparcamientos para los demás usos compatibles según lo establecido para cada uno de ellos en el Título IV (Condiciones Generales de los Usos) y en su sección particular.

### Sección 2.ª Condiciones particulares de la edificación

Además de las Condiciones Generales de la Edificación reguladas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

#### 7.5.8. Condiciones de parcela.

1. En el Grado-1 no se permitirá segregación alguna, reconociéndose como tal la parcela existente en sus orígenes y la ampliación efectuada recientemente a través de una Modificación Puntual del Plan Urbanístico que ahora se revisa.

2. En el Grado-2 se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas inedificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de un diez por ciento (10%) en parcelas residuales.

Las parcelaciones o segregaciones permitidas no darán lugar a fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros.
- Superficie mínima de parcela: doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>).
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

#### 7.5.9 Posición de la edificación.

1. Según las distintas tipologías se establece lo siguiente:

a) Grado-1: se dispondrá una separación mínima de toda edificación a los linderos (frontales, laterales y traseros) de 5

metros, debiéndose arbolarse tal franja libre de edificación separación en la separación con el suelo no urbanizable.

b) Grado-2: edificación adosada y alineada a vial.

-La línea frontal de la edificación deberá coincidir con la alineación exterior o quedar retranqueada en relación con la alineación exterior según se determine mediante un Estudio de Detalle para todo el frente de una misma calle, en cuyo caso se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

- La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero no se establece, aunque si se produce deberá ser como mínimo de tres (3) metros.

7.5.10 Ocupación de la edificación en la parcela.

1. Según las distintas tipologías se establece la siguiente ocupación sobre rasante:

a) Grado-1 La ocupación de parcela por la edificación será como máxima el 40% de la parcela.

b) Grado-2 La ocupación de parcela por la edificación será el 100% de la parcela

2. La ocupación máxima bajo rasante será la misma que la establecida para la ocupación sobre rasante en ambos grados.

7.5.11 Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será según las distintas tipologías, el siguiente:

a) Grado-1: 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

b) Grado-2: 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

7.5.12 Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1)

2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en siete (7) metros y la altura máxima total en nueve (9) metros.

Estas limitaciones en altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo, previa aprobación del Ayuntamiento y sin que en ningún caso supongan una superficie mayor del veinticinco por ciento (25%).

3. Se admite la construcción de entreplantas, computando ésta como superficie edificada. La altura por encima y por debajo de la entreplanta será superior a 2,2 metros. Podrá manifestarse en fachada dando lugar a dos plantas de altura (B+1), siendo en este caso la altura mínima de piso de tres (3) metros.

7.5.13 Patios.

1. Se estará a lo regulado sobre patios en las condiciones generales de la edificación (art. 3.3.7 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas).

### Sección 3.<sup>a</sup>: Condiciones estéticas particulares.

Además de las Condiciones Generales de Estética reguladas en el Capítulo 5 del Título III de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

7.5.14 Composición de fachadas.

1. La composición de fachada será libre según las necesidades de la actividad a desarrollar, debiéndose de garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan.

2. Los paramentos que sean visibles, tanto desde la calle como de cualquier espacio exterior, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

7.5.15 Cuerpos y elementos salientes.

1. Se prohíben los cuerpos salientes definidos en el art. 3.5.9 y 3.5.10 de las presentes Normas.

2. Se permiten los elementos salientes permanentes y no permanentes con las características establecidas en el art. 3.5.11 de las presentes Normas.

7.5.16. Materiales y acabados.

1. El acabado de fachadas será preferentemente enfoscado de mortero y pintura con predominio del color blanco.

2. Se prohíbe expresamente el ladrillo visto, hormigón visto, revestimientos de plásticos o azulejos y materiales propios de interiores, salvo que se trate de una composición global de la fachada o conjunto de fachadas donde los elementos anteriores se proyecten de forma puntual y en composición con la fachada.

3. Se prohíbe la instalación vista en fachadas de redes de infraestructuras. Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones (cajas de alarma, buzones, aparatos de aire acondicionado, etc) se colocarán a ras del muro de fachada y en composición con la misma.

4. Las placas o anuncios no sobresaldrán de fachada más de 10 cm. Las banderolas se podrán disponer perpendicular a fachada a una altura mínima de 2,7 metros desde la rasante de la calle y sobresaldrá 60 cm máximo.

5. La carpintería será de madera, metálica o plástico, en acabado barnizado, pintado o color. Se prohíbe el aluminio con acabado anodizado.

7.5.17. Cubiertas.

1. Preferentemente la cubierta será inclinada, de teja curva o mediante chapas onduladas siempre que se encuentren lacadas de color que se asemeje a las cubiertas tradicionales, en tono verde o color de la teja.

2. La pendiente de la cubierta no podrá ser superior al treinta por ciento (30%).

7.5.18. Cerramientos de parcela.

1. Las vallas de las parcelas serán de elementos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos con cincuenta (2,5) metros, estándose a lo regulado en el art. 3.5.15 de las presentes Normas urbanísticas.

2. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos con cincuenta (2,5) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes. No obstante si la parcela es colindante con suelo no urbanizable, el cerramiento de parcela tendrá las mismas características que el cerramiento a vía o espacio público, debiéndose de optar por solución mediante pantallas vegetales en aquellos casos en los que el impacto visual sea negativo.

7.5.19 Ejecución de obras por fases.

1. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados, preferentemente en color blanco.

## CAPÍTULO 6

### Ordenanza núm. 5: Equipamientos y servicios urbanos

7.6.1 Definición y ámbito.

1. Regula la edificación y aprovechamiento del suelo en las zonas que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

2. El ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo».

#### Sección 1.<sup>a</sup>: Condiciones de uso

7.6.2. Uso característico.

1. El uso característico pormenorizado que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

E: Docente

De: Deportivo

Co: Comercial público.  
 Social: Ad: Administrativo.  
 SA: Sanitario y Asistencial.  
 Re: Religioso.  
 Cu: Cultural.  
 Re: Recreativo público.  
 SU: Servicios Urbanos.  
 SI: Servicios de Infraestructura

#### 7.6.3 Usos compatibles.

1. Serán usos compatibles con el característico señalado para cada parcela cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho uso característico.

2. Serán igualmente usos compatibles con el característico el de vivienda del guarda o portero de la instalación en aquellos casos que sea necesario.

3. Cualquier cambio de un uso específico asignado a una parcela por otro uso igualmente público no supondrá modificación del presente planeamiento urbanístico.

### Sección 2.ª Condiciones de la edificación

#### 7.6.4 Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a parcelas no aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

2. No se establece parcela mínima edificable con carácter general, entendiéndose que es para cada caso la que establezca la normativa sectorial de aplicación.

#### 7.6.5. Posición de la edificación.

1. La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Se tenderá, en lo posible, a dar continuidad a los planos de fachada.

2. En las parcelas de la zona de Casco Antiguo no se permitirán retranqueos respecto a la alineación marcada en planos, salvo los existentes en la edificaciones docentes.

3. Cuando la edificación se proyecte retranqueada respecto al frente de parcela, ésta deberá quedar retranqueada, como mínimo, tres (3) metros. De igual forma, cuando se proyecte separación de la edificación a los linderos laterales y/o testero, deberá ser igual o superior a tres (3) metros.

4. Las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor de estas Normas, que incumplan las condiciones de la posición de la edificación no se considerarán fuera de ordenanza ni de ordenación, pudiendo realizarse obras de reformas y de ampliación, siempre que estas últimas sí las respeten.

#### 7.6.6. Ocupación.

1. La ocupación sobre rasante será libre, según las necesidades de la dotación prevista, y teniendo en cuenta la zona de ordenanza donde se ubique el edificio

2. Bajo rasante se permitirá el 100%. Su destino solo podrá ser de garaje y/o de almacenaje.

3. En todo caso se habrá de verificar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente que sea de aplicación en la materia, así como la referente a condiciones de seguridad, evacuación, accesibilidad, etc.

#### 7.6.7. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será el que resulte de aplicar los parámetros de ocupación y altura máxima.

2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

#### 7.6.8. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será la altura de la ordenanza de uso lucrativa donde se ubica, en general, en dos (B+1) y tres (B+2) según zonas. La altura en metros deberá justificarse en función de las necesidades concretas de la instalación.

### Sección 3.ª Condiciones de estética

#### 7.6.9. Adaptación al entorno.

1. La composición de volúmenes y materiales serán acordes con el ámbito en que se ubiquen.

2. Serán de aplicación con carácter general las condiciones de estética de la zona de ordenanza donde se ubique el edificio, salvo que la propia naturaleza de la actividad justifique su incompatibilidad.

## CAPÍTULO 7

### Ordenanza núm. 6: Espacios libres de uso publico.

#### 7.7.1. Definición y ámbito.

1. Esta Ordenanza regula los espacios libres de edificación en el suelo urbano y urbanizable, destinados exclusivamente a plantación de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales y espacios de protección y aislamiento de las vías de comunicación, y pormenorizado en:

- a) Zonas verdes, plazas y jardines.
- b) Parques urbanos y periurbanos.

2. Su ámbito de aplicación es el que se señala en los planos de «Clasificación y Calificación del Suelo» de estas Normas.

### Sección 1.ª Condiciones de uso

#### 7.7.2. Uso característico.

1. El uso característico es el de espacio libre de uso público regulado en el Capítulo 3 del título IV.

#### 7.7.3. Usos compatibles.

1. Se considera compatible el uso de Equipamiento Deportivo definido en el artículo 4.2.1 de estas Normas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la parcela donde vaya a ubicarse sea de superficie no menor de setecientos (700) metros cuadrados.
- b) Que se desarrolle en pistas al aire libre cuyas dimensiones sean tales que permitan su integración de forma coherente en el diseño del espacio libre de uso público.
- c) Que la superficie total ocupada por el uso equipamiento deportivo no sea superior al veinte por ciento (20%) del total de la parcela.
- d) Que los deportes a realizar no vayan, por sus características intrínsecas, en contra del carácter del Espacio Libre en que se ubiquen y no supongan molestias para el resto de los usuarios y edificaciones colindantes.

2. También se considera uso compatible el uso Terciario Comercial, cuando su destino específico esté íntimamente relacionado con las actividades propias de parques y jardines: quioscos, puestos de helados, etc.

3. Se considera asimismo compatible la disposición de plazas de aparcamiento:

- a) Bajo rasante en las zonas verdes (plazas, jardines y juegos de niños), y en la totalidad de su ámbito, siempre que su implantación no afecte a la utilización superior de la zona verde y no se prohíba expresamente por la ordenanza de la zona donde se ubica.

4. Cuando se dispongan en locales situados bajo la rasante de los espacios libres y cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento, se consideran usos compatibles los que señalan a continuación, en las condiciones reguladas en las condiciones generales de uso y en las particulares de la zona de ordenanza de edificación a la que pertenezcan las parcelas que dan frente a estos espacios:

a) Equipamientos y servicios públicos: todos sus usos por menorizados, siempre que sean de carácter público.

b) Garajes-aparcamientos de carácter público o en cesión.

5. No obstante lo dispuesto en los puntos anteriores, no podrán ser considerados usos compatibles los que no cumplan la legislación específica (Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.) que les sea de aplicación por encontrarse la parcela en zonas de protección afectas a dicha legislación.

#### Sección 2.ª Condiciones de la edificación

##### 7.7.4. Construcciones autorizadas.

1. En relación con las construcciones autorizadas en los espacios libres de uso y dominio público en el suelo urbano, se estará a las condiciones generales señaladas en el art. 4.3.3 y siguientes de estas Normas en lo referente a zonas verdes (plazas, jardines y juegos de niños) y parques urbanos.

2. La distancia de estas pequeñas construcciones a bordillos de calles en cualquier caso no podrá ser inferior a ciento veinte (120) centímetros y dejarán un paso libre mínimo respecto de las edificaciones colindantes de dos (2) metros.

#### Sección 3.ª Condiciones estéticas

##### 7.7.5. Composición y materiales.

1. No se establecen limitaciones en cuanto al diseño y empleo de materiales, si bien en aquellos situados en el área del Casco Antiguo o sus límites deberán guardar respecto a las condiciones estéticas de la zona en lo que les corresponda, teniendo en cuenta en la elección de materiales su carácter de uso público y de exposición a los agentes climatológicos. En cualquier caso deberán respetar el arbolado existente.

2. Para las plantaciones y ordenación de los recintos se deberá dar preferencia al arbolado autóctono y al que no siéndolo no pueda perjudicar a éste.

##### 7.7.6. Urbanización.

1. Para la urbanización de estos espacios se tendrán en cuenta las determinaciones contenidas en el Capítulo 5 «Normas de urbanización» del Título I de las presentes Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO 8

#### Condiciones particulares del Suelo Urbano No Consolidado

##### 7.8.1. Definición del SUNC.

1. El Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) lo conforma las áreas (áreas de reforma interior ARI, áreas de ámbito reducido AAR o áreas homogéneas de edificación AHE) y los sectores en suelo urbano que el presente PGOU adscribe a esta clase de suelo por concurrir las circunstancias descritas en la legislación urbanística para su consideración como tal:

a) Carecer de urbanización consolidada: bien por no comprender o todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o sean insuficientes en proporción o características para servir a la edificación que sobre ellos exista o se construya.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación en la que el PGOU les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente requiriéndose la mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente PGOU establece para el Suelo Urbano No Consolidado su ejecución a través de:

a) Su inclusión en Áreas de Reparto, no estableciéndose área de reparto alguna sin que se prevea o establezca la delimitación de Unidades de Ejecución.

b) No incluyéndolas en Áreas de Reparto, delimitándose en este caso un Área Homogénea de Edificación.

Sección 1.ª: Ejecución del SUNC sin área de reparto: Área homogénea de edificación

##### 7.8.2. Definición del área homogénea de edificación

1. Se contempla una zona del Suelo Urbano donde las perspectivas edificatorias es superior a la media del resto del suelo urbano. En tal área se establece la posibilidad de elevar la altura de edificación hasta las 4 plantas, debiendo estar la 4ª planta retranqueada 3 metros de la alineación oficial. Tal zona es la denominada como La Vega.

2. Para obtener el municipio las plusvalías que le corresponden, se delimita a tales efectos un Área Homogénea de Edificación en SUNC excluida de AR. En tal área se prevé un aprovechamiento objetivo considerable superior al existente, necesitando su ejecución la mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes (art. 45.2.B.b de la LOUA) y obteniéndose la participación del municipio en las plusvalías que genera el planeamiento a través de la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo (art 58.2 de la LOUA)

##### 7.8.3 Delimitación y determinaciones del AHE

1. Tal área presenta lo siguiente:

a) Delimitación: Zona urbana en el entorno a la Plaza La Vega-1 y su trasera a arroyo Molino, donde las características tipológicas de la edificación existente y el gran espacio libre entre ellas, permite considerar esta zona como una Área Homogénea de Edificación donde es posible contemplar 4 plantas de altura (la 4.ª retranqueada), requiriendo el incremento de los servicios públicos y de urbanización existente (SUNC), para lo cual dada la imposibilidad de determinar un AR con Transferencias de Aprovechamiento (TAU) y por supuesto con Unidades de Ejecución (UE) debido al grado de consolidación, el 10% de participación del municipio en las plusvalías se aplicará al aprovechamiento objetivo (art 58.2 y art. 45.2.B.b de la LOUA)

b) Superficie 13.933 m<sup>2</sup>.

c) Aprovechamiento objetivo:

- Ocupación 100% salvo patios necesarios según usos y en solares mayores a 600 m<sup>2</sup> donde el espacio libre de edificación será el 30% del solar teórico.

- Plantas sobre rasante: B+2+1 retranqueada (9,5 m máximo a cornisa de fachada a vía pública y 12,70 m a de altura máxima a cornisa en ático retranqueado)

- Uso: residencial en la tipología de plurifamiliar en bloque medianero.

- Edificabilidad: el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y de número de plantas.

d) Aprovechamiento subjetivo: 90% del total de las 4 plantas en caso de construirse ésta.

Sección 2.ª: Ejecución del SUNC a través de área de reparto con unidades de ejecución.

##### 7.8.4 Unidades de Ejecución en el SUNC.

1. Salvo el ámbito anterior de AHE, la mayor parte del Suelo Urbano No Consolidado es incluido en Áreas de Reparto, delimitándose distintas Unidades de Ejecución.

2. En el SUNC incluido en Áreas de Reparto se establecen los siguientes suelos:

a) Áreas de Suelo de Ambito Reducido en SUNC: Se considerarán como tal a aquellos terrenos de suelo urbano no consolidado que presentan unas dimensiones reducidas que lo hace ser excluido de los grupos siguientes. A tales suelos se le exigirá unas dotaciones acordes con sus necesidades, procediéndose a su ordenación directamente desde el PGOU y pudiendo ser modificadas con posterioridad (salvo las determinaciones legales y las vinculantes que se señalen en la ficha correspondiente por el PGOU) a través de Estudios de Detalle.

b) Sectores en SUNC: Se considerarán como tales aquellos vacíos urbanos que presentan unas dimensiones conside-

rables para que sea exigible las reglas sustantivas y estándares de ordenación señalados en el art. 17.1. Su ordenación es planteada desde el propio PGOU por lo que no será necesario planeamiento de desarrollo alguno, salvo que se pretenda modificar la ordenación establecida en el presente PGOU, en cuyo caso será necesario la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

c) Áreas de Reforma Interior en SUNC: Son ámbito de suelo urbano no consolidado que presentan un cierto grado de edificación con importantes déficit dotacionales y/o infraestructurales y que el PGOU considera conveniente establecer. Su ordenación puede ser establecida por el propio PGOU o a través de Plan Especial de Reforma Interior, pudiéndose actuar mediante Unidades de Ejecución en AR o a través de transferencia de aprovechamiento urbanístico. El presente PGOU no establece área de reforma interior alguna.

3. El presente PGOU establece una serie de Unidades de Ejecución en el SUNC distinguiéndolas entre Sectores y Áreas de Ambito Reducido, y correspondiéndoles a cada Unidad de Ejecución un Área de Reparto distinta. Cada Unidad de Ejecución comprende aquel suelo donde el reparto entre cargas y beneficios derivados del planeamiento pueden ser redistribuidos equitativamente entre sus propietarios y por consiguiente previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, ha de ser desarrollada mediante los siguientes documentos:

Unidad de Ejecución	Superficie	Núm. viv.	Z. Verde	Equip.	SS.GG
(*) AAR-UE-1 Lechar-1	5.149 m <sup>2</sup>	32 viviendas	1.036 m <sup>2</sup> ---	---	---
(*) AAR-UE-2 Lechar-2	13.554 m <sup>2</sup>	54 viviendas	3.236 m <sup>2</sup> ----	---	3.055 m <sup>2</sup> (vial)
(*) Sector-UE-3 Borde Este-1	50.013 m <sup>2</sup>	193 viviendas	5.073 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	13.489 m <sup>2</sup> (par) 2.394 m <sup>2</sup> (viario)
Sector-UE-4 Borde Este-2	19.578 m <sup>2</sup>	105 viviendas	3.064 m <sup>2</sup>	1.997 m <sup>2</sup>	1.020 m <sup>2</sup> (viario)
(*) AAR-UE-5 Piscina Cubierta	4.549 m <sup>2</sup>	12 viviendas	-----	2.416 m <sup>2</sup>	---
AAR-UE-6 Tras antiguo cine	8.045 m <sup>2</sup>	38 viviendas	2.966 m <sup>2</sup>	---	---
AAR-UE-7 Antigua UE-12	11.432 m <sup>2</sup>	68 viviendas	1.133 m <sup>2</sup>	2.327 m <sup>2</sup>	---
(*) AAR-UE-8 Aled. a Cañete:	2.448 m <sup>2</sup>	15 viviendas	---	---	228 m <sup>2</sup> (viario)
AAR-UE-9 Antigua UE-8:	4.830 m <sup>2</sup>	33 viviendas	1.426 m <sup>2</sup>	---	---
AAR-UE-10 Parte antigua UE-9:	5.547 m <sup>2</sup>	22 viviendas	1.344 m <sup>2</sup>	---	---
Total	125.145 m <sup>2</sup>	572 viv.	19.278 m <sup>2</sup>	12.740 m <sup>2</sup>	13.489 m <sup>2</sup> (parq) 6.697 m <sup>2</sup> (viar.)
		(45,70 viv/ha.)	(15,40 %)	(10,18 %)	(16,13 %)

Del número total de 572 nuevas viviendas, 306 viviendas(\*) corresponden a nuevos suelos urbanos no consolidados (UE-1, UE-2, UE-3, UE-5 y UE-8) y 266 viviendas a suelos urbanos clasificados como tal en el Planeamiento que se revisa y que no fueron desarrollados (UE-4, UE-6, UE-7, UE-9 y UE-10).

#### 7.8.6. Desarrollo.

1. Cada una de las Unidades de Ejecución tiene establecidas las condiciones particulares de desarrollo en su ficha correspondiente. La ordenación propuesta se adapta en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial.

2. Mediante Estudio de Detalle en las Áreas de Ámbito Reducido podrá fijarse y modificarse las alineaciones y rasantes establecidas así como la ordenación de los volúmenes, trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público local establecido en las respectivas fichas. De igual forma, mediante Plan Parcial podrá modificarse la ordenación propuesta para los sectores ordenados contemplados.

a) Planeamiento de desarrollo: No será necesario al establecerse la ordenación desde el propio PGOU. No obstante aquella podrá ser modificada a través de Estudio de Detalle para las Unidades de Ejecución en Áreas de Ámbito reducido y a través de Planes Parciales para las Unidades de Ejecución delimitadas en sectores.

b) Proyecto de reparcelación.

c) Proyecto de urbanización.

4. No podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura, modificación del aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones hasta tanto no esté aprobado los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución establecidos para cada unidad de ejecución.

#### 7.8.5. Delimitación.

1. Las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado son las que aparecen delimitadas en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo».

2. Se contempla un número de DIEZ (10) Unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, enumeradas del 1 al 10, todas ellas con el uso característico residencial.

3. La denominación, superficie delimitada, número de vivienda y dotaciones contempladas en las distintas Unidades de Ejecución se establecen en el siguiente cuadro:

3. En relación con la alineación oficial exterior señalada, salvo para las U.E donde le sea de aplicación la Ordenanza de Casco Antiguo, la edificación podrá retranquearse respecto a ésta siempre que se proyecten tramos completos de calles y respondan a un proyecto unitario, dejando en estos casos los correspondientes retranqueos como terrazas de uso y dominio privado, no siendo necesario la aprobación de estudio de Detalle alguno.

4. En cuanto a las condiciones de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto por estas Normas en los capítulos correspondientes.

5. Los terrenos afectos a dotaciones públicas incluidos en Unidades de Ejecución serán de cesión obligatoria y gratuita.

6. En relación al régimen de suelo urbano en unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en el art. 7.1.2 de estas Normas. En cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación será el señalado en el art. 7.1.6 de estas Normas urbanísticas.

7.8.7 Aparcamiento en superficie anejos al viario público.

1. La dotación de aparcamientos exigida por el presente planeamiento urbanístico para los usos permitidos en el ámbito de las unidades de ejecución podrá realizarse en situación al aire libre, aneja a la red viaria, contabilizando éstos, como mínimo, el cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento exigidas si no se dice un porcentaje mayor en la ficha respectiva.

7.8.8. Cálculo del aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio se calcula dividiendo la edificabilidad total (incluyendo las dotaciones privadas), previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados por dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

2. Para las unidades de ejecución en suelo urbano el coeficiente de ponderación relativa será igual a uno (1) para todos los usos, por lo que el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución (AM) es coincidente con la edificabilidad bruta de la unidad (aprovechamiento objetivo).

7.8.9. Alcance de las determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las unidades de ejecución tienen el alcance que a continuación se especifica:

a) Superficie bruta: Tiene carácter estimativo pudiendo modificarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, sin superar en más o menos una cuantía del diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de propiedad.

En el caso de que la cifra de superficie que figure en la ficha no fuese exacta, podrá sustituirse por la que resulte de una medición más fiable.

b) Aprovechamiento medio (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s): equivale a la edificabilidad lucrativa unitaria (salvo que se presenten SS.GG

adscritos) y no podrá ser alterado en razón de ningún cambio de delimitación de la zona. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos no se entenderá comprendida en este máximo edificable.

c) La superficie de parcelas lucrativas podrá ser alterada en función de una medición más fiable de la superficie total de la Unidad de Ejecución.

d) El número de viviendas y la densidad bruta se entienden aproximados admitiéndose una tolerancia del + 5% de variación entre la indicada como aproximada y el número real. El número aproximado ha sido calculado según una parcela no inferior a la mínima lucrativa de la ordenanza a aplicar y tomando como referencia una superficie comprendida entre ciento veinte y ciento cincuenta (120 a 150) metros cuadrados construidos por vivienda.

e) Cesiones: Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libres de cargas. Son cargas de urbanización inherentes a la unidad de ejecución la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, si no se especifica lo contrario en la ficha urbanística correspondiente, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aunque deban discurrir por suelos exteriores al ámbito de la unidad de ejecución.

f) Ordenanza de aplicación: La ordenanza que se establece en cada ficha es de aplicación en cuanto a las condiciones de uso, edificación y estéticas que se regulan en la ordenanza correspondiente.

7.8.10. La vivienda protegida en las UEs del Suelo Urbano No Consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado, el presente PGOU establece el siguiente número de viviendas:

	VP mínima Viv. protegidas mínimas	VL máxima Viv. renta libre máximas	Total	Densidad
(*) AAR-UE1 «Lechar-1»	11	21	32 viviendas	62
(*) AAR-UE2 «Lechar-2»	19	35	54 viviendas	40
(*) Sector UE3 «Borde Este-1»	67	126	193 viviendas	39
Sector UE-4 «Borde Este-2»	37	68	105 viviendas	54
(*) AAR-UE5 Piscina cubierta»	4	8	12 viviendas	26
AAR-UE6 «Tras antiguo cine»	13	25	38 viviendas	47
AAR-UE7 «Antigua UE-12»	24	44	68 viviendas	59
(*) AAR-UE8 «Aledaño a C/ Cañete»	5	10	15 viviendas	50
AAR-UE9 «Antigua UE-8»	10	23	33 viviendas	68
AAR-UE10 «parte Antigua UE-9»	8	14	22 viviendas	40
Total	198	374 =	572 viviendas	45,70 v/h

El número de viviendas protegidas se corresponde con el 30% de la edificabilidad de cada una de las Unidades de Ejecución. Se ha tomado como superficie construida por vivienda: 120 m<sup>2</sup>t para la vivienda protegida y 150 m<sup>2</sup>t para la vivienda de renta libre, donde se incluye un porcentaje del 10-20% de otros usos como garajes, trasteros, zonas comunes, locales comerciales, etc.

2. Si en la ejecución del planeamiento se optase por destinar la edificabilidad residencial de vivienda de renta libre, a vivienda protegida, podrá aumentarse el número de vivienda establecida en la proporción de 1 VL = 1,25 VP, que es el resultado de dividir las superficies construidas anteriores (150/120). Asimismo también podrá destinarse a vivienda protegida, la edificabilidad de otros usos (trasteros, garajes, lo-

cales, etc) incluida en los 120 m<sup>2</sup>t señalados para el cómputo del número de viviendas protegidas mínimas

3. Para el cómputo del número de viviendas máximas, se ha considerado la vivienda tipo de 3 o más dormitorios, estándose a lo regulado en el art. 4.5.3.6 del presente PGOU para viviendas con menor número de dormitorios.

7.8.11. Fichas de unidades de ejecución.

A continuación se recogen las fichas correspondientes a las determinaciones establecidas para cada una de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano.

Las determinaciones indicadas en las fichas se completan con las ordenanzas a aplicar en cada caso, así como las referentes a equipamientos y servicios públicos y espacios libres.

Los parámetros indicados en las fichas primarán sobre los establecidos en las ordenanzas correspondientes.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.- 1</b>	DENOMINACIÓN:..... <i>el lechar-1</i>
---	---------------------------------------

**ANTECEDENTES**  
 Se trata de los terrenos vacantes al noroeste del límite actual del suelo urbano, entre éste y el arroyo Lechar.  
 Tras la información pública e informes sectoriales del documento de aprobación Inicial, se procede a sacar de la unidad los 5 metros de servidumbre de uso público del arroyo El Lechar, y que ahora se le incluye como carga exterior para su cesión gratuita al dominio público.  
 Tras la aplicación del POTa se procede a disminuir ligeramente el número de viviendas.

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

SISTEMA de ACTUACION: Compensación.	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización.	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: <b>5.149 m<sup>2</sup></b> (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL: <b>4.510 m<sup>2</sup> techo.</b> Edificabilidad media neta: 2,1 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> solar <i>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</i>
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m <sup>2</sup> construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m <sup>2</sup> techo x 0,8/ viv = 112 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo/ viv. = 67 m <sup>2</sup>	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 32 De las cuales: VP: 4.510 m <sup>2</sup> techo x 30% / 120 = 11 viv VP VL: 4.510 m <sup>2</sup> techo x 70% / 150 = 21 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,876 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento medio del AR: 0,876 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento subjetivo: 90% AM	DENSIDAD BRUTA APROX: 62 viv/Ha.
Sup. parcelas uso lucrativo: 2.149 m <sup>2</sup> (41,74%)	ORDENANZA A APLICAR: Nuevos desarrollos

**C E S I O N E S**

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
1.964 m <sup>2</sup> (38,14 %)	1.036 m <sup>2</sup> (20,12 %)	- Suelo de servidumbre de uso público del arroyo El Lechar - Conexiones con la calle Virgen del Valle - 50% del coste de paso sobre el Lechar	3.000 m <sup>2</sup> (58,26%)

**OBJETIVOS:**

- Ordenación de espacio trasero entre el suelo urbano consolidado actual y el arroyo el Lechar en la entrada Norte a la población, volcando la edificación hacia el arroyo.
- Conexión viaria rodada y/o peatonal con el margen opuesto del arroyo El Lechar. Su coste de urbanización será soportada por la presente unidad de ejecución en un 50%.
- Obtención de suelo libre de edificación entorno al arroyo el Lechar así como la banda de protección de 5 metros del arroyo. *La cesión del espacio libre ajardinado será con urbanización de carácter blanda.*
- Se le adscribe la carga de cesión del suelo de servidumbre del arroyo el Lechar (5 metros).

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Ancho de viario según planos.
- La dotación de aparcamientos en la vía pública será al menos de una (1) plaza por vivienda (32 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c (23 plazas). Se contemplan 35 plazas en la vía pública

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>Area de Ambito Reducido</b> <b>SUNC-U.E.-2</b>	DENOMINACIÓN:..... <b>lechar-2</b>
--	------------------------------------

**ANTECEDENTES**  
 Se trata de los terrenos vacantes entorno al arroyo el Lechar, en la zona Este del núcleo de población.  
 Parte de este suelo se contemplaba en el Planeamiento (NNSS-98) que ahora se revisa con el uso característico Industrial, delimitándose una UE.  
 Dada la alta edificabilidad prevista, se contempla la cesión de un suelo dotacional en el margen izquierdo del cauce, como cesión gratuita de la UE, así como la zona de servidumbre del cauce -5 metros-  
 Tras la información Pública del documento aprobado Inicialmente, se modifican ligeramente las superficies al contemplar mayor suelo de viario, que antes se incluyeron como Sistema General de viario. Se elimina la superficie del puente sobre el arroyo El Lechar pero se le incluye como parte de carga exterior (50%) así como la urbanización de la denominada AP-urb1.

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: <b>13.554 m² (100%)</b>	APROV. LUCRATIVO TOTAL: <b>7.590 m² techo.</b> Edificabilidad media neta: 2,1 m² techo/m² solar <i>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</i>
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m2 construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m² techo x 0,8/ viv = 112 m² m² suelo/ viv. = 67 m²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 54 viv De las cuales: VP: 7.590 m²techo x 30% / 120 = 19 viv VP VL: 7.590 m²techo x 70% / 150 = 35 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de UE: 0,56 m²/m² Aprovechamiento Medio del AR: 0,56 m²/m² Aprovechamiento subjetivo: 90% AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 40 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 3.609 m² (26,63%)	ORDENANZA A APLICAR.: Nuevos desarrollos

**C E S I O N E S**

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
Local: 3.654 m² (26,96 %)	3.236 m² (23,87 %)	-. Suelo de servidumbre de uso público del arroyo El Lechar. -. 50% del coste de paso sobre el Lechar -. Urbanización APurb-1	9.945 m² (73,37 %)
General: 3.055 m² (22,54 %)			

**OBJETIVOS:**

- Ordenar y controlar este vacío urbano, creando diversos accesos como prolongación de las calles que entroncan en él.
- Desplazamiento de los usos industriales existentes en la parcela.
- Obtención de parcela destinada a espacio libre así como el tramo correspondiente del vial general de circunvalación este.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Ancho de viario según planos.
- La dotación de aparcamientos mínima en la vía pública será de una (1) plaza por vivienda (54 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (38 plazas). La ordenación propuesta presenta 110 plazas de aparcamientos en la vía pública.
- La cesión del espacio libre ajardinado será con urbanización de carácter blanda.
- Se contemplará como cargas exteriores: la obtención del posible suelo de servidumbre del arroyo el Lechar, el 50% del paso por el Lechar y la urbanización de la AP-Urb1

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>SECTOR Ordenado en SUNC-U.E.-3</b>	DENOMINACIÓN:..... <b>borde este-1</b>
---------------------------------------	--

**ANTECEDENTES**  
 Se trata de los terrenos en el borde este del núcleo principal junto al suelo urbano desarrollado por el plan que ahora se revisa.  
 Mediante convenio realizado entre Ayuntamiento y propietarios, éstos han cedido anticipadamente la superficie destinada a SS.GG. de recinto ferial.  
 Tras el periodo de información pública se ha corregido la delimitación de esta UE incluyendo el viario de circunvalación que la cruza y considerándola como un Sector Ordenado dada su superficie.

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: <b>50.013 m<sup>2</sup></b> (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL: <b>27.007 m<sup>2</sup> techo</b> 12.862 x 2,1 = 27.007 m <sup>2</sup> techo Edificabilidad media neta: 2,1 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> solar <i>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</i>
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m2 construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m <sup>2</sup> techo x 0,8/ viv = 114 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo/ viv. = 68 m <sup>2</sup>	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 193 viv. De las cuales: VP: 27.007 m <sup>2</sup> techo x 30% / 120 = 67 viv VP VL: 27.007 m <sup>2</sup> techo x 70% / 150 = 126 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 39 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 12.862 m <sup>2</sup> (25,72%)	ORDENANZA A APLICAR: Nuevos desarrollos

**CESIONES**

<b>VIARIO</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>EQUIPAMIENTOS</b>	
Local: 7.815 m <sup>2</sup> (15,63 %)	Local: 5.073 (10,14 %)	<b>6.000 m<sup>2</sup> (12,00%)</b>	<b>TOTAL</b> <b>37.151 m<sup>2</sup> (74,28 %)</b>
General: 4.774 m <sup>2</sup> (9,54%)	General:13.489m <sup>2</sup> (26,97%)	> 22 m <sup>2</sup> 27.010/100= 5.942 m <sup>2</sup>	
<b>Total 12.589 m<sup>2</sup>(25,17%)</b>	<b>Total 18.562 (37,11%)</b>		

**OBJETIVOS:**  
 -. Ordenar este vacío entre UE del anterior Planeamiento y la superficie destinada a Sistema General de recinto ferial.  
 -. Obtención de equipamiento general para recinto ferial de forma anticipada a través de convenio urbanístico.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**  
 -. Ancho de viario según planos.  
 -. El suelo destinado a recinto ferial y equipamiento se diseñará de forma de terrazas para evitar movimientos de tierras y taludes excesivos.  
 - La dotación de aparcamientos públicos mínimos será de una (1) plaza por vivienda (193 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c (135 plazas). La ordenación propuesta presenta un número de 306 plazas de aparcamientos en vía pública.  
 -. El bajo rasante de las zonas verdes podrá utilizarse como aparcamiento públicos mediante concesión administrativa, pudiendo presentar un frente sobre rasante a la calle inferior dado la pendiente existente, creándose así plataformas horizontales aterrazadas como espacio libre.  
 -. La UE deberá sufragar el coste de las conexiones del viario con las calles colindantes así como el sistema general de viario incluido en ella, salvo el acerado y aparcamientos colindante con el parque Este y con el resto de suelos dotacionales.

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>SECTOR Ordenado en SUNC-U.E.-4</b>	<b>DENOMINACIÓN:..... borde este-2 (antigua UE-5)</b>
---------------------------------------	---

**ANTECEDENTES**

Se trata de los terrenos vacantes en el borde Este del núcleo de población principal, parte de ellos incluidos en el planeamiento que se revisa como UE-5. Tal unidad de ejecución planteaba una edificabilidad de 5.080 m2 x 2,7 = 13.716 m2t.  
 -. Se consideran es el presente planeamiento como un Sector Ordenado dentro del Suelo Urbano No Consolidado. .

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: <b>19.578 m<sup>2</sup> (100%)</b>	APROV. LUCRATIVO TOTAL: <b>14.977 m<sup>2</sup> techo.</b> Edificabilidad media neta: 2,1 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> solar <i>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</i>
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m2 construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m <sup>2</sup> techo x 0,8/ viv = 122 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo/ viv. = 73 m <sup>2</sup>	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 105 viv. De las cuales: VP: 14.977m <sup>2</sup> techo x 30% / 120 = 37 viv VP VL: 14.977m <sup>2</sup> techo x 70% / 150 = 68 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,765 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento Medio del AR: 0,765 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento subjetivo: 90% AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 54 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 7.138 m <sup>2</sup> (36,46%)	ORDENANZA A APLICAR: Nuevos desarrollos

**C E S I O N E S**

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
Local: 6.359 m <sup>2</sup> (32,48 %)	Local: 3.064 m <sup>2</sup> (15,65 %)	Local: 1.997 m <sup>2</sup> (12,04 %)	
General: 480+540=	General: -----	General: -----	
1.020 m <sup>2</sup> (5,21%)	<b>Total 3.064 m<sup>2</sup> (15,65%)</b>	<b>Total 1.997 m<sup>2</sup> (10,20%)</b>	<b>Total 12.440 m<sup>2</sup> (63,54%)</b>
<b>Total 7.379 m<sup>2</sup> (37,69%)</b>			

**OBJETIVOS:**

-. Ordenar y controlar este vacío urbano, creando diversos accesos como prolongación de las calles que entroncan en él.  
 -. Obtención de espacio libre de uso público central accesible desde las diferentes calles que rodean al espacio que se ordena.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Ancho de viario según planos.  
 -. La dotación de aparcamientos será de una (1) plaza por vivienda (105 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c..La ordenación propuesta contempla un número de 110 plazas de aparcamientos.  
 -. La UE deberá sufragar el coste de las conexiones del viario con la calle Ramón y Cajal (Ap-v7 y Ap-v8), así como el sistema general de viario incluido en ella.  
 -. El bajo rasante de las zonas verdes podrá utilizarse como aparcamiento públicos mediante concesión administrativa, pudiendo presentar un frente sobre rasante a la calle inferior dado la pendiente existente, creándose así plataformas horizontales aterrazadas como espacio libre.

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-5</b>	DENOMINACIÓN:..... <b>nueva piscina cubierta</b>
--	--

<p><b>ANTECEDENTES</b></p> <p>Se trata de los terrenos aledaños al instituto de educación secundaria y bachiller, al sureste de la población.</p> <p>Mediante un convenio urbanístico se ha obtenido anticipadamente, por parte de la administración actuante, la superficie destinada al equipamiento deportivo.</p>
---

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

SISTEMA de ACTUACION: Cooperación.	INICIATIVA: Pública.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: <b>4.549 m<sup>2</sup> (100%)</b>	<p>APROV. LUCRATIVO TOTAL:....<b>1.770 m<sup>2</sup> techo.</b></p> <p>Edificabilidad media neta: 2,1 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> solar</p> <p>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</p>
<p>USO CARACTERÍSTICO: Residencial</p> <p>Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m2 construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos</p> <p>Relación: m<sup>2</sup> techo x 0,8/ viv = 118 m<sup>2</sup></p> <p style="padding-left: 100px;">m<sup>2</sup> suelo/ viv. = 70 m<sup>2</sup></p>	<p>Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 12 viv.</p> <p>De las cuales:</p> <p>VP: 1.770 m<sup>2</sup> techo x 30% / 120 = 4 viv VP</p> <p>VL: 1.770 m<sup>2</sup> techo x 70% / 150 = 8 viv VL</p> <p>Siendo VP= Viviendas protegidas</p> <p style="padding-left: 20px;">VL= Viviendas de renta libre</p>
<p>Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,389 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Aprovechamiento Medio del AR: 0,389 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Aprovechamiento subjetivo: 90% AM</p>	DENSIDAD BRUTA APROX.: 26 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 843 m <sup>2</sup> (18,53%)	ORDENANZA A APLICAR: Nuevos desarrollos.

**C E S I O N E S**

<b>VIARIO</b> 1.290 m <sup>2</sup> (28,36%)	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>OTROS</b> (Equipamiento deportivo) 2.416 m <sup>2</sup> (53,11%)	<b>TOTAL</b> 3.706 m <sup>2</sup> (81,47%)
--	------------------------	---	---

**OBJETIVOS:**

- Obtención de suelo deportivo público.
- Ordenación de la zona.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Ancho de viario según planos.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-6</b>	DENOMINACIÓN:..... <b>terrenos tras antiguo cine (antigua UE-6)</b>
--	---

**ANTECEDENTES**  
 Se trata de los terrenos vacantes entre la calle Virgen del Valle y el Arroyo el Lechar, en la zona este del núcleo de población, comprendiendo los terrenos ocupados por un antiguo.  
 En un alto porcentaje de su superficie se corresponde con espacios vacíos ordenados por las NN.SS que ahora se revisan a través de Unidad de Ejecución, concretamente se tratan de los terrenos anteriormente incluidos en la UE-6 con una edificabilidad de 4.219 m2 x 2,7 = 11.391 m2t..

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Parcelación y Proyecto de urbanización	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: <b>8.045 m<sup>2</sup> (100%)</b>	APROV. LUCRATIVO TOTAL: <b>5.350 m<sup>2</sup> techo</b> Edificabilidad media neta: 2,1 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> solar <i>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</i>
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m2 construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m <sup>2</sup> techo x 0,8/ viv = 113 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo/ viv. = 67 m <sup>2</sup>	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 38 viv. De las cuales: VP: 5.350 m <sup>2</sup> techo x 30% / 120 = 13 viv VP VL: 5.350 m <sup>2</sup> techo x 70% / 150 = 25 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,665 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento Medio del AR: 0,665 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 47 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 2.549 m <sup>2</sup> (31,68 %)	ORDENANZA A APLICAR: Nuevos desarrollos

**C E S I O N E S**

VIARIO 2.530 m <sup>2</sup> (31,45%)	ESPACIOS LIBRES 2.966 m <sup>2</sup> (36,87 %)	OTROS (equipamiento)	TOTAL 5.496 m <sup>2</sup> (68,32 %)
---	---	----------------------	---

**OBJETIVOS:**

- Ordenar y controlar este vacío urbano, conectando el espacio libre adyacente con el contemplado en la presente UE.
- Crear frente de fachada al arroyo el Lechar.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Ancho de viario según planos.
- La dotación de aparcamientos mínimo en vía pública será de una (1) plaza por vivienda (38 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c (26 plazas). La ordenación propuesta presenta 60 plazas de aparcamientos en la vía pública.
- La cesión del espacio libre ajardinado será con urbanización de carácter blanda.
- En documento de tramitación se contempló la carga para la UE del coste del suelo de una conexión con la calle Virgen del Valle a través de la denominada Ap-v4. Tal apertura consistía en un pasaje de altura suficiente para vehículos y un ancho libre de 8 metros. Tras la información pública del 2º documento (junio-2006), la corporación municipal ha considerado oportuno la eliminación concreta de tal conexión con la Calle Virgen del Valle. No obstante podrá plantearse nuevas conexiones (a modo de pasajes dentro de las edificaciones privadas) durante la ejecución de tal ámbito sin necesidad de modificación puntual alguna, salvo que se plantean como viales públicos para lo que será necesario un Estudio de Detalle.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-7</b>	DENOMINACIÓN:..... <b>antigua UE-12</b>
--	---

**ANTECEDENTES**  
 Se trata de los terrenos vacantes que en el planeamiento que se revisa ocupaban la delimitación de la UE-12. Tal UE del planeamiento anterior contemplaba una edificabilidad de 11.988 m<sup>2</sup>t, ahora disminuida.  
 A través de convenio urbanístico se ha procedido a sacar de la Unidad el suelo ocupado por la edificación junto al arroyo el Lechar. No así la carga de tal suelo, que será asumida por la UE en un 50%.  
 El área de aparcamientos ha sido cedido con antelación y ejecutado por el Ayuntamiento.

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: <b>11.432 m<sup>2</sup> (100%)</b>	APROV. LUCRATIVO TOTAL: <b>9.609 m<sup>2</sup> techo</b> Edificabilidad media neta: 2,1 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> solar La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m <sup>2</sup> construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m <sup>2</sup> techo x 0,8/ viv = 113 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo/ viv. = 67 m <sup>2</sup>	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 68 viv. De las cuales: VP: 9.609 m <sup>2</sup> techo x 30% / 120 = 24 viv VP VL: 9.609 m <sup>2</sup> techo x 70% / 150 = 44 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,8405 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento Medio del AR: 0,8405 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 59 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 4.576 m <sup>2</sup> (42,42 %)	ORDENANZA A APLICAR.: Nuevos desarrollos

**CESIONES**

VIARIO 3.396 m <sup>2</sup> (29,71 %)	ESPACIOS LIBRES (banda de protección) 1.133 m <sup>2</sup> (9,91 %)	OTROS (aparcamiento al aire libre) 2.327 m <sup>2</sup> (20,35 %)	TOTAL 6.856 m <sup>2</sup> (59,97 %)
--	---	--	---

**OBJETIVOS:**  
 - Ordenar y controlar este vacío urbano, remodelando la ribera del río, mediante paseo peatonal en uno de sus márgenes y creación de una gran zona libre en el otro margen para su utilización como aparcamiento.  
 - Crear frente de fachada al arroyo el Lechar.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**  
 - Ancho de viario según planos.  
 - La dotación de aparcamientos mínimo en vía pública será de una plaza de aparcamiento por vivienda (68 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c (48 plazas). Se contempla en la ordenación propuesta un número de 106 plazas en la zona específica de aparcamientos y 52 plazas en el viario.  
 - La cesión del espacio para aparcamientos será sin urbanizar.  
 - A la UE le quedará afectada el coste del 50% del suelo de conexión con la calle Cañete en el borde con el arrollo, así como el coste de la pasarela de conexión con la zona de aparcamientos contemplado.  
 - La UE deberá sufragar el coste del sistema general de viario incluido en ella.

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-8</b>	DENOMINACIÓN:..... <b>aledaños a calle Cañete.</b>
--	--

**ANTECEDENTES**

-. Se trata de unos terrenos en uno de los márgenes de la Calle Cañete en su salida del casco edificado, en los que se ha realizado una supuesta parcelación ilegal, ocupando parte de lo es el Cordel de Olvera a Málaga (37,61 metros de ancho)

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

SISTEMA de ACTUACION: Compensación o Cooperación.	INICIATIVA: Privada o Pública.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: <b>2.448 m<sup>2</sup> (100%)</b>	APROV. LUCRATIVO TOTAL:...2.105 m <sup>2</sup> techo. Edificabilidad media neta: 1,7 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> solar La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m <sup>2</sup> construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m <sup>2</sup> techo x 0,8/ viv = 112 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo/ viv. = 82 m <sup>2</sup>	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 15 viv. De las cuales: VP: 2.105 m <sup>2</sup> techo x 30% / 120 = 5 viv VP VL: 2.105 m <sup>2</sup> techo x 70% / 150 = 10 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,86 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento Medio del AR: 0,86 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 50 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 1.228 m <sup>2</sup> (50,16%)	Ordenanza a aplicar: Nuevos desarrollos con una edificabilidad neta de solar 1,7 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> solar

**C E S I O N E S**

<b>VIARIO</b> _____.	<b>ESPACIOS LIBRES</b> _____.	<b>OTROS</b> _____.	<b>TOTAL</b> _____.
Local: 992 m <sup>2</sup> General: 228 m <sup>2</sup> Total 1.220 m <sup>2</sup> (49,84%)	----	----	Total 1.220 m <sup>2</sup> (49,84%)

**OBJETIVOS:**

-. Ordenar esta parcelación ilegal frente a calle Cañete, recuperando como espacio libre de uso y dominio público el tramo de vía pecuaria..

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Ancho de viario según planos.
- Zona verde en los terrenos de la vía pecuaria.
- Mínimo un (1) aparcamiento en vía pública por vivienda (15 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c (11).
- La UE deberá sufragar la urbanización del sistema general de viario incluido en ella.

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-9</b>	DENOMINACIÓN:..... <i>Antigua UE-8 junto al campo de deportes.</i>
--	--

**ANTECEDENTES**

- Se trata de unos terrenos junto al actual campo de deportes (margen Este) que fueron ya considerados en las NN.SS. que ahora se revisan como Suelo Urbano No Consolidado, delimitándose la Unidad de Ejecución denominada UE-8 "Las Vegas". El planeamiento anterior preveía una edificabilidad global de:  $3.295 \text{ m}^2 \text{ solar} \times 1,2 = 3.954 \text{ m}^2$

- En el documento aprobado inicialmente tales terrenos fueron incluidos en un sector de suelo urbanizable. Tras la entrada en vigor del plan de ordenación del territorio de Andalucía, se ha optado por su consideración como Suelo Urbano No Consolidado delimitándose una Unidad de Ejecución, eso sí, manteniéndose la ordenación propuesta en el documento inicial del PGOU, ahora como ordenado directamente por éste.

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: <b>4.830 m<sup>2</sup></b> (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL:... <b>4.057 m<sup>2</sup> techo.</b> Edificabilidad media neta: 2,1 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> solar La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m <sup>2</sup> construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m <sup>2</sup> techo x 0,8/ viv = 98 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo/ viv. = 59 m <sup>2</sup>	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 33 viv. De las cuales: VP: 4.057 m <sup>2</sup> techo x 30% / 120 = 10 viv VP VL: 4.057 m <sup>2</sup> techo x 70% / 150 = 23 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,84 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento Medio del AR: 0,84 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 68 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 1.932 m <sup>2</sup> (40,00%)	Ordenanza a aplicar:..... Nuevos desarrollos

**C E S I O N E S**

<b>VIARIO</b> 1.472 m <sup>2</sup> (30,48 %)	<b>ESPACIOS LIBRES</b> 1.426 m <sup>2</sup> (29,52 %)	<b>EQUIPAMIENTO</b> ---	<b>TOTAL</b> 2.898 m <sup>2</sup> (60,00%)
---	--	----------------------------	---

**OBJETIVOS:**

- Ordenar esta zona Este del actual campo de deportes, entre éste y la calle Constitución, obteniendo espacios para dotaciones (zona verde) adosada al campo de deportes.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Ancho de viario según planos.

- Mínimo un (1) aparcamiento en vía pública por vivienda (33 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c (20 plazas). Se contempla un número de 36 plazas de aparcamientos en la ordenación propuesta.

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>Area de Ambito Reducido</b> <b>SUNC-U.E.-10</b>	DENOMINACIÓN:..... <b>Parte de la Antigua UE-9</b> <b>junto al campo de deportes.</b>
---	--

**ANTECEDENTES**

- Se trata de unos terrenos junto al actual campo de deportes (margen Oeste) que fueron ya considerados en las NN.SS. que ahora se revisan como Suelo Urbano No Consolidado, delimitándose la Unidad de Ejecución denominada UE-9 "Borde Norte". El planeamiento anterior preveía una edificabilidad global en la parte de UE correspondiente a este suelo de: 2.592 m<sup>2</sup>solar x 2,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (Edif. Ordenanza ND-1) = 6.998 m<sup>2</sup>t

- En el documento aprobado inicialmente tales terrenos fueron incluidos en un sector de suelo urbanizable. Tras la entrada en vigor del plan de ordenación del territorio de Andalucía, se ha optado por su consideración como Suelo Urbano No Consolidado delimitándose una Unidad de Ejecución, eso sí, manteniéndose la ordenación propuesta en el documento inicial del PGOU, ahora como ordenado directamente por éste.

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: <b>5.547 m<sup>2</sup></b> (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL:... <b>3.023 m<sup>2</sup> techo.</b> Edificabilidad media neta: 2,1 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> solar La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m <sup>2</sup> construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m <sup>2</sup> techo x 0,8/ viv = 110 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo/ viv. = 65 m <sup>2</sup>	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 22 viv. De las cuales: VP: 3.023 m <sup>2</sup> techo x 30% / 120 = 8 viv VP VL: 3.023 m <sup>2</sup> techo x 70% / 150 = 14 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,545 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento Medio del AR: 0,545 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 40 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 1.439 m <sup>2</sup> (25,94%)	Ordenanza a aplicar:..... Nuevos desarrollos

**C E S I O N E S**

<b>VIARIO</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>TOTAL</b>
Local: 2.764 m <sup>2</sup> (49,83 %)	1.344 m <sup>2</sup> (24,23 %)	---	4.108 m <sup>2</sup> (74,06%)

**OBJETIVOS:**

- Ordenar esta zona trasera Oeste al campo de deportes obteniendo espacios libres en el entorno al arroyo Sotillo.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Ancho de viario según planos.

- Mínimo un (1) aparcamiento en vía pública por vivienda (22 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c (15). Se contempla un número en torno a 40 plazas de aparcamiento en la ordenación propuesta

7.8.12. Cuadro de prioridades de las Unidades de Ejecución en suelo urbano

UNIDADES DE EJECUCIÓN	PRIORIDAD
UE-1	1.º Cuatrienio
UE-2	1.º Cuatrienio
UE-3	1.º Cuatrienio
UE-4	1.º Cuatrienio
UE-5	1.º Cuatrienio
UE-6	1.º Cuatrienio
UE-7	1.º Cuatrienio
UE-8	1.º Cuatrienio
UE-9	1.º Cuatrienio
UE-10	1.º Cuatrienio

## CAPÍTULO 9

Actuaciones puntuales en suelo urbano y áreas urbanas consolidadas sin urbanización acabada.

### Sección 1.ª Actuaciones puntuales en suelo urbano

#### 7.9.1. Disposiciones generales y división

1. En suelo urbano, se establecen diversas actuaciones puntuales programadas y cuyas características y determinaciones a aplicar impiden su delimitación en Unidades de Ejecución o su consideración como Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable para su obtención.

2. Según el objetivo a conseguir, las actuaciones aisladas en suelo urbano se dividen en:

a) Actuaciones puntuales en el viario: Se corresponden a la obtención de terrenos para apertura de nuevos viarios (AP-v) y a las correcciones de alineaciones generalmente mediante pequeños retranqueo de parcela (AP-al).

b) Actuaciones puntuales para la creación de nuevos suelos dotacionales (AP-dot), como zonas verdes (AP-zv) y equipamientos o ampliación de los existentes (AP-eq): corresponden a terrenos necesarios para la creación de nuevos espacios dotacionales en el suelo urbano consolidado (zonas verdes y equipamientos) y no delimitados en una Unidad de Ejecución para su obtención, así como para la ordenación de los espacios intersticiales situados estratégicamente en los que se prevé su ajardinamiento.

c) Actuaciones puntuales encaminadas a la urbanización o remodelación de espacios viarios existentes (AP-urb)

d) Actuaciones diversas:

- En el patrimonio edificado en general, en aras a la protección de los elementos a mantener y conservar, como a la rehabilitación tendente: a la seguridad y accesibilidad de los edificios; a la calidad, higiene, dotación y servicios de los edificios; y a la mejora y conservación de las condiciones estéticas características del municipio:

- En las infraestructuras y mejoras de espacios libres y viarios en general.

3. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de las actuaciones aisladas será la siguiente:

a) De manera general se actuará mediante:

- La expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la Legislación Urbanística.

- Permuta o compra por mutuo acuerdo con los particulares.

- O como carga adscrita a Unidades de Ejecución o Sectores al ser imprescindibles para su funcionalidad y conexión con el suelo consolidado existente.

b) Cuando la superficie necesaria para la ampliación de viario o retranqueo de algunas alineaciones sea de escasa entidad, la parcela aplicable para la obtención del aprovechamiento urbanístico será la total original, cediéndose gratuitamente la superficie necesaria para el retranqueo. Con ello se considera equitativo el reparto de beneficios y cargas.

c) No obstante, si de estas actuaciones resultan parcelas edificables beneficiadas, el coste de las obras y suelo serán a cargo de los afectados, con reparto equitativo de beneficios y cargas con arreglo a la ley. Se considerarán a tales efectos terrenos en suelo urbano carentes de urbanización consolidada. Se podrán delimitar unidades de ejecución según la legislación urbanística en cuyo caso se considerarán como Suelo Urbano No consolidado.

4. A efectos expropiatorios, todas las actuaciones aisladas, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social.

#### 7.9.2. Actuaciones puntuales en el viario.

1. Se trata de operaciones encaminadas a los siguientes objetivos:

a) Apertura de nuevos viarios:

AP-v1 Conexión-1 Calle Virgen del Valle con zona verde trasera del SUBleS-R3: se establece una conexión orientativa a determinar.

AP-v2 Conexión-2 Calle Virgen del Valle con zona verde trasera del SUBleS-R3: se incluye como carga urbanística al SUBleS-R3.

AP-v3 Conexión-3 Calle Virgen del Valle con zona verde trasera del SUBleS-R3: se incluye como carga urbanística al SUBleS-R3

AP-v4 Conexión-1 Pasaje de conexión entre Calle Virgen del Valle con UE-6: Tras la exposición pública del documento de tramitación Junio-2006, se elimina la concreción de tal apertura, dejándose la posibilidad de su creación a través de Estudio de Detalle.

AP-v5 Puente sobre el Arroyo El Lechar, conexión de la UE-6 con los suelos urbanos del este.

AP-v6 Conexión Calle Cañete con la UE-7 (se incluye parcialmente como carga de la UE-7)

AP-v7 Conexión-1 de la Calle Ramón y Cajal con la UE-4 (se incluye como carga de la UE-4)

AP-v8 Conexión-2 de la Calle Ramón y Cajal con la UE-4 (se incluye como carga de la UE-4)

AP-v9 Conexión trasera a Calle Real con Calle Ramón y Cajal.

AP-v10 Prolongación calle Polear.

AP-v11 Conexión Calle Arenal con zona Campo de Fútbol.

AP-v12 Conexión Calle La Paz con Vial de Circunvalación Norte (puente sobre Arroyo Sotillo).

AP-v13 Puente-pasarela sobre el arroyo El Lechar, uniendo la UE-1 y UE-2. Se establece como carga a soportar a ambas unidades de ejecución en un 50% cada una.

AP-v14 Conexión Trasera a C/ San Manuel (C/ Constitución) con Sector de Suelo Urbanizable colindante.

AP-v15 Solar por donde se contempla la conexión de la Avda San Manuel con el sector R3. Se incluye como carga del sector R3.

AP-v16 Puente pasarela sobre el arroyo El Lechar uniendo las dos partes en las que queda subdividida la UE-7. Se incluye como carga a la UE en cuestión.

AP-v17 Apertura futura hacia el suelo urbanizable no sectorizado. Se incluirá como carga exterior en el desarrollo de tal suelo.

AP-v18 Acceso al Sector R3 por Avda San Manuel. Se incluye como carga del sector R3.

b) Correcciones de alineaciones:

AP-al-1: Corrección de alineación en C/ Cristo Misericordia (antiguo cine).

AP-al-2: Corrección de alineación en la conexión de la C/ Picaso con la Cuesta Los Llanos.

AP-al-3: Corrección de alineación en Calle travesía

7.9.3 Actuaciones puntuales para la creación de nuevas zonas dotacionales (AP-dot).

1. A continuación se señalan las distintas actuaciones públicas para obtener o rehabilitar espacios libres:

- AP-dot1: Zona verde en calle Cañete (espacio del cordel Olvera Málaga en su salida del SU).

- AP-dot2: Zona verde en calle Real.

- AP-dot3: Equipamiento junto UE-3 y al cordel Olvera-Málaga.

- AP-dot4: Suelo de equipamiento entre el instituto y la UE-5.

2. Otros espacios libres de nueva creación se prevén delimitados en UE y como Sistemas Generales.

7.9.4 Infraestructuras y mejoras de espacios libres y viarios:

1. Se contemplan las siguientes actuaciones:

- AP-mej-1: Trasera a Calle Patin. Reurbanización y ampliación de este espacio viario (hoy sin salida rodada) para su utilización como viario de cierre del suelo urbano por su lado Oeste.

- AP-mej-2: Mejora del camino existente denominado como Viario Circunvalación Oeste. Se mantiene su ancho existente de 5 metros en vez de los 10 metros contemplados en el documento aprobado inicialmente por ser cuestionado en la Declaración Previa de Impacto Ambiental por aspectos ambientales.

- AP-mej-3: Conexión tramos 2 y 3 del viario de Circunvalación Este.

2. Corresponden a actuaciones sobre espacios en general ya públicos y consideramos como sistema general, que necesitan remodelación.

3. Son actuaciones prioritarias que deberán desarrollarse en los primeros cuatro años de vigencia de estas Normas.

Sección 2.ª: Áreas urbanas sin urbanización acabada

7.9.5. Áreas urbanas consolidadas sin urbanización acabada.

1. Se tratan de suelos destinados a viarios públicos y que presentan una urbanización inacabada, o a falta de urbanización y generalmente con una consolidación de la edificación.

2. Específicamente, algunas de estas áreas serán señaladas en la documentación gráfica de las presentes Normas con la simbología AP-urb., al presentarse de manera fehaciente su carácter de falta de urbanización.

3. A tales efectos, tales actuaciones se considerarán como suelo urbano consolidado pendiente de completar la urbanización para su consideración como solar. Podrá ejecutarse mediante la cooperación y contribuciones especiales (distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios beneficiarios que dan frente al espacio a urbanizar).

No obstante, si fuere necesario una cesión del viario a la administración, y fuere posible el reparto equitativo de bene-

ficios y cargas, podrá actuarse a través de una delimitación posterior de Unidad de Ejecución según la legislación urbanística.

4. Las áreas sin urbanización acabada contempladas son las siguientes:

- AP-urb-1: Zona paralela al arroyo El Lechar (zona los Bujos), su coste de urbanización es incluida como carga de conexión a la UE-2

## CAPÍTULO 10

Los sistemas generales a nivel urbano

7.10.1. Sistema General de comunicaciones en el Suelo Urbano y Urbanizable.

1. El viario urbano estructurante existente responde a las vías de penetración al núcleo urbano de Alcalá del Valle:

a) Por el norte a través de la CAP-4211 que atravesando el municipio de norte a sur (tomando los nombres de las calles Virgen del Valle, Cristo de la Misericordia, Diputación provincial y Virgen de los Remedios) enlaza por el sur con la carretera a Setenil.

b) Segundo acceso a Setenil a través de la calle Real que parte del eje anterior en el cruce de la calle Ronda.

2. En el interior del casco urbano es el espacio central de la Plaza del Ayuntamiento el que actúa como elemento estructurante, originando una red de segundo orden jerárquico en el que se incluyen: La calle Nueva, Llana, Ronda y Arenal.

3. Como nuevos ejes propuestos se establecen:

- Dos ejes longitudinales Este (de Sur a Norte) del municipio:

- Uno interior: Acceso desde Setenil, Calle Real, trasera a ésta colindando con el Instituto de Enseñanza, atravesando la UE-4 y la UE-7 y las calles Ramón y Cajal y calle Cañete, discurriendo paralelamente al arroyo el Lechar, atravesando la UE-2 y trasera a calle Virgen del Valle y entronque con la circunvalación Oeste propuesta y de ésta a la CAP-4211 en su entrada al municipio

- Y otro exterior: Acceso desde Setenil, bordeando los suelos urbanos no consolidado propuestos por el Sureste, cruzando la calle Cañete, entra en la UE-3 propuesta y los suelos urbanos no consolidados y urbanizables del noreste, finalizando en la CAP-4211 a los pies del suelo industrial actual.

- Eje longitudinal por el Oeste, como prolongación de la Avda. Andalucía a través de la trasera a Calle Patin y Calle Angel y su conexión con las viviendas públicas del noroeste del núcleo de población.

- Eje transversal Norte (de Oeste a Este), prolongación de las viviendas públicas de la Colada, cruzando el arroyo Sotillo hasta el cementerio y desde éste, a través del olivar próximo hasta la carretera de acceso por Olvera (CAP-4211)

- Eje transversal por el Sur, potenciando como tal la Calle La Huerta que une las dos salidas hacia Setenil por el Sur.

- Eje transversal Centro (de Oeste a Este) potenciando las vías existentes que unen los ejes longitudinales señalados: calle Cañete y Avenida Libertad por un lado y Ronda, Arenal y la Paz.

7.10.2 Sistema General Dotacional.

1. Lo conforman los equipamientos fundamentales necesarios para la totalidad de la población de Alcalá del Valle, así como aquellos servicios comarcales que bien pudieran localizarse en el término, y conformadores del soporte básico de la estructura general y orgánica del territorio y de las diferentes clases de suelo.

2. Entre los equipamientos generales a considerar como comarcales, Alcalá del Valle no presenta servicio comarcal

alguno, dependiendo de los municipios vecinos como Olvera (administrativos), Villamartín (administrativos y sanitarios) y Ronda en la provincia de Málaga por su cercanía a ésta (principalmente en los servicios sanitarios).

3. Los equipamientos generales y locales de Alcalá son:

- Existentes:

a) Centros docentes:

- Guardería: En edificio propio en calle Vicente Alexander.
- Infantil: Compartiendo edificio con la enseñanza primaria.
- Primaria: Colegio Público Santiago Guillén, en Calle Virgen de los Remedios. Colegio Público Manuel Portales, en calle Virgen de los Remedios.
- Secundaria e Instituto: IES Fuente Grande en calle trasera a calle Real
- Educación de adultos: Compartiendo edificio con el C.P. Santiago Guillén

b) Parques deportivos:

- Polideportivo: Compartiendo instalaciones con el C.P. Manuel Portales.
- Piscina al aire libre: Zona de las Errizas.
- Campo de deportes: Zona de las Vegas.
- Pistas deportivas: En instalaciones propias como en la zona de la Colada Compartiendo instalaciones con centros docentes como en el Instituto Fuente Grande.

c) Equipamiento comercial publico:

- Plaza de abastos: Compartiendo edificio con otros usos lucrativos en calle Ronda.
- Mercadillo tradicional:- Es realizado en el espacio viario de la Avenida de Andalucía. Se propone que comparta espacio con el Parque Este propuesto o con el recinto ferial también propuesto.

d) Equipamiento social:

- Administrativo: El edificio del Ayuntamiento
- Sanitario: Centro de salud en Avda Libertad.
- Asistencial: Centro de día para la tercera edad en urbanización Las Vegas Hogar del pensionista en calle Lepanto y Virgen de los Remedios.
- Religioso: La Iglesia Ntra. Sra. del Valle en la plaza del Ayuntamiento Ermita Cristo de la Misericordia en la calle de su mismo nombre. Locales de distintas hermandades religiosas compartiendo edificios con usos lucrativos.
- Cultural: Biblioteca compartiendo instalaciones con los centros de enseñanza Centro Cívico en calle las Huertas.
- Recreativo: Actualmente Alcalá del Valle no presenta recinto ferial específico para tal fin, realizándose en los espacios libres públicos y privados del mismo centro urbano. Se califica como tal un suelo adscrito al urbanizable en la zona Este del núcleo.

e) Servicios urbanos:

- Cementerio, localizado en las afueras del núcleo de población en la zona Norte.
- Servicio de Policía Municipal, en la planta baja del edificio del Ayuntamiento, estando previsto su traslado a edifica-

ción independiente en parcela ubicado en edificio en construcción en calle trasera a calle Huertas, al sur de la población.

- Cuartel de la Guardia Civil compuesto por un cuerpo con varias unidades y ubicado en una de las esquinas de la manzana que conforma junto al C.P. Manuel Portales.
- Servicio de Correos, ubicado en el casco urbano compartiendo edificio con usos lucrativos.
- Parada de autobuses en la propia vía pública de la zona Virgen de los Remedios.

- Nuevos:

- En UE en Suelo Urbano:

- UE-3: Equipamiento establecido por la legislación urbanística para sectores
- UE-4: Equipamiento establecido por la legislación urbanística para sector
- UE-5: Equipamiento deportivo

- En Sectores de SUIble:

Los contemplados en las fichas respectivas que en ningún caso serán menores de los establecidos en la legislación urbanística.

- Adscritos a SUIble:

- Área deportiva en los aledaños al cementerio y al campo de deportes.
- Ampliación de los servicios del cementerio
- Punto limpio en polígono industrial ordenado.
- Centro de exposiciones en polígono industrial ordenado.

4. Entre los equipamientos enumerados consideraremos como Sistemas generales los siguientes:

- Existentes

- Administrativo: Ayuntamiento de Alcalá del Valle.
- Docente: Instituto de Enseñanza Secundaria «Fuente Grande» Colegios Públicos de Enseñanza Primaria: C.P. Santiago Guillén C.P. Manuel Portales
- Deportivo: Campo de deportes. Polideportivo. Piscina municipal.
- Social: Centro de Salud.
- Servicios urbanos: Cementerio.

- Nuevos:

- Ampliación de los servicios del cementerio.
- Zona deportiva en aledaño al cementerio.
- Zona piscina cubierta.
- Equipamiento de exposición y mercadeo de productos de la localidad.
- Punto Limpio en zona industrial.
- Recinto ferial.

5. La principal cualidad que se buscará al sistema de equipamientos es el adecuado equilibrio de la presencia de sus componentes en el conjunto de los tejidos ocupados y a ocupar por la población, mejorando sus condiciones de acceso y de aparcamientos.

#### 7.10.3 Sistema General de Espacios Libres.

1. El sistema general de Espacios libres de uso y dominio público para Parques y jardines de Alcalá del Valle previsto en el presente PGOU y adscritos al suelo urbano y urbanizable lo conforma los espacios siguientes:

- Existentes: son escasamente dotados en el interior y borde de la población, por lo general están conformado por Plazas y Jardines que muy bien pudieran considerarse como dotaciones locales.

Destaca el parque de ocio de las Errizas al sur de la población, compartiendo uso con un campamento turístico de carácter municipal, permitiéndose su compatibilidad. Se adscribe al Suelo No Urbanizable.

- Nuevos:

- Parque Fluvial al Noreste de la población, en el borde y entorno del arroyo El Lechar en su entrada al núcleo urbano. Se compone de dos superficies separadas por el propio cauce público: zona-1 al margen izquierdo con 14.830 m<sup>2</sup> y zona-2 a su derecha con 11.112 m<sup>2</sup>, dando lugar a un total de 25.942 m<sup>2</sup>, sin contabilizar el suelo ocupado por el cauce y su zona de uso público.

- Parque Norte: junto al cementerio sirviendo de barrera ambiental a éste, con una superficie de 8.062 m<sup>2</sup> y también subdividido en dos zonas: Z1 con 2.666 m<sup>2</sup> y Z2 con 5.396 m<sup>2</sup>.

- Parque Norte en Ladera, al norte de la población trasera a Calle Virgen del Valle, con una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>.

- Parque Público Este, en la zona del acceso a Cañete, con una superficie de 13.489 m<sup>2</sup>, a compatibilizar con zona de mercadillo y recinto ferial.

- Otros espacios de dimensiones más reducidas situados en principalmente en las riberas de los cauces que atraviesan el casco urbano como los contemplados en las Unidades de Ejecución: UE-1, UE-2 y UE-6, que dada su ubicación y dimensiones serán considerados como dotaciones locales.

La superficie destinada al Sistema general de parques y jardines asciende a un total de 39.004 m<sup>2</sup> sin contabilizar el parque ferial, que para una población existente de 5.400 habitantes y una ampliación de suelo residencial previsible del 30% (1.620 habitantes), nos da una proporción entorno a 5,5 m<sup>2</sup>/habitante.

#### 7.10.4 Sistema General de Infraestructuras.

1. Son las diversas infraestructuras existentes o previstas en el núcleo urbano de Alcalá del Valle, sea cual sea la empresa concesionaria que la suministran.

2. Saneamiento: En cuanto al saneamiento del núcleo principal, dada la topografía del pueblo, la recogida de pluviales y fecales se hace por gravedad y de forma unitaria y ramificada, con rebosaderos al cauce público. La red principal se concentra en colectores principales que discurren por el propio cauce de los arroyos el Lechar y el Sotillo, pasando luego por el arroyo de los Molinos y paralelamente a éste a la Estación Depuradora de Aguas residuales. Los colectores ramificados son de hormigón con diversos diámetros.

Es imprescindible la separación de las aguas de lluvia y sucias para toda nueva urbanización (suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados) así como gradualmente a medidas que se realicen nuevas reformas de viarios para el suelo urbano consolidado, vertiendo las aguas limpias a los propios cauces públicos.

3. Abastecimiento: el municipio se abastece a través de perforaciones de agua subterráneas en la zona de las Errizas, donde se bombea a dos depósitos (850 m<sup>3</sup> y 1.000 m<sup>3</sup>) distribuyéndose por gravedad a la población mediante red ramificada de 100, 90, 80 y 60 mm, en general de fibrocemento sustituyéndose últimamente por tubería de polietileno. Su distribución en el núcleo de población es gestionada a través de la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de Cádiz mediante concesión a empresa privada.

Los nuevos suelos a urbanizar deberán tender a una red cerrada con diferentes conexiones a la red principal, debiendo justificar que la red existente es suficiente para abastecer las nuevas edificaciones y en caso contrario mejorarlas.

4. Distribución de Energía Eléctrica: es distribuida a través de centros de transformaciones localizados por zonas, que alimentan también a la red de alumbrado público. En general se encuentra aéreo por las fachadas.

Para los nuevos suelos a urbanizar (Suble y SUNC) deberá contemplarse todas las instalaciones enterradas, debiendo resolverse el suministro eléctrico a través de nuevos Centros de Transformación o mejora de los existentes según recomiende la empresa suministradora. Las obras públicas de mejora de espacios libres en el suelo urbano consolidado deberá contemplar paulatinamente el soterramiento de todas las instalaciones vistas existentes.

5. Red de telefonía: la central de telefonía se localiza en la calle Real, junto a la Fuente Grande. La red telefónica de distribución desde la central telefónica hasta los distintos usuarios está ejecutada básicamente sobre las fachadas salvo las nuevas zonas urbanizadas y en proyectos municipales, en los que la colaboración entre Ayuntamiento/Diputación y telefónica ha ido generando canalizaciones. En el suelo urbano consolidado deberá tenderse a su canalización paulatina y obligatoriamente en los suelos urbanos no consolidados (Unidades de Ejecución) y en los suelos urbanizables.

## TÍTULO VIII

### CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

#### CAPÍTULO 1

##### Consideraciones generales

##### 1.1.1 Contenido de Protección.

1. El contenido de la normativa de protección del patrimonio edificado se realiza en un doble sentido:

a) De carácter general mediante una normativa de carácter proteccionista:

- De la globalidad del conjunto del medio urbano, como un todo a preservar dentro del necesario proceso evolutivo de una ciudad. A tales efectos se redactan unas Ordenanzas, y especialmente las de Casco Antiguo y de la Zona de Extensión, acordes con una protección de los elementos que han ido permaneciendo como invariantes en el proceso evolutivo de la ciudad, teniendo en cuenta de que hay que dejar que sea la propia ciudad la que evolucione sin encasillar lo que ha sido heredado.

- Del conjunto del medio rural, a través de las distintas categorías y subzonas dentro del suelo No urbanizable, y especialmente el suelo de Hábitat Rural Diseminado y la Protección especial por interés arqueológico por el Plan Urbanístico.

b) Y de una manera pormenorizada, mediante una catalogación de los bienes inmuebles a proteger (urbanos, rurales y populares), así como en los yacimientos arqueológicos existentes conocidos o por conocer (hallazgos casuales).

2. Protección general a través de normativa urbanística adecuada:

a) En el Suelo Urbano: Ordenanzas. Teniendo en cuenta que la protección del patrimonio de un pequeño municipio de la Sierra de Cádiz de estas características, en los que su riqueza espacial y arquitectónica no responde a un gran número de bienes inmuebles catalogables, ni a la presencia de grandes edificaciones singulares ni monumentales, sino a su aspecto global de conjunto rural coherente, armónico y tradicional, aunque muy alterado en las últimas décadas, hace considerar al medio urbano de como un todo a preservar dentro del necesario proceso evolutivo de una ciudad.

A tales efectos se han redactado unas Ordenanzas, y especialmente las de Casco Antiguo, acordes con una protección de los elementos que han ido permaneciendo como invariantes en el proceso evolutivo de la ciudad, teniendo en cuenta de que hay que dejar que sea la propia ciudad la que evolucione sin encasillar lo que ha sido heredado.

b) En el Suelo No Urbanizable: a través de la categorización y subdivisión de aquellas, estableciendo especialmente un suelo de Habitat Rural Diseminado (que comprende un gran número de edificaciones rurales y populares) y un suelo de interés arqueológico (con importantes yacimientos arqueológicos, cualitativa y cuantitativamente, a proponer como Zona de Servidumbres Arqueológica)

3. Protección pormenorizada a través de los Catálogos. El Catálogo se redacta con objeto de determinar los edificios (urbanos, rurales y popular) y espacios (urbanos y rurales) ha proteger, así como los yacimientos arqueológicos, del término municipal de Alcalá del Valle, formando un documento complementario del PGOU de conformidad con el artículo 16 de la LOUA.

a) Catálogo en el Suelo Urbano: de elementos de arquitectura urbana y espacios protegidos en el suelo urbano.

b) Catálogo en el suelo no urbanizable: de arquitectura rural (edificaciones agrícolas principalmente), arquitectura popular (elementos aislados como abrevaderos, fuentes, pozos, etc.) y paisaje.

c) Catálogo de yacimientos arqueológicos.

4. Los bienes inmuebles que sean declarados como Bien de Interés Cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), se regirán además de lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas, por su legislación específica.

#### 8.1.2 Criterios Generales de Protección.

1. Las presentes Normas recogen como criterios generales de protección los siguientes:

a) Recogen el conjunto de sus ordenanzas en función de la villa preexistente, respetando la trama urbana de su Casco Antiguo.

b) Determinaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable en aras de preservar las edificaciones rurales tradicionales existentes, así como de los yacimientos en general.

c) Contienen criterios que protegen y conservan fachadas, cubiertas y elementos estructurales afines a la edificación, así como la eliminación en fachada de elementos que rompen con la unidad y armonía de la arquitectura popular (alicatados, terrazos, etc.).

d) Catalogan elementos unitarios del suelo urbano y dispersos por el suelo no urbanizable.

2. La protección del patrimonio, edificado, paisajístico, ambiental y de sus elementos urbanos, se estructura en el control de las obras de intervención, en los programas de conservación de construcciones históricas, y en la articulación de ordenanzas que mantengan aquellos elementos constructivos que caracterizan la arquitectura popular, protegiendo fundamentalmente su imagen rural de la sierra.

#### Art. 8.1.3. La Protección del Medio Urbano.

1. La protección del medio urbano de Alcalá del Valle como conjunto integral a preservar será tenida en cuenta en la redacción de las distintas ordenanzas establecidas en el suelo urbano. Así se realizará:

a) El establecimiento de unas condiciones de usos y tipos de edificación coherentes con las formas tradicionales, potenciando los valores tanto de usos como culturales de los sectores históricos.

b) Mantenimiento de la traza histórica de las calles, estableciendo como alineaciones obligatorias las preexistentes.

c) Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, nuevos desarrollos, medio físico y paisaje circundante se integren armónicamente, mantenimiento de la silueta o perfil del pueblo, así como, la imagen perceptible del exterior.

d) Concretar los nuevos desarrollos a los suelos necesarios en función del crecimiento poblacional y de las actividades previsibles y una vez puesto en valor y uso el patrimonio edificado existente, establecer las prioridades y programación de incorporación de los nuevos desarrollos que garanticen un crecimiento urbano equilibrado.

e) Control y regulación en las obras de reforma y nueva planta, definiendo unas normas estéticas precisas.

f) Catalogación de los edificios representativos de las tipologías más significativas, evitando su degradación y los procesos de transformación formal.

g) Incitar al incremento de las dotaciones económicas y de las actuaciones públicas dirigidas al mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, impulsando las oportunidades ofrecidas por la legislación vigente en materia de ayudas a la rehabilitación.

h) Reducir el impacto visual provocado por algunas actuaciones generalmente por la incorporación en las fachadas de materiales de revestimientos como alicatados, terrazos, cerámicas, piedras, que rompen con la imagen y armonía de la arquitectura popular.

#### Art. 8.1.4. Invariantes a preservar.

1. Se entenderá por invariantes, aquellos aspectos constructivos y/o formales que en la edificación global de un conjunto urbano, se mantienen históricamente constantes, dentro de estilos diversos, con tratamientos artísticos y/o artesanales, dada la época de su procedencia en relación con la cultura de la sociedad actual. Ello significa, en su globalidad, que ciertos elementos constructivos industriales desvirtúan a todas luces la composición urbana tradicional del Casco Antiguo, que con su enorme carga ancestral, pierde toda su impronta en las reconstrucciones que modifican el concepto originario: principalmente la utilización de alicatados y zócalos con materiales discordantes, así como la formación de vuelos cerrados que comprenden todo el ancho de fachada.

Tanto el mantenimiento en lo posible de las invariantes, como la prohibición de los elementos desvirtuadores del espacio urbano, son tenidos en cuenta en la redacción de las Ordenanzas de Edificación y concretamente para el Casco Antiguo.

2. Los elementos tipológicos, tanto del hábitat (carácter familiar y vecinal, con actividad fundamental rural agrícola y ganadera), como de los elementos constructivos, de su mobiliario urbano, patios, plazuelas, pavimentos, tejados, materiales, etc., se han mantenido muy reducidamente a lo largo del tiempo, pues la propia evolución y desarrollo del municipio, ha modificado substancialmente su imagen urbana primitiva.

Únicamente quedan ligeras pinceladas de la evolución edificatoria del municipio:

- Edificaciones domésticas, tradicionales y originarias, reflejándose en varias edificaciones populares del casco urbano muy deterioradas: casas de carácter agrícola, con patios y con planta baja y el tradicional «soberao» en planta alta.

- Edificaciones de carácter doméstico más señorial, reflejo de una clase más pudiente y de una época: reflejada en edificaciones residenciales de estilo regionalista de la principios del siglo XX, proveniente de la exposición de Sevilla de 1927.

- Y en su única edificación arquitectónica singular y peculiar como es la Iglesia de Santa María del Valle en la plaza del Ayuntamiento.

3. Como invariantes edificatorios se definen los que vienen referidos al mantenimiento del volumen permitido y al grado de ocupación de la parcela, con objeto de no modificar la densidad de ocupación, ni el grado de habitabilidad al invadir y reducir patios:

a) Los tejados inclinados de tejas cerámica curva con pendientes comprendidos entre los 30 y el 40%. Con presencia casi testimonial en suelo urbano pero muy generalizada en el suelo no urbanizable. Los aleros tradicionales se presentan con arranque desde un listón o filete formado por ladrillo macizo, generalmente encalado; a veces con doble listones encalados.

b) La altura tradicional es de dos plantas y la planta castillete retranqueada. En parcelas con calles a distinto nivel, con desnivel superior a 3,00 m y poca profundidad, generalmente en las esquinas de las manzanas estrechas, la altura de la calle más alta se prolonga a la calle más baja, dándose en algunos casos la aparición de las tres plantas en la calle de menor cota, y en otros la aparición de dos plantas por la prolongación de una única planta en la de cota superior.

c) El patio en aquellos casos que se presenten como espacio fundamental de la edificación, generalmente a partir de la segunda y tercera crujía desde la fachada y el patio-corril con construcciones de servicios en su fondo.

d) Predominio del macizo sobre el vano en las fachadas de las edificaciones, tanto en la urbana como en la rural.

4. Como invariantes constructivos se recogen como tales los materiales con características homogéneas en el medio urbano que singularizan el ambiente arquitectónico exterior-interior de las edificaciones ante el observador. Si estos invariantes se modificasen, la percepción del conjunto cambiaría irremediabilmente, perdiéndose los valores intrínsecos que la personalizan y que deben mantenerse a través de la concienciación ciudadana materializada mediante la presente normativa de protección. Fundamentan la imagen urbana los siguientes materiales:

a) La teja cerámica curva -o árabe- con amplia cobija

b) Cerrajería con espesores generosos de hierro macizo en barrotes verticales, cuadrillos con espesores entre 15/20 mm a 12 cm entre ejes.

c) Paramentos de color blanco, tradicionalmente de enlucido de cal, sobre mampuestos tradicionalmente enfoscados «a la manta» o a «buena vista», y actualmente enfoscados fratasado de mortero de cemento y pintura de color blanco.

d) Carpintería de colores tradicionales, generalmente de madera pintada en tonos oscuro o blanca

5. Como invariantes urbanos y morfológicos se recogen como tales los elementos urbanos que conforman el propio espacio de uso diario:

a) Traza urbana irregular con parcelario de dimensiones reducidas, fachada pequeña (entorno a los 6 metros) y fondo largo (entorno a los 20-30 metros), con una sección y escala de las calles generalmente no constantes, y una topografía que ha condicionado el trazado histórico de las calles.

b) Callejuelas salvando las pendientes incluso con escalinatas, sin esquemas preestablecidos.

c) Rincones urbanos inesperados en confluencias de calles y espacios urbanos generadores de la vida en comunidad y configuradores de la ciudad.

d) El cauce del arroyo Sotillo, en general espacio trasero no visitable, contaminante y no incorporado a la ciudad, salvo el tramo último en su confluencia con el arroyo El Lechar, en una longitud de unos 120 metros lineales (Calle Extramuros)

e) Pavimentos de materiales naturales: originalmente empedrado o de cantos rodados en combinaciones tradicionales

y piedra natural en laja en sus diversas formas compositivas, etc. y ahora el adoquín granítico.

f) Texturas ondulantes de los paramentos de fachada tradicionalmente con cal hasta la acera.

g) La recuperación de la fachada hacia los cauces urbanos que se presentan.

## CAPÍTULO 2

### Catálogo de bienes inmuebles protegidos

#### 8.2.1. Definición y Ambito.

1. Pertenecerán al Catálogo de bienes inmuebles protegidos de Alcalá del Valle tanto en el suelo Urbano como en el Suelo No Urbanizable, aquellos edificios y elementos sujetos a una protección, en aras a una conservación de estos elementos que han permanecido y que hemos heredado del proceso evolutivo de una ciudad.

a) En relación con los espacios edificados: son aquellas construcciones singulares del suelo urbano y del suelo no urbanizable (principalmente edificaciones rurales agropecuarias). La mayor parte de las edificaciones catalogadas se localizan en el suelo no urbanizable e incluidas en el inventario de Cortijos que las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda y de ordenación del Territorio han elaborado sobre las grandes explotaciones agrarias andaluzas (cortijos, haciendas y lagares) de cierto interés de arquitectura rural y etnológico:

b) En relación con elementos singulares, éstos son generalmente de interés etnológicos y hacen referencia al agua. Comprende aquellos elementos, que participan en el proceso evolutivo del propio municipio, son conformadores de su historia y deben de preservarse: fuentes, pozos, pilares-abrevaderos, etc.

#### 2. Comprende:

- En el suelo Urbano: se tratan los edificios, elementos y espacios señalados en el plano correspondiente, conformado principalmente por la arquitectura religiosa (Iglesia y ermita), edificaciones doméstica residencial con ciertos valores generalmente históricos (viviendas unifamiliares), y espacios urbanos significativos (espacios urbanos públicos) como los que conforman los cauces de agua que penetran en el municipio y viarios significativos por su carácter ambiental, cultural y de relaciones sociales.

- En el suelo No Urbanizable: Las edificaciones y terrenos aledaños que se presentan de forma diseminada a lo largo del término de Alcalá del Valle y que presentan unas especiales características arquitectónicas, culturales, paisajísticas y sociales que hacen que se establezcan medidas para su preservación. Se trata de una selección de 26 edificios singulares de los cuales uno de ellos, el Convento de Caños Santos, se encuentra en el término de Olvera aunque su titularidad y trascendencia social se encuentra en el pueblo de Alcalá del valle.

- Elementos populares en general relacionados con el agua, como fuentes y pozos, localizados principalmente en el suelo no urbanizable. Tal catálogo se deja abierto, contemplándose sólo una parte de los que existen, 21 elementos que suponemos que se trata del 75%, puesto que sería necesario realizar una investigación más detallada en parajes no accesibles que posibilitara su hallazgo y puesta en valor.

3. Desde estas normas se prohíben las obras de demolición de estas edificaciones y elementos, permitiéndose las obras de restauración, conservación, consolidación y su acondicionamiento o rehabilitación tendentes a la conservación de su forma originaria. Se permitirán aquellos usos que posibiliten y favorezcan su protección.

4. La presencia de otras construcciones y elementos principalmente rurales de interés arquitectónico y elementos de interés históricos o etnológicos, dará lugar a su inclusión en el catálogo de acuerdo con lo que se disponga en estas Normas.

#### 8.2.2 Objeto de la Catalogación.

1. El presente Catálogo recoge las directrices y normas específicas que serán de aplicación en aquellos bienes inmuebles tanto en el suelo urbano como en el no urbanizable y elementos urbanos señalados.

2. Dichas directrices y normas tratan de conservar los edificios, plazas, jardines, fuentes y elementos singulares que conforman el espacio urbano público y privado, que por sus valores ambientales, paisajísticos, arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos y/o culturales, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados.

#### 8.2.3. Criterios de catalogación.

1. Para la catalogación los criterios selectivos tenidos en cuenta han sido aquellos que definen los elementos catalogados por sus trazas, estilo, historia, y construcción:

a) Protección Especial: Interés arquitectónico y artístico de inestimable valor cultural y excepcionalidad, que aún no siendo importante en el municipio. Sí destaca una construcción por su arquitectura singular y monumental.

- La casa fuerte de Tomillos en el suelo no urbanizable, que bien pudiera ser propuesta para su declaración como BIC o su inscripción específica en el catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.

b) Protección Global: Calidad Histórica y/o Artística, como contenedor de elementos históricos, culturales, o formales que justifican su valor patrimonial: Son edificios y conjuntos edificados de gran valor cultural que sobresalen del conjunto por la magnitud y calidad de la obra construida en su globalidad; por la preservación de lo tradicional en su estructura funcional y su estilo arquitectónico; por sus valores históricos, sociales y culturales; por las cualidades de su asentamiento y emplazamiento geográfico; y por su contribución al paisaje.

- En suelo urbano: la Iglesia de Santa María del Valle en el Suelo Urbano con una no muy acertada reforma de su fachada en la 2.ª mitad del siglo XX.

- En suelo no urbanizable: los incluidos en el grado de interés II.

c) Protección Parcial: Por presentar algunos valores culturales reseñables, bien por su tipología y estructuras, por sus formas arquitectónicas y características constructivas, bien por otros aspectos relacionados con su actividad, emplazamiento, antigüedad, historia y costumbres.

- En el suelo Urbano las edificaciones a preservar parcialmente, principalmente sus fachada (edificaciones residenciales señoriales) y su tipología.

- En el suelo No Urbanizables los incluidos en el grado de interés-III.

d) Protección Ambiental: Edificaciones que sin estar exentas de cierto interés constructivo e histórico, no alcanzan valores notables por su transformación y conservación del modelo tradicional, así como por su estado ruinoso.

- En el suelo Urbano son un par de edificaciones tradicionales en estado muy deterioradas que se señalan para su estudio y análisis previamente a su posible sustitución tras su declaración en ruina si así lo fuese.

- En Suelo No Urbanizable las incluidas en el grado IV y grado V.

c) Por su traza de interés etnológico e histórico, como elemento soporte de circunstancias histórico-culturales que han acaecido en el municipio: molinos, fuentes, abrevaderos, etc.

#### 8.2.4. Niveles de protección.

1. Se establecen los siguientes niveles de protección según los criterios de catalogación indicados anteriormente:

En el suelo urbano	En el suelo no urbanizable
Interés Especial	Interés I
Interés Global	Interés II
Interés Parcial	Interés III y IV
Interés Ambiental	Interés V
Protección de espacios y elementos urbanos	Protección de elementos singulares del agua (en catálogo independiente)

#### Sección 1.ª Catálogo de Bienes Protegidos en el suelo urbano

8.2.5. Niveles de protección y actuaciones permitidas en los bienes protegidos del Suelo Urbano.

1 Se proponen como niveles de protección de los distintos elementos catalogados, así como las obras permitidas según su protección, los siguientes:

a) Interés especial: Cuando afecte al conjunto de edificios cuya conservación debe garantizarse su conservación total, en tanto que son piezas de notable interés histórico artístico, que constituyen un elemento urbano singular y caracterizador de su entorno y que configuran la memoria histórica del municipio. La protección integral supondrá que sólo serán permitidas las obras de restauración, conservación y consolidación.

b) Interés global: En este nivel se incluirán los edificios que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en la que están enclavados, destacando por su interés histórico, por sus características tipológicas, constructivas o de composición de fachada. Son los edificios que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico como exponentes de la identidad cultural del municipio. Esta protección supone que se admitirán las obras de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento o rehabilitación.

c) Interés parcial: Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan por sus valores arquitectónicos o artísticos y por su pertenencia a una tipología protegible con significación en la historia de la ciudad, y que, aunque no alcanzan el carácter global del anterior nivel de protección, deben ser preservados. Se permitirán cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y además las obras de reforma y de ampliación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos protegidos.

d) Protección ambiental: Se tratan generalmente de fachadas de edificios domésticos que presentan un cierto interés histórico y ambiental, al pertenecer a la arquitectura popular y humilde característica del legado más antiguo del proceso evolutivo del municipio que nos ha llegado hasta hoy, o que forman parte de un espacio urbano con características populares tradicionales. Tal protección se dirige a mantener determinadas características ambientales del propio edificio, o en el que lo sustituya. Generalmente presentan una mala conservación, una simplicidad constructiva y una escasa funcionalidad, aspectos que hacen inviable su mantenimiento o rehabilitación. Se permitirán obras de sustitución total siguiendo los estudios previos a realizar.

e) Protección de espacios y elementos urbanos. Serán incluidos en este apartado los espacios y elementos urbanos que merezcan ser inventariados por sus valores históricos y urbanos.

2. Las definiciones de los distintos tipos de obras de edificación permitidas en los bienes inmuebles catalogados por estas Normas, son las recogidas en el artículo 3.1.3 de estas Normas.

3. Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) Cuando la demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas o de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

b) Las partes a demoler, en ningún caso la totalidad del edificio, cuentan con declaración de estado de ruina física, no económica, irrecuperable.

8.2.6. Relación de elementos y espacios catalogados en el Suelo Urbano.

1. Los inmuebles y elementos propuestos como catalogables son los siguientes:

a) Interés Integral: No se presenta en el suelo urbano elemento alguno para tal consideración.

b) Interés Global:

- A. Iglesia Ntra. Sra. del Valle
- B. Ermita Cristo de la Misericordia.

Núm.	GRADO de Protección Interés GLOBAL	Localización: En suelo urbano	Valores	Ed
A	Iglesia Ntra Sra. del Valle	Plaza del Ayuntamiento	Arquitectura religiosa: Histórico, cultural y singularidad arquitectónica. Elementos: pila bautismal	1
B	Ermita Cristo de la Misericordia	Calle Cristo de la Misericordia	Arquitectura religiosa: Histórico, cultural y arquitectónico.	1

• Núm.-A «Iglesia de Santa María del Valle»: construida entre los siglos XVII y XVIII con fachada neoclásica reciente y no muy acertada con una serie de arcos ciegos entre esbeltas pilastras redondeadas y espadaña, compuesta de nave central y naves laterales. En su interior las distintas restauraciones realizadas a lo largo del tiempo han alterado la apariencia primitiva aunque puede distinguirse sus orígenes barrocos. Destaca la pila bautismal de piedra tallada del siglo XVI, procedente del antiguo santuario de Caños Santo y el alto relieve policromado, recordando el milagro que originó la construcción del santuario.

• Núm.-B «Ermita Cristo de la Misericordia» de una sola nave y construcción del siglo XX

c) Interés Parcial:

- C. Inmueble en C/ Ronda núm.45.
- Inmueble en calle Ronda núm. 48 (siglo XIX)
- Inmueble en calle Ronda núm. 46 (siglo XVIII)
- Inmueble en calle Ronda núm. 10 (1.ª mitad del siglo XX)
- Inmueble en calle Ronda núm. 8 (principios siglo XX)

d) Interés Ambiental: Inmueble en Calle Pío XII núm. 4 Inmueble en Calle Pío XII núm. 6.e) Espacios y elementos Urbanos:

- EU-1: Entorno del cauce el Sotillo (C/ Extramuros, C/ Cristo de la Misericordia y C/ Nueva)
- EU-2: Entorno a la Iglesia de Ntra Sra del Valle, comprendiendo: la Plaza del Ayuntamiento, C/ P. Gavilán, C/ Llana, C/ Mesón y C/ Ronda.

Relación fotográfica:

- Interés global:
  - Iglesia Ntra. Sra. del Valle
  - Ermita Cristo de la Misericordia.

- Interés parcial.
  - Inmueble en C/ Ronda núm.45
  - Inmueble en calle Ronda núm. 48 (siglo XIX)

- Inmueble en calle Ronda núm. 46 (siglo XVIII)
- Inmueble en calle Ronda núm. 10 (1.ª mitad del siglo XX).
- Inmueble en calle Ronda núm. 8 (principios siglo XX).

- Interés ambiental.
  - Inmueble en Calle Pío XII núm. 4 Inmueble en Calle Pío XII núm. 6.

- Espacios y elementos urbanos:
  - EU-1: Entorno de los cauces públicos
  - EU-2: Entorno a la Iglesia de Ntra Sra del Valle, comprendiendo: la Plaza del Ayuntamiento, C/ P. Gavilán, C/ Llana, C/ Mesón y C/ Ronda.

Sección 2.ª Catálogo de bienes protegidos en el Suelo No Urbanizable

8.2.7. Niveles de protección y relación de elementos catalogados en el Suelo No Urbanizable.

1. Clasificación: se clasifican en cinco grupos según el grado de interés que se ha estimado, resultando de ello:

Grado de Interés		Núm. EDIF.
I	Excepcional	2
II	Sobresaliente	1
III	Especial	7
IV	Funcional	10
v	Recuperable	9
TOTAL		29

2. Grado de interés I: Se trata de edificios y conjuntos edificados de inestimable valor cultural, excepcionales, dotados de una obra arquitectónica de valor monumental por su magnitud, estilo y calidad constructiva así como por la originalidad de sus tipologías: se clasifican en tres ordenes: civil, militar y religioso; por lo general tienen asociada una rica historia de acontecimientos y vivencias, propio de un lugar de importancia social y territorial.

Su estado de conservación debe ser de bueno a excelente para ser incluido en esta categoría; así mismo, se insertan en el paisaje de múltiples formas enriquecedoras.

En este grupo, se consignan dos conjuntos edificados de extraordinario valor:  
Núm: 1

Grado de interes I: (\*) Convento de Caños Santos.  
Hoja: 1037-1-2.  
Y: 4091438.  
X: 307833.  
ALT: 780.  
UN. AMB.: SIERRA.  
Ed: 1

Núm: 2.  
Grado de interes I: Casas Fuertes de Tomillos.  
Hoja: 1037-1-2.  
Y: 4088475.  
X: 309804.  
ALT: 785.  
UN. AMB.: CAM-AP.  
Ed: 1.

• (\*) Núm. 1. «Convento de Caños Santos»: Declarado por sus valores artísticos y etnológicos como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, por Decreto del Presidente de la Junta de Andalucía, núm. 212/2001, de 18 de septiembre, publicado en el BOE núm. 287 del 30 de noviem-

bre de 2001, por el cual se inscribe este bien y el entorno declarados en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, cuya descripción y delimitación del bien y su entorno, se incluye en el Anexo de dicho Decreto. Su inclusión en este apartado tiene carácter testimonial ya que se trata de una edificación en suelo de Olvera y declarada BIC, por lo que su protección formal viene dada por la administración cultural de la Junta de Andalucía.

Está ubicado en el término de Olvera (en la parcela 18 del polígono 14 y la parcela 17 del polígono 15, del plano catastral del Ministerio de Economía y Hacienda del año 1994), a corta distancia del núcleo urbano de Alcalá del Valle (unos 5,5 Km.) y en un paraje de gran valor paisajístico.

A sus valores artísticos hay que añadir los etnológicos al ser lugar de culto tradicional de las poblaciones aledañas; en sus inmediaciones se encuentra, asimismo, la cueva donde, según la creencia popular apareció la Virgen de Nuestra Señora de Caños Santos, en el año de 1512, y los caños que dieron nombre al convento.

Su importancia religiosa y cultural va más allá de sus circunstancias monumentales, gozando el lugar de gran fervor popular entre los alcalaños y siendo el lugar donde se celebra la popular «Romería a Caños Santos», el 1 de mayo, día en el que la Patrona de Alcalá del Valle, la Virgen del Valle, es llevada en procesión desde su sede en esta Villa hasta el convento, concentrándose una considerable multitud de personas que muestran el fervor y estimación de esta celebración, enraizada con las tradiciones populares ancestrales de la vida rural.

• Núm. 2. «Casa Fuerte de Tomillos», también conocida como Casería, Cacería, Caserío y Casa de Tomillos. Posiblemente edificada en la segunda mitad del siglo XVI y renovada a mediados del XVIII por sus propietarios los Marqueses de Benamejí. Constituye ésta una de las obras más excepcionales del medio rural de la provincia de Cádiz, por muy diversos motivos, entre los que se destacan:

a) Su rara tipología edificatoria y cuidada arquitectura neoclásica, propio de una obra reformada a mediados del siglo XVIII siguiendo el estilo dominante de la edificación anterior, que conserva rasgos de una antigua «villae» romana.

b) El buen grado de conservación del edificio reformado en 1763 y restauración de que está siendo objeto en las fechas actuales por su propietario.

c) La dilatada historia que se ciñe a este lugar singular de la región, que fue casa fuerte del Marqués de Benamejí, presidio y horca, característicos de la jurisdicción señorial. Lugar que puede representar la historia de una etapa cultural de la población alcalaña, en defensa de la libertad y sus derechos,

una causa que se abrió en la fecha por la que se hizo la reforma de este edificio en 1763.

d) La existencia en su entorno de restos de antiguas construcciones y yacimientos arqueológicos, que merecen ser investigados y puestos en valor.

Se encuentra actualmente en proceso de una reforma integral, siendo recomendable su control administrativo.

Se propone su declaración como BIC o su inscripción específica en el catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Grado de interés II: Son edificios y conjuntos edificados de gran valor cultural que sobresalen del conjunto por: la magnitud y calidad de la obra construida; por la preservación de lo tradicional en su estructura funcional y su estilo arquitectónico; por sus valores históricos, sociales y culturales; por las cualidades de su asentamiento y emplazamiento geográfico; y por su contribución al paisaje.

Núm: 3.

Grado de interes II: Cortijo del Baldío.

Hoja: 1037-1-3.

Y: 4085255.

X: 307907.

ALT: 665.

UN. AMB.: SIERRA .

Ed: 1.

• Núm. 3. «Cortijo del Baldío»: Esta edificación sobresale por: su conjugado estilo constructivo tradicional; por la originalidad de su estructura funcional y la permanencia de los usos ganaderos; por las cualidades de su emplazamiento geográfico; y por el contrastado valor paisajístico de su ubicación en el interior de una dehesa, formada por rollizas encinas, de notables cualidades ecológicas, forestales, y ganaderas.

Se incluye dentro de la subclase inferior (b) del grupo de «Edificaciones Sobresalientes de la provincia de Cádiz», catalogada con el núm. 90 del Inventario realizado por la Consejería de Obras Públicas.

4. Grado de interés III: Son edificios de tamaño medio y pequeño, que presentan algunos valores culturales reseñables, bien por su tipología y estructura, por sus formas arquitectónicas y características constructivas, bien por otros aspectos relacionados con su actividad, emplazamiento, antigüedad, historia y costumbres e integración en el paisaje; se encuentran por lo general en relativo buen estado de conservación. Muestran un especial interés cultural por su aportación al mundo rural y a su paisaje.

En este grupo se han clasificado un total de 6 edificios:

G.I.	Núm.	GRADO DE INTERÉS III	HOJA	Y	X	ALT	UN. AMB.	Ed
III.	4	CORTIJO CUATRO MOJONES	1037-2-2	4088579	313548	700	MONTE	1
III.	5	CASA DEL GUARDA DE TOMILLOS	1037-1-2	4090064	309630	740	CAMPIÑA	2
III.	6	CORTIJO VENTA DE TOMILLOS	1037-1-2	4088964	309208	765	CAMPIÑA	1
III.	7	CORTIJO DE LOS CERRILLOS	1037-1-2	4089538	306043	815	CAMPIÑA	1
III.	8	CORTIJO LAS MALDONADAS	1037-1-2	4090368	308114	775	OLIVAR	1
III.	9	CASA DE LA VENTA PULIO	1037-1-2	4090055	309239	735	RIBERA	1
III.	10	CORTIJO DE LAS PELADAS	1037-1-2	4089196	310478	755	MONTE	1

• Núm. 4. «Cortijo Cuatro Mojones» Caserío de 500 metros cuadrados de planta y 90 de perímetro, de forma de U cerrada, con patio delantero.

Interés por: la singularidad del tipo de edificación ganadera; por su antigüedad y aceptable grado de conservación; por su ubicación y aportación al paisaje de este paraje del cerro de Cuatro Mojones.

• Núm. 5: «Casa del Guarda de Tomillos» Caserío formado por la reunión de varias edificaciones de distinto tamaño, en planta baja con techos a una dos y tres aguas, con una superficie de planta cercana a los 500 metros cuadrados y un perímetro aproximado de 100 metros.

Interés por: La singularidad de su estructura y tipología; por su antigüedad y buen grado de conservación; por su su

ubicación y aportación al paisaje de este paraje, ribereño del arroyo del Cerezo; por el valor histórico y arqueológico de la edificación y su asentamiento; por su emplazamiento territorial en el cruce de dos vías pecuarias y caminos de particular importancia: la Cañada Real de Málaga a Sevilla y la Colada de Caño Santo.

- Núm. 6. «Cortijo Venta de Tomillos» Caserío de planta rectangular, de superficie aproximada de 2.100 metros cuadrados y 200 metros de perímetro, de estructura cerrada con patio interior y edificaciones de una sola planta con techos de una dos y tres aguas.

Interés por: La magnitud de su planta edificada y su estilo constructivo; por su antigüedad y aceptable grado de conservación; por su ubicación y aportación al paisaje de este paraje de Tomillos; por el valor histórico y arqueológico de la edificación y su asentamiento; por su emplazamiento territorial en el cruce de dos vías pecuarias y caminos de particular importancia: la Cañada Real de Málaga a Sevilla y el Cordel de Ronda a Osuna.

- Núm. 7. «Cortijo de los Cerrillos» Caserío de planta rectangular, de 580 metros cuadrados de superficie y 150 metros de perímetro aproximadamente, construido de una sola pieza, de estructura en U cerrada, con patio interior y construcciones de una y dos alturas, más techumbre de tejas a dos y tres aguas.

Interés por: la singularidad del tipo de edificación agrícola; por su aceptable grado de conservación del edificio original, del siglo XIX; por su ubicación y aportación al paisaje de este paraje al norte del término municipal.

- Núm. 8. «Cortijo de la Maldonada» Caserío de labor de olivar de planta rectangular, con estructura de U cerrada de patio delantero y una planta de 1.110 metros cuadrados; con crujeas de una y dos alturas más techumbre a dos y tres aguas.

Interés por: Su morfología, volumen edificado, antigüedad y características de la construcción; por su aceptable grado de conservación del edificio original; por su emplazamiento

aislado y su integración en el paisaje olivarero del término municipal.

- Núm. 9. «Casa de la Venta de Pulío» Casa de huerta, de planta alargada, de dos alturas y techumbre de tejas a una y dos aguas, en cuyo entorno se han añadido diversas edificaciones para la labor y el ganado, formando un conjunto de planta rectangular, en pendiente y organizado por un camino central; la superficie de la planta del edificio principal es pequeña con 300 metros cuadrados, y un perímetro de 70 metros; habitado y en uso compartido entre la agricultura y la cría de algunas cabezas de ganado. Interés por: el estilo tradicional del edificio principal y su aceptable estado de conservación; por la disposición del conjunto edificado y su entorno arbolado; por la ubicación de su emplazamiento en la ribera del arroyo y su integración en el paisaje.

- Núm. 10. «Cortijo de las Peladas» Caserío de reciente construcción aprovechando parte de las ruinas de la edificación anterior de una extensa dehesa de encinas de 911 hectáreas de superficie, ahora dividida en dos fincas; su planta es rectangular y su estructura cerrada con patio interior delantero, ocupando una superficie de 815 metros cuadrados y un perímetro total de 125 metros, con partes construidas a diferente altura.

Interés por: La singularidad de su reciente obra de construcción y el tipo de edificación ganadera resultante; por su cuidado grado de conservación y ornamentación; por su ubicación aislada en el territorio; y su aportación al paisaje de este paraje sobresaliente del término municipal.

5. Grado de interés IV: Se incluyen en este grupo las edificaciones rurales que tienen su principal interés en el funcionamiento de las explotaciones agrarias y el mantenimiento de los paisajes. Las edificaciones no están exentas de un cierto interés constructivo y estilístico si bien no alcanzan valores notables, bien por su tamaño y valor de su obra bien por el estado de transformación y conservación del modelo original.

G.I.	Núm.	GRADO DE INTERÉS IV	HOJA	Y	X	ALT	UN. AMB.	Ed
IV.	11	CORTIJO LA PALMERA	1037-1-2	4087604	311089	708	CAM-AP	1
IV.	12	CASA HUERTA DE LOS COJOS	1037-2-2	4088461	312970	650	CAM-AP	4
IV.	13	CORTIJO GUZMÁN	1037-1-3	4085683	305826	625	CAMPIÑA	1
IV.	14	CORTIJO DEL GRANADAL	1037-1-2	4090912	309668	745	CAMPIÑA	1
IV.	15	CORTIJO DE VISTA ALEGRE	1037-1-2	4088123	312467	680	CAM-AP	1
IV.	16	MOLINO HARINERO DE BLAS	1037-1-2	4089196	306777	590	RIBERA	1
IV.	17	CASA	1037-1-3	4084883	306689	590	RIBERA	1
IV.	18	CORTIJO EL BODEGÓN	1036-4-3	4087639	305087	760	CAMPIÑA	1
IV.	19	CORTIJO FUENTE DE LA ARENA	1037-1-2	4089754	306541	805	CAMPIÑA	1
IV.	20	CORTIJO MUNICIÓN	1037-1-2	4088838	308176	775	CAMPIÑA	1

6. Grado de Interés V: Se incluyen las edificaciones que encontrándose en estado de ruina avanzada, tienen interés por diversas cualidades y pueden ser puestos en valor, a través de acciones de recuperación antes de que se pierdan total y definitivamente. Entre sus cualidades se pueden encontrar

las relacionadas con: su funcionalidad, como explotación agraria; la tipología, antigüedad y estilo constructivo del edificio principal; su integración en el paisaje y el interés por la conservación del medio.

G.I.	Núm.	GRADO DE INTERÉS V	HOJA	Y	X	ALT	UN. AMB.	Ed
V.	21	CORTIJO MADRE DE DIOS	1037-1-2	4088090	311559	675	MONTE	1
V.	22	MOLINO HARINERO	1037-1-2	4085965	306856	585	RIBERA	1
V.	23	CORTIJO DE POZO BARRIGA	1037-1-2	4087473	311335	730	CAM-AP	1
V.	24	CORTIJO NUEVO	1037-2-2	4089467	313056	675	MONTE	1
V.	25	CASA HUERTA DE TOMILLOS	1037-1-2	4089743	308292	755	CAMPIÑA	2
V.	26	MOLINO HARINERO	1037-1-3	4085155	306553	585	RIBERA	1

G.I.	Núm.	GRADO DE INTERÉS V	HOJA	Y	X	ALT	UN. AMB.	Ed
V.	27	MOLINO CORRAL	1037-1-3	4084827	306190	560	RIBERA	1
V.	28	LAS CHOZUELAS	1036-4-2	4089178	305062	813	CAMPIÑA	1
V	29	LA VENTOSILLA	1037-1-2	4090818	310374	750	CAMPIÑA	

7. Usos característicos y permisibles: El uso de tales edificaciones será el originario o similar al que lo originó (agropecuario en general) y el uso turístico de alojamientos rurales, así como todo uso dotacional público o privado (educativo, granjas escuelas, museos, etc...)

8. Actuaciones permitidas: Se permitirán en general toda actuación u obra que tienda a la conservación, restauración y rehabilitación de las construcciones existentes.

- Grado de Interés I: Sólo serán permitidas las obras de restauración, conservación y Consolidación.

La rehabilitación solo será permitida cuando tienda a los objetivos anteriores, así como ampliaciones no significativas.

- Grado de Interés II y III: Esta protección supone que se admitirán las obras de restauración,

conservación, consolidación y acondicionamiento o rehabilitación. Se permitirán solo las ampliaciones no significativas que sean necesarias para el nuevo uso permisible

- Grado de Interés IV y V Tal protección se dirige a mantener determinadas características ambientales

del propio edificio que aún se mantienen. Se permitirán cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y además las obras de reforma y de ampliación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos protegidos

9. Las definiciones de los distintos tipos de obras de edificación permitidas en los bienes inmuebles catalogados por estas Normas, son las recogidas en el artículo 3.1.3 de estas Normas.

10. Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) Cuando la demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas o de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

b) Las partes a demoler, en ningún caso la totalidad del edificio, cuentan con declaración de estado de ruina física, no económica, irrecuperable.

### Sección 3.ª Catálogo de elementos singulares en el Suelo No Urbanizable

En Alcalá del Valle es manifiesto que la cultura del agua forma parte de su acervo y tuvo en otros tiempos anteriores una trascendencia decisiva: Los molinos de su río y los manantiales que se abren en muy diversos puntos de estos parajes ligados a las vías pecuarias, como la misma Fuente Grande del casco urbano, son algunos testigos del significado e interés de este elemento natural por parte de las culturas y civilizaciones precedentes. No se puede olvidar tampoco que el más ilustre convento de esta comarca lleve por nombre «Caños Santos» en honor y alegoría de las fuentes que lo surten y cuyas aguas se almacenan debajo del término alcalaño.

Buena prueba de esta cultura del agua se encuentra hoy en el buen número de fuentes, manantiales, pilones, pozos y albercas que existen dispersas por el término, que han ido construyéndose a lo largo del tiempo, algunos de ellos con elementos sospechosos de ser obra de varios miles de años, y casi todos ellos de una gran belleza y originalidad y situados en lugares de igual naturaleza, sobre los que son posible

imaginar muchas vivencias y leyendas que han quedado en la historia o en el olvido.

Falta por hacer un inventario y catálogo de estos elementos singulares de la arquitectura popular; en este P.G.O.U. sólo se contempla una parte de los que existen (75% del total, aproximadamente), puesto que sería necesario realizar una investigación más en detalle sobre algunos parajes poco accesibles, que posibilitara su hallazgo y puesta en valor. Sin embargo, se han reunido un total de veintiuno que dan idea de la riqueza de este patrimonio y trasluce la vivencia de una cultura del agua.

4.4.4. Relación de elementos singulares del agua de Alcalá del Valle.

1. Situación: Todas ellas se sitúan entre los 800 y 600 metros de altitud sobre el nivel del mar, en las zonas de contacto entre las capas geológicas en las que se aloja el acuífero. A excepción de los dos de sierra Mollina los restantes surgen en la zona del acuífero detrítico que tiene mayor volumen de agua y una capacidad elevada de depuración y filtrado. En el cuadrante noreste del término no hay acuífero ni fuentes reconocidas.

2. Elementos singulares del agua y la arquitectura popular.

Núm.	Nombre	Titularidad	Tipo
1	Fuente de la Arena	Vía Pecuaria	Fuente con pozo y pilas
2	Fuente del Bodegón	Vía Pecuaria	Manantial horadado
3	Fuente del Cerezo	Zona policía del arroyo	Manantial
4	Fuente de Madre de Dios (I)	Particular	Fuente con pozo y pilas
5	Fuente Madre de Dios (II)	Particular	Fuente con alberca
6	Pozo Cuatro Mojones (1)	Vía Pecuaria	Pozo abierto y pilas
7	Pozo Cuatro Mojones (2)	Vía Pecuaria	Pozo cerrado
8	Pozo Cuatro Mojones (3)	Particular	Pozo cerrado
9	Pozo de Tío Barriga	Particular	Pozo abierto, pilas y alberca
10	Pozo del Higuero	Particular	Pozo cerrado
11	Pozo de sierra Mollina	Falta por conocer	Pozo
12	Casa fuerte de Tomillos	Falta por conocer	Fuente, pilar y alberca
13	Fuente de Los Llanos	Pública	Pozo cerrado
14	Fuente del Capirazo	Pública	Pozo abierto y pilas
15	Pozo de Cascorro	Falta por conocer	Pozo cerrado
16	Fuente Grande	Ayuntamiento	Pilar
17	Pilar de Municipio	Vía Pecuaria	Pilar
18	Pilar de la venta de Tomillos	Vía Pecuaria	Pilar
19	Fuente de las Maldonadas	Zona de policía del arroyo	Pozo abierto y pilas
20	Pozo del cortijo del Granadal	Falta por conocer	Pozo abierto y pilas
21	Fuente sierra Mollina	Falta por conocer	Fuente con alberca

3. Actuaciones permitidas: Se permitirán en general toda actuación u obra que tienda a la conservación, restauración y rehabilitación de las construcciones existentes, así como a su puesta en relieve. Se prohíbe su desmantelamiento y traslados a otros lugares.

Núm.	Nombre	Agua	Obra y entorno: conservación
1	Fuente de la Arena	Limpia	Impactos en la obra, descuido general
2	Fuente del Bodegón	Limpia	Fuente muy bien, entorno en deterioro
3	Fuente del Cerezo	Limpia	Muy bien; zona de ocio
4	Fuente de Madre de Dios (I)	Limpia	Excelente

Núm.	Nombre	Agua	Obra y entorno: conservación
5	Fuente Madre de Dios (II)	Limpia	Abandono
6	Pozo Cuatro Mojones (1)	Estancada	Abandono
7	Pozo Cuatro Mojones (2)	Limpia	Bien
8	Pozo Cuatro Mojones (3)	Limpia	Muy Bien; entorno agrícola
9	Pozo de Tío Barriga	Estancada	Abandono
10	Pozo del Higuérón	Limpia	Bien
11	Pozo de sierra Mollina	¿	
12	Casa fuerte de Tomillos	¿	Abandono
13	Fuente de Los Llanos	Limpia	Bien; pública o privada
14	Fuente del Capirazo	Limpia	Muy bien.
15	Pozo de Cascorro	¿	Bien; impactos en el entorno
16	Fuente Grande	Limpia	Excelente
17	Pilar de Mución	Limpia	Excelente
18	Pilar de la venta de Tomillos	Seco	Abandono
19	Fuente de las Maldonadas	Limpia	Abandono
20	Pozo del cortijo del Granadal	¿	Abandono
21	Fuente sierra Mollina	¿	¿

Identificación de los elementos catalogados: Fotos.

1. Fuente de la Arena
2. Manantial de El Bodegón
3. Manantial del Cerezo
4. Fuente de Madre de Dios
5. Alberca de Madre de Dios
6. Pozo, en Cuatro Mojones (I)
7. Pozo en Cuatro Mojones (II)
8. Pozo en Cuatro Mojones (III)
9. Pozo y alberca del Tío Barriga
10. Pozo del Higuérón
12. Pilar, Casa Fuerte de Tomillos
13. Pozo de Los Llanos
14. Fuente del Capirazo
16. Fuente Grande.
17. Pilar de Mución
18. Pilar de la Venta de Tomillos
19. Fuente de Las Maldonadas
20. Pozo del Granadal

#### Sección 4.ª Sobre la documentación y otras consideraciones

##### 8.2.9 Documentación.

1. Según el nivel de protección la documentación a presentar para realizar intervenciones en los edificios catalogados será la siguiente:

a) La documentación a presentar para realizar intervenciones en edificios catalogados con Protección Integral y Global e Interés I y II y aquellos que sean declarados como BIC o inscritos específicamente en el Catálogo del patrimonio Histórico Andaluz, deberán ajustarse a las instrucciones elaboradas por la administración de tutela del Patrimonio Histórico (art. 7 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía)

b) Para actuaciones en edificios catalogados con Protección Parcial, Ambiental e Interés III, IV y V, será preciso acompañar al proyecto técnico cartografía y fotografías que permitan un conocimiento completo del estado actual u originario del edificio y sus posibles transformaciones, a fin de garantizar la preservación de las finalidades perseguidas, de manera que los servicios técnicos municipales puedan valorar y concretar las actuaciones pretendidas, pudiendo éstos determinar la viabilidad de éstas y la concreción del tipo de intervención. Con base en lo anterior, se aconseja la solicitud de un informe previo a la solicitud de licencia de obras para garantizar la validez de la actuación.

Cualquier tipo de obra que se realice en edificios catalogados, aunque sean obras menores, se ejecutarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y administraciones competentes.

2. Según el tipo de intervención a realizar, la documentación será la siguiente:

a) Obras de mantenimiento o conservación: si la obra de mantenimiento hiciera necesarias -justificadamente- la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales, éstos deberán adaptarse a los invariantes edificatorios y constructivos del elemento catalogado, sin que dieran lugar a cambios de colores o texturas; la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que justifique la motivación de los cambios proyectados, no admitiéndose aquellos que causen efectos negativos sobre el elemento y su entorno.

b) Obras de consolidación o reparación: las obras que requieran actuaciones de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales, de reconstrucción de tejados, recalces de cimentaciones, requerirá, además de lo señalado en el párrafo anterior, en su caso, incluir en la solicitud de licencia documentación específica que justifique la necesidad de las obras precisas para su reparación, no admitiéndose aquellas que transformen su aspecto formal, modifiquen el volumen existente o causen efectos negativos sobre el elemento y su entorno.

c) Obras de recuperación o restauración: la solicitud de licencia de obras de este tipo deberá incorporar, junto con la documentación requerida para las obras del régimen general, la indicada a continuación:

- Documentación genérica y datación del elemento catalogado, circunstancias históricas de su construcción, características constructivas, singulares y evolutivas.

- Documentación fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de detalles de los elementos objeto de la actuación.

- Documentación gráfica con levantamiento de planos del elemento catalogado.

- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.

- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos por estos.

d) Obras de acondicionamiento o rehabilitación: las solicitudes de este tipo de obras, vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, incluyéndose además una descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior, con expresión pormenorizada de los elementos que por ser estructurales o significativos, se mantienen en su configuración original, sin quedar afectados por dichas modificaciones, ni tan siquiera de forma indirecta.

e) Obras de ampliación: las obras de ampliación en bienes inmuebles catalogados, precisarán aportar los siguientes documentos:

- Levantamiento gráfico de fachadas, plantas y secciones, con expresión volumétrica del elemento catalogado, libre de edificaciones colindantes, en su estado actual.

- Descripción fotográfica del estado actual del bien inmueble en su conjunto, de sus elementos más significativos, y su relación en el entorno público y privado.

- Descripción gráfica y escrita de la obra de ampliación, de su integración en el edificio existente, diferenciando éste de la obra añadida.

- Análisis gráfico y escrito de los efectos que sobre el entorno próximo y lejano pueda tener la ampliación.

- Descripción de los usos actuales, de los efectos sobre los usuarios existentes y de los compromisos contraídos con éstos.

f) Obras de demolición englobadas en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración: se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria indicada.

g) Obras de demolición de partes del edificio que cuentan con declaración de estado de ruina: salvo que la situación sea causa de peligro inmediato para bienes y personas originadas por daños catastróficos, la demolición parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Autorización para el derribo por parte del órgano administrativo cultural competente.

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.

- Compromiso y propuesta de reedificación, con indicación de los elementos a conservar y rehabilitar, así como los elementos a reconstruir.

8.2.10. Alcance de la catalogación: Derechos y deberes de los propietarios de los inmuebles catalogados.

#### 1. Efectos de la catalogación:

a) Para aquellos inmuebles que sean inscritos específicamente en el CGPHA o declarados BIC, en aplicación de la legislación de protección cultural:

- Los bienes inmuebles inscritos o declarados, se declaran de interés social, al constituir el patrimonio histórico y cultural andaluz en la configuración del municipio, sin perjuicio de lo establecido por la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español para los Bienes de Interés Cultural Declarados.

- La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios contemplados en las normativas vigentes relativa a esta materia.

- La catalogación implica, también, la expresa consideración de fuera de ordenación automática de todos los elementos superpuestos o adosados al edificio o elemento catalogado: cables, marquesinas, muestras, postes, etc.

- Con la catalogación se protege, a la vez, a la parcela en la que se ubica el bien inmueble

catalogado y en virtud de ello se considera indivisible.

b) Para los bienes inmuebles catalogados por estas Normas y no incluido en el CGPHA:

- También se declararán de interés social, al constituir el patrimonio histórico y cultural del municipio de Alcalá del Valle.

- En caso de situación legal de ruina urbanística no procederá a la demolición y sustitución, especialmente para los bienes catalogados con protección integral y global, así como en interés I y II en el suelo no urbanizable (para los demás se estará a lo expuesto en su apartado correspondiente), sino también su rehabilitación y restitución, acabando el deber de conservación por parte del particular sin perjuicio de sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación. A tales efectos el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva, pudiendo optar en caso de desacuerdo ordenar las obras de rehabilitación necesarias con las ayudas económicas adecuadas,

o a la sustitución del propietario incumplidor del deber de conservación.

- A igual que en los edificios catalogados por la administración cultural, los catalogados por estas normas implicará su preferencia en la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios contemplados en las normativas vigentes relativa a esta materia. A tales efectos el Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas específicas para la implantación de las ayudas que desde el campo de la administración local pudiera realizar, como: la exención o reducción de impuestos locales (IBI, licencias de obras, etc.), subvenciones y otras ayudas posibles, que podrá extenderse a la protección general del municipio.

- También la catalogación implicará la expresa consideración de fuera de ordenación automática de todos los elementos superpuestos o adosados al edificio o elemento catalogado: cables, marquesinas, muestras, postes, etc.

- Con la catalogación se protegerá también a la parcela en la que se ubica el bien inmueble catalogado y en virtud de ello se considera indivisible.

#### 2. El deber de conservación en los inmuebles catalogados.

a) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes de Patrimonio Histórico catalogado, tienen el deber de cumplir con las normas de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico así como sobre rehabilitación urbana, debiendo conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores. Los propietarios deberán permitir la inspección e investigación del inmueble al órgano administrativo competente.

b) Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como de la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

c) Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.

d) Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados, declarándose como fuera de ordenación. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse y adaptándolo a las presentes normas (instalarlos subterráneos en el caso de los tendidos), en un plazo máximo del primer cuatrienio de aplicación de las presentes normas, pasado el cual podrán ser retirados por el Ayuntamiento, con cargo a las compañías, empresas o personas responsables de cada instalación, en el marco que establezca la legislación aplicable. A tales efectos y en relación con los tendidos eléctricos y de telefonía, se deberá de establecer un plan de cooperación y colaboración con las compañías afectadas.

e) Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente PGOU, los inmuebles declarados de interés cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se registrarán, en cuanto al deber de conservación, por lo dispuesto en la Ley 16/85 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/91 de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía y Reglamentos.

3. Conservación subsidiaria, expropiación forzosa y derechos de tanteo y retracto.

a) El Ayuntamiento para garantizar la conservación mantenimiento y custodia de los bienes catalogados, que en el caso

de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz será la administración cultural autonómica, podrá requerir a los propietarios de tales bienes a la realización de las obras pertinentes a través de Ordenes de Ejecución, que en el caso de que no sean realizadas por ellos el Ayuntamiento podrá optar por las siguientes medidas: ejecución de forma subsidiaria por la administración, sin perjuicio de la apertura del correspondiente expediente sancionador, imposición de hasta 10 multas coercitivas que quedará afectada a la cobertura de la ejecución subsidiaria y del ejercicio de la potestad expropiatoria del inmueble previo incumplimiento del deber de conservación o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución.

b) La declaración de interés social del Patrimonio Histórico facultará a la Administración a la expropiación total o parcial del bien inmueble catalogado, por falta de cumplimiento de sus obligaciones.

c) La administración municipal podrá acordar también el ejercicio del derecho de tanteo y retracto notificando previamente este propósito a la Administración de la Comunidad Autónoma, que tendrá prioridad en el ejercicio de esta potestad.

4. Ayudas económicas para la conservación y rehabilitación de edificios catalogados.

a) Los propietarios de bienes catalogados por el presente Plan urbanístico, podrán recabar para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarlas en condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación.

b) Los bienes inmuebles catalogados se situarán en un estado de preferencia en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios contemplados en las normativas vigentes sobre esta materia: ayudas públicas, bonificaciones sobre las tasas e impuestos por expedición de licencias, etc.

c) El ayuntamiento establecerá unas ordenanzas específicas para la implantación de las ayudas que desde el campo de la administración local pudiera realizar, como: la exención o reducción de impuestos locales, subvenciones, y otras ayudas posibles, tanto para el mantenimiento y conservación del inmueble como para la eliminación de los elementos declarados como fuera de ordenación.

d) Se podrán establecer convenios con los propietarios o titulares de derechos de bienes integrantes en el Catálogo Urbanístico para la realización de estudios de investigación del bien y su visita pública.

5. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

a) La incoación de un expediente de declaración de ruina o denuncia de una situación de ruina inminente, de algún inmueble incluido en el catálogo urbanístico de bienes inmuebles, se estará a lo regulado en la normativa sectorial de Patrimonio Histórico estatal y autonómico para tales casos, solicitándose la tutela del órgano cultural competente, aun no estando el inmueble incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

b) La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para las personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la ley urbanística determina para estos casos, a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento competente en materia de protección del patrimonio Arquitectónico de la Junta de Andalucía.

c) La declaración de ruina de un inmueble incluido en el catálogo urbanístico no llevará consigo la demolición y sustitución, sino también su rehabilitación y restitución.

d) La declaración de ruina de un inmueble catalogado o de situación de ruina inminente podrá dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

6. Infracciones.

a) Los edificios catalogados en los que no se realicen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador por incumplimiento de la función social de la propiedad.

b) Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, se estará a las sanciones impuestas por la legislación urbanística (art. 224 de la LOUA).

c) Se considerarán infracciones urbanísticas muy graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

8.2.11. Ampliación del catálogo.

1. El catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del presente PGOU para la inclusión de inmuebles no catalogados, excluir alguno o cambiarlos de su grado de protección, dentro de los de su tipo. Se seguirá el procedimiento de Modificación Puntual del PGOU o del instrumento específico de Catálogo. No obstante, para la inclusión de algún bien no catalogado o aumento de nivel de los ya catalogados, podrá bastar, tras los informes técnicos de los organismos pertinentes, un acuerdo plenario y su notificación a la CPOTU y Consejería de Cultura.

2. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.

8.2.12. El catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

1. La Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español establece que los bienes inmuebles que deben gozar de una singular protección y tutela e integrar el Patrimonio Histórico Español, deberán de ser declarados Bienes de Interés Cultural (BIC). A tales efectos los divide en: Monumentos, Jardines Históricos, Conjuntos Históricos, Sitio Históricos y Zona Arqueológica.

2. La Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía establece como instrumento para la salvaguarda de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz (PHA), la constitución del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. La inscripción en este Catálogo puede realizarse:

a) Con carácter específico, cuando se inscriben los bienes para la aplicación de las normas generales y particulares especialmente previstas en la ley para esta clase de inscripción. Los bienes declarados de Interés Cultural con arreglo a la Ley 16/1985 son equiparables a los de esta clase de inscripción. La Ley 1/1991 los clasifica con arreglo a la siguiente tipología: Monumentos, Conjuntos Históricos, Jardines Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, y Lugares de Interés Etnológico; siendo estos últimos (Lugares de Interés Etnológicos), nuevos respecto a la división de la Ley 16/85.

b) Con carácter genérico, cuando se pretenda únicamente identificar un bien como parte integrante del Patrimonio, quedando sometido al régimen establecido con carácter general.

c) Con carácter cautelar, cuando se procede a su anotación preventiva en el Catálogo hasta tanto no se finalice el procedimiento de inscripción. La incoación del procedimiento para la inscripción de un bien en el Catálogo General del PHA, determinará la anotación cautelar de dicho bien.

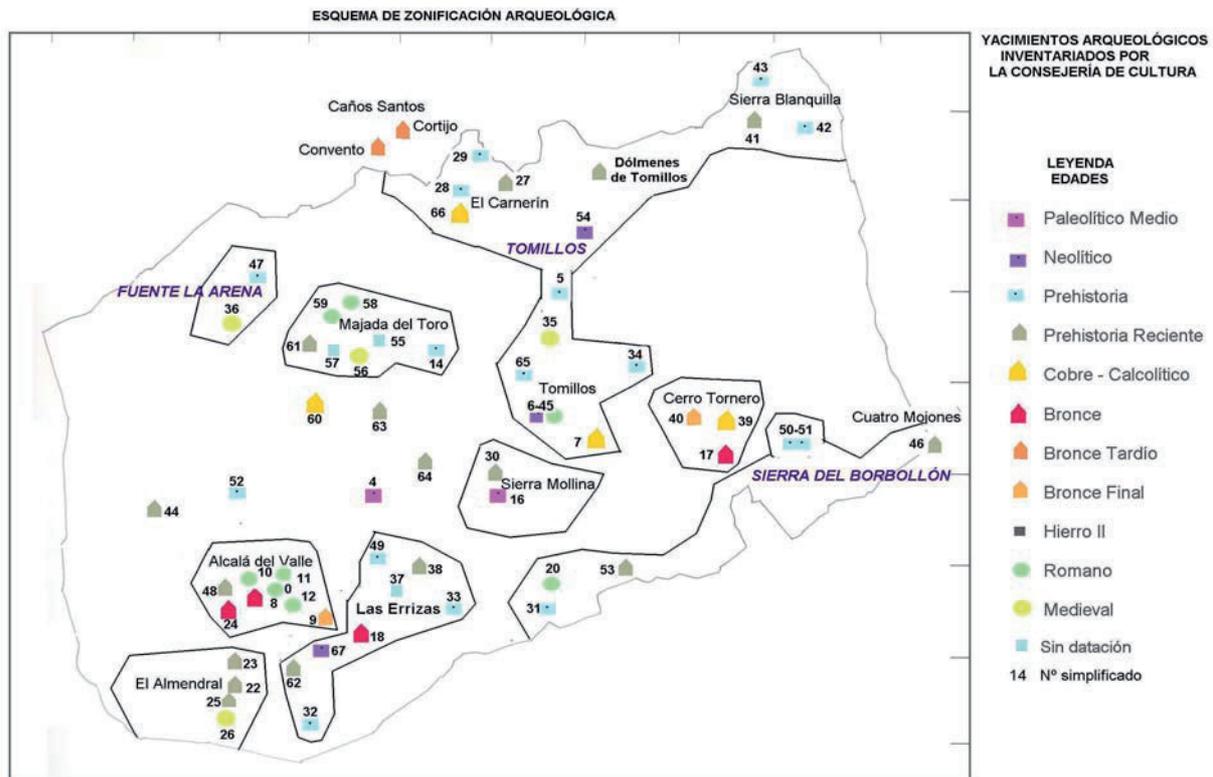
3. En relación con el Catálogo de Bienes Inmuebles de estas Normas

a) Se propone la inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, en su tipología de Monumento a la «Casa fuerte de Tomillos» (Nivel de Interés I o integral por el presente PGOU).

b) Así mismo, se podrá proponer la inscripción cautelar de otros bienes catalogados para su inscripción genérica, Ni-

vel de Protección Global e Interés II y III, principalmente si así fuese conveniente, en aras a una mayor tutela, investigación y divulgación por parte del órgano cultural y autonómico competente, así como para la obtención de ayudas económicas.

4. En relación con las Zonas Arqueológicas se estará a lo dispuesto en el siguiente capítulo relativo al Catálogo de Yacimientos Arqueológicos.



CAPÍTULO 3

Protección de carácter pormenorizado: Catálogo General de Yacimientos Arqueológicos

El número de yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía representa a una gran parte de los existentes; su número crecerá en la medida que se lleven a cabo nuevos trabajos de investigación y se produzcan hallazgos ocasionales.

El Inventario de Yacimientos del término arroja en la actualidad un total de 62 yacimientos, de los cuales, más de la mitad, un 61%, presentan problemas de reconocimiento de las características de los mismos o de su datación. Estos yacimientos son los inventariados sin indicar la tipología de los hallazgos (un total de 19), los que no se adscriben a un periodo temporal concreto (16) y aquellos, sólo 3, de los que no se indica nada más que el lugar. Ello delata la oportunidad de desarrollar su investigación y plantea interrogantes no sólo para la Historia sino también para interpretar e integrar este Patrimonio en este PGOU.

A pesar de estas indefiniciones no cabe duda de que ello está mostrando la considerable riqueza arqueológica de este término tanto en abundancia como en diversidad de yacimientos, que reflejan la remota antigüedad de las Culturas que dejaron su huella en estos parajes y la constante ocupación humana de que ha sido objeto desde el Neolítico hasta nuestros días, una secuencia de ocho mil años aproximadamente.

Sin duda, uno de los aspectos más singulares del término municipal es la elevada densidad de yacimientos arqueológicos inventariados, 1,4 por kilómetro cuadrado, aproximadamente, índice muy superior al de otras zonas consideradas de alta densidad de yacimientos, como la Campiña Sureste de Sevilla, con una media de 0,4.

Los yacimientos más antiguos se remontan al Paleolítico Medio, una edad en la que la especie dominante en la región bien pudo ser la conocida como «Neanderthal»; a esta etapa se han adscrito tres yacimientos, de los cuales el más significativo se localiza en la sierra Mollina.

La ocupación por el «homo sapiens» se desarrollará a partir del Paleolítico Superior y se hará patente ya desde el Neolítico, a partir del cual la presencia humana en el término se puede considerar como constante hasta la actualidad.

Del conjunto de los yacimientos sobresale la importancia que alcanzan los relacionados con las culturas líticas de la Prehistoria: un total de 46, cifra que podrá incrementarse en el futuro con nuevos hallazgos. La presencia de materiales líticos es el dato más destacado de estas culturas, delatando así una intensa ocupación humana entre el IV y el II milenio antes de nuestra Era, entre el Calcolítico y el Bronce Medio, consolidándose en este periodo la formación de poblados y asentamientos así como de una red de caminos, parte de la cual se ha conservado en las actuales vías pecuarias. Una tendencia que es característica de la región gaditana y que sitúa al Calcolítico como uno de los periodos más notables de la Prehistoria, por producirse la asimilación y extensión de las innovaciones

originadas en el Neolítico, del que existen al menos tres yacimientos datados en el término: «Cerro de la Casería» (yac. núm. 006), «La Ventosilla» (yac. núm. 54), y el «cerro del Castillón» (yac. núm. 67), todos ellos al «aire libre», no en cuevas, aunque es posible que en algunas de las cavidades existentes, sirvieran a esta Cultura.

Desde el final de la Edad del Bronce hasta la llegada de los bárbaros, la secuencia de yacimientos parece apuntar hacia un aumento del número de asentamientos, lo que puede dar idea de un proceso paulatino de intensificación del poblamiento de este territorio, en el que destaca la existencia de algunos lugares que mantienen una constante secuencia cultural de ocupación: son los casos del «cerro de Tomillos», «El Almendral», la «Majada del Toro» y el mismo emplazamiento del actual casco urbano alcalaño.

De la romanización de estos parajes han quedado interesantes testimonios al menos en cinco lugares lo que refleja un alto interés por estas tierras y la existencia de un hábitat concentrado y disperso, configurado a partir de los asentamientos de las explotaciones agropecuarias, de los molinos hidráulicos, de la red fluvial y de las vías pecuarias. En resumen, a esta época pertenecerían: la «villae» de la «Casa Fuerte de Tomillos» (yac. núm. 45), los asentamientos de la «Majada del Toro», la «Huerta de Vázquez Villalón», la necrópolis de «Montefrío» y el sistema de molinos y fuentes que existieron

en el emplazamiento actual del casco urbano y en la ribera del arroyo de los Molinos, lo que refleja la importancia de las actividades productivas, agrícolas y pecuarias, desarrolladas en esta época.

Además de éstos hallazgos es posible que se produzcan otros relativos a esta época en las cercanías o emplazamientos de algunas edificaciones rurales actuales, tales como: «Fuente de la Arena», «El Almendral», «Madre de Dios», y «Cuatro Mojoneros», entre otras.

Con la llegada de los pueblos bárbaros, la dominación romana declina y da lugar a un periodo del que no se conoce ningún yacimiento arqueológico en el término; pudo ocurrir que algunos de los enclaves romanos se mantuvieran durante estos siglos que mediaron entre el final de la dominación de Roma y la invasión de los árabes. Es posible también, como parece apuntar la distribución de los yacimientos, que se produjera una reducción del poblamiento tanto en número de lugares poblados como en habitantes: aunque es posible que aparezcan nuevos yacimientos de la Edad Media, hasta la fecha se han inventariado sólo cuatro, ubicados en lugares alejados unos de otros : «El Almendral V» (yac. núm. 26, «La Meca», o Mesa, (yac. núm. 36) y la «Majá del Toro» (yac. núm. 56), todos ellos situados en las cercanías de las principales vías de comunicación y alumbramientos de agua, y la «viña de Tomillos» (yac. núm. 35) , en la ribera del arroyo del Cerezo.

Tipo de hallazgos	Total	?	PM	N	PH	PR	CU	BR	BRT	BRF	HII	R	RAI	M
Útiles líticos	17		1		14	2								
Útiles líticos - Taller	4				2	1		1						
Asentamientos	10			1		3	2	1		1	1			1
Poblado	9					3	1	2		1				2
Villa	1											1		
Molino hidráulico	1											1		
Dolmen	2					1	1							
Funerario	3						1					2		
Sin definición	19	3	2	2		4			2			4	1	1
Total	66	3	3	3	16	14	5	4	2	2	1	8	1	4

PM Paleolítico Medio; N, Neolítico; PH Prehistoria; PR, Prehistoria reciente;  
 CU Calcolítico; BR Bronce; BRT, Bronce Tardío; BRF, Bronce Final;  
 HII Edad del Hierro II; R, Romano; RAI, Alto Imperio Romano; M, Medieval; (?) Sin datación.

	Año del	Año del
Etapas culturales	Inicio	Final
Barbaros	414	711
Islámica	711	1492

	Año del	Año del
Etapas culturales	Inicio	Final
Paleolítico Inferior	2500000	200000
Paleolítico Medio	200000	50000
Paleolítico Superior	50000	11000
Epipaleolítico	11000	6000
Neolítico	6000	3000
Calcolítico precampaniforme	3000	2200
Calcolítico campaniforme	2200	1800
Bronce Antiguo	1800	1500
Bronce Medio o Pleno	1500	1000
Bronce Final: Tartesia Precolonial	1000	750
Bronce Final Tartesia Colonial	750	500
Edad del Hierro	443	206
Romano	a.C. 206	d.C.414

En el término municipal alcalaño la distribución de los yacimientos conocidos muestra dos características interesantes: su correlación con enclaves bien situados respecto de las vías de comunicación es un hecho cierto, reconocible en los siguientes mapas elaborados, lo que da idea de la antigüedad de éstas y de la estructuración del territorio y de su hábitat en función de éstas y de otros parámetros también relevantes, como la abundancia de agua potable, la fertilidad de la tierra para la agricultura y la ubicación en lugares prominentes o singulares del relieve.

De la investigación realizada hasta la fecha se puede deducir que la prospección del territorio municipal no ha sido exhaustiva, quedando algunas zonas por estudiar y otras por conocer más en detalle. Son los casos del cuadrante noroeste del término y de las sierras del Borbollón y Molina, así como de la campiña en torno al valle encajado del arroyo Alcuza.

8.3.1. Definición y objeto.

1. Con el objeto de hacer compatibles el conocimiento de nuestra historia y la investigación y/o conservación de restos arqueológicos merecedores de ellos con el desarrollo económico y social, se redacta la presente normativa de aplicación y

Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico de Alcalá del Valle, referida a los yacimientos arqueológicos señalados en el Plano núm.1, y que se inspira en las Leyes 16/85 del Patrimonio Histórico Español, 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 32/93, de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/95, de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. El presente catálogo recoge los yacimientos arqueológicos de Alcalá del Valle facilitado por la Delegación provincial de la Consejería de Cultura y recogidos en el listado de yacimientos arqueológicos de la Provincia de Cádiz. Se hace necesario y se propone desde el presente PGOU la realización de una Carta Arqueológica del término municipal que estudie y analice los yacimientos existentes y posibles hallazgos, y que establezca su importancia, grado de protección y forma de intervención. Tras los estudios arqueológicos deberá realizarse una modificación del presente plan urbanístico para la incorporación de en él de las consideraciones que se consideren oportunas. Mientras tanto se estará a la protección general establecida en Título II, capítulo 4 del PGOU y las pormenorizadas de la presente catalogación.

3. Independientemente del catálogo de yacimientos, el PGOU ha establecido áreas concretas en el Suelo No Urbanizable incluidas en la categoría de Especial Protección por el planeamiento urbanístico a consecuencia de sus valores

histórico-arqueológico que delimitan zonas donde la presencia arqueológica es considerable cualitativa y cuantitativamente. Para tales zonas se estará en lo establecido en su apartado correspondiente así como lo establecido aquí.

8.3.2. División de los yacimientos arqueológicos:

1. En aplicación de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, la protección de los espacios de interés arqueológico se lleva a cabo mediante:

a) La inscripción en el catálogo General del patrimonio Histórico Andaluz como Zonas Arqueológicas (Título IV de la Ley 1/91).

b) O su declaración como Zonas de Servidumbre Arqueológica (TÍTULO VI de la Ley 1/91)

c) Yacimientos arqueológicos.

2. No existe en el término de Alcalá ningún yacimientos inscritos o declarados como Zona arqueológica o Zona de Servidumbre, que en caso de su inscripción como tal se registrarán por su legislación específica, con las medidas de protección que sean compatibles con las presentes Normas.

3. Los actuales yacimientos arqueológicos del término de Alcalá del Valle catalogados por estas Normas y cuya relación han sido suministrados por Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, son los que a continuación se señalan:

Código	Denominación	Tipología	Período histórico	Simbología
11/002/00	Fuente Grande	Molino	Época romana	YA-0 (*)
11/002/0001	Cortijo de Caños Santos	Útiles	Bronce tardío	YA-1
11/002/0004	Cortijo del Granada	Útiles/asenta	paleolítico medio	YA-4
11/002/0005	El Carnerín	Útiles líticos		YA-5
11/002/0006	Cerro de la Casería		Neolítico	YA-6 (**)
11/002/0007	Cerro del Tomillo	Dólmenes	Edad del cobre	YA-7 (**)
11/002/0008	El Almendral	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-8 (*)
11/002/0009	Fuente Seca	Poblados	Edad del Bronce final	YA-9
11/002/0010	Colegio Santiago Guillén	Funerarias	Romana	YA-10 (*)
11/002/0011	Huerta Basilio		Romana	YA-11 (*)
11/002/0012	Huerta Vázquez Villalón		Romana	YA-12 (*)
11/002/0013	Convento de Caño Santo			YA-13
11/002/0014	Cerro de García	Útiles líticos		YA-14
11/002/0015	Las escuelas		Paleolítico medio	YA-15
11/002/0016	Sierra Mollina		Paleolítico medio	YA-16
11/002/0017	Cortijo Madre de Dios	Poblados	Edad del Bronce	YA-17
11/002/0018	La Erriza	Útiles líticos	Edad del Bronce	YA-18
11/002/0019	Cortijo Morales	Asentamientos	Edad del Hierro	YA-19
11/002/0020	Monte Frío	Funerarias	Epoca Romana	YA-20
11/002/0021	Sierra de Ronda		Epoca Romana	YA-21
11/002/0022	El Almendral I	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-22
11/002/0023	El Almendral II	Poblados	Prehistoria reciente	YA-23 (**)
11/002/0024	El Almendral III	Poblados	Edad del Bronce	YA-24 (**)
11/002/0025	El Almendral IV	Poblados	Prehistoria reciente	YA-25 (**)
11/002/0026	El Almendral V		Edad Media	YA-26 (**)
11/002/0027	El Carnerín I	Dólmenes	Prehistoria reciente	YA-27 (**)
11/002/0028	El Carnerín II	Útiles líticos		YA-28 (**)
11/002/0029	El Carnerín III	Útiles líticos		YA-29 (**)
11/002/0030	Sierra Mollina		Prehistoria reciente	YA-30
11/002/0031	Manzón	Útiles líticos		YA-31

Código	Denominación	Tipología	Período histórico	Simbología
11/002/0032	Arroyo Marchenilla	Útiles líticos		YA-32
11/002/0033	El baldío	Útiles líticos		YA-33
11/002/0034	Las Peladas	Útiles líticos		YA-34
11/002/0035	La Viña de Tomillos	Poblados	Edad Media	YA-35
11/002/0036	La Meca	Poblados	Edad Media	YA-36
11/002/0037	La Laja I			YA-37
11/002/0038	La Laja II		Prehistoria reciente	YA-38
11/002/0039	Cerro del Tornero I	Poblados	Edad del cobre	YA-39 (**)
11/002/0040	Cerro del Tornero II	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-40 (**)
11/002/0041	El Romeral I	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-41
11/002/0042	El Romeral II	Útiles líticos		YA-42
11/002/0043	Sierra Blanquilla	Útiles líticos		YA-43
11/002/0044	El Bodegón	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-44
11/002/0045	Casería de Tomillos	Villa	Epoca Romana	YA-45 (**)
11/002/0046	Cuatro Mojones	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-46
11/002/0047	Las Lagunetas	Útiles líticos		YA-47
11/002/0048	Los Llanos I		Prehistoria reciente	YA-48 (**)
11/002/0049	Las Viñas Viejas	Útiles líticos		YA-49
11/002/0050	Arroyo de la Fresnedilla I	Útiles líticos		YA-50 (**)
11/002/0051	Arroyo de la Fresnedilla II	Útiles líticos		YA-51 (**)
11/002/0052	La Reyerta	Útiles líticos		YA-52
11/002/0053	Cortijo de Gaspar	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-53
11/002/0054	La Ventosilla		Neolítico/protohistoria	YA-54
11/002/0055	La encina temprana			YA-55 (**)
11/002/0056	La maja del toro I	Asentamientos	Edad Media	YA-56 (**)
11/002/0057	La maja del Toro II			YA-57 (**)
11/002/0058	La Maja del Toro III		Epoca Romana	YA-58 (**)
11/002/0059	La Maja del Toro IV		Epoca Romana	YA-59 (**)
11/002/0060	El Espinar	Asentamientos	Edad del cobre	YA-60
11/002/0061	Arroyo Lechar		Prehistoria reciente	YA-61 (**)
11/002/0062	Los Montecillos	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-62
11/002/0063	Cortijo Munición	Asentamientos	Edad del cobre	YA-63
11/002/0064	Las Coguzuelas	Poblados	Prehistoria reciente	YA-64
11/002/0065	La venta	Útiles líticos		YA-65
11/002/0066	La Maldonada	necrópolis	Edad del cobre	YA-66 (**)
11/002/0067	Cerro del Castillón	Asentamientos	Neolítico	YA-67 (**)

(\*) Localizados en el núcleo de población.

(\*\*) Incluidos en áreas arqueológicas por el presente PGOU.

El ámbito del yacimiento arqueológico, si éste no estuvieran delimitado por la Consejería de Cultura, se establece en una hectárea (100 metros de lado alrededor de todo yacimiento), en la cual toda actuación encaminada a la transformación del suelo deberá ser autorizada por el órgano competente.

Numerosos de estos yacimientos son incluidos en áreas arqueológicas con superficies superiores a los efectos de proteger un campo superficial superior al de una hectárea y a proponer como zonas arqueológicas o Zonas de servidumbre arqueológica.

4. El interés de tales ámbitos es de la salvaguarda del patrimonio arqueológico concreto, estableciendo el estudio arqueológico las actuaciones permisibles y la extensión del yacimiento. Podrán autorizarse las obras permisibles en la categoría y subzona en la que se encuentre el yacimiento, siempre

que quede suficientemente preservado el patrimonio arqueológico. No obstante siempre que ello sea posible tales obras permisibles se realizaran fuera de su ámbito

#### 5. Obras en yacimientos catalogados.

- La ejecución de cualquier tipo de obra o actividad que afecte al ámbito anterior de los yacimientos catalogados en el presente Plan Urbanístico requerirá una intervención arqueológica previa.

- Las intervenciones arqueológicas previas se llevarán a cabo por técnico competente. Consistirán en una investigación documental y biográfica, así como en la realización de prospecciones y sondeos. Los resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto. A la vista de los resultados, la Delegación Provincial de Cultura

determinará las condiciones en las que el proyecto pueda llevarse a cabo.

- El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario. Dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

6. Le serán de aplicación el cumplimiento de todas las determinaciones establecidas en el presente PGOU para la protección arqueológica y hallazgos casuales.

7. En relación con los hallazgos casuales, se estará a lo regulado en los artículos 2.4.5 y siguientes de estas Normas Urbanísticas.

#### 8.3.3. Condiciones de protección.

1. Serán de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en estas normas urbanísticas: en el Capítulo 3 del Título VIII de estas Normas, así como en la sección 1ª (Protección Arqueológica) del TÍTULO II, capítulo 4 (art. 2.4.2, art. 2.4.3 y art. 2.4.4) para las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y hallazgos casuales.

2. Cualquier tipo de obra que se proyecte en estas zonas deberá contar con la autorización expresa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y necesitará de una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavación arqueológica, y en su caso, al inicio de excavaciones.

#### 3. Condiciones de edificación y uso:

a) Se podrán realizar las siguientes actuaciones:

- Actividades arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico, de acuerdo con el Decreto 32/93, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- Restauración de elementos que así lo permitan, sin desfigurar ni modificar las características primitivas que lo conforman.

- Restitución de elementos y/o materiales necesarios para su reconocimiento y valoración arqueológica.

- Mantenimiento y conservación acordes con la normativa específica que sea redactada por cada Actuación Arqueológica, debiendo quedar recogida en documento aprobado por la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía, delimitando la responsabilidad de la conservación.

- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad del elemento original.

b) Quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

- Colocación de publicidad comercial.

- Realizar instalaciones visibles o con ocultación destructiva dentro de los propios elementos, de toda clase de cables, antenas, conducciones, cuadros técnicos o depósitos.

- Realizar cualquier actividad distinta a la de los usos previstos en cada yacimiento específico.

#### 8.3.4 Hallazgos arqueológicos casuales.

1. En relación con la protección de yacimientos arqueológicos y hallazgos, se estará a lo dispuesto en el Título 2, Capítulo 4, arts. 2.4.1 al 2.4.4 de las normas urbanísticas.

2. La aparición e importancia del hallazgo arqueológico determinará su inclusión en alguno de los niveles de protección anteriores.

#### 8.3.5 Efectos Urbanísticos de la protección arqueológica: normas generales de intervención.

1. La ejecución de las obras que se realicen en cualquiera de los yacimientos catalogados, requerirá una intervención arqueológica previa.

2. La intervención arqueológica previa se llevará a cabo por técnico competente y consistirá en una Investigación Documental y Bibliográfica y realización de prospecciones y/o sondeos de cuyos resultados se redactará un Informe Arqueológico de la zona afectada por el proyecto de obras.

3. El Informe Arqueológico deberá ser aportado por el interesado de las obras, dentro de la documentación que se somete al trámite de consulta previa regulado en las presentes Normas. Dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. Como consecuencia del Informe Arqueológico podrán darse las siguientes situaciones:

a) Realización de obras en solares urbanos y suelos urbanizables:

a.1) Obras previstas sin sótanos: Si el Informe Arqueológico previo fuese positivo, se realizará por técnico arqueólogo, el control de la excavación de los pozos y zanjas necesarias, debiéndose utilizar Metodología Arqueológica en el caso de hallazgos que, a juicio del supervisor de los trabajos, lo considerase oportuno.

a.2) Obras previstas con sótanos: Si el Informe Arqueológico previo fuese positivo, será necesaria una Excavación Arqueológica en Extensión o Sectorial dirigida por técnico arqueólogo.

b) En el ámbito rural, comprendido por el suelo no urbanizable, si el informe arqueológico previo es positivo, deberán realizarse las excavaciones en extensión o por sectores, necesarios para la documentación científica de la parte del yacimiento afectado por el proyecto de obras.

5. A la vista de los resultados, y realizado el Informe Arqueológico necesario, la Delegación Provincial de Cultura determinará el Nivel de Protección que el nuevo yacimiento exija, quedando afectado por la normativa directa de aplicación, e indicando las condiciones en que el proyecto podrá llevarse a cabo, pudiéndose optar en caso de que se decida la conservación total o parcial de los restos por las alternativas expresadas en el apartado siguiente.

6. Una vez realizada la investigación científica, el Arqueólogo presentará ante la Delegación Provincial de Cultura, un informe pormenorizado de los hallazgos, incluyendo documentación planimétrica y fotográfica, para que por este organismo se resuelva sobre la conveniencia o no de la conservación total o parcial de los restos. En el caso de optarse por la conservación, sea total o parcial, los elementos arqueológicos podrán:

a) Trasladarse a otro lugar.

b) Integrarse el yacimiento en la edificación (en el sótano por ejemplo).

c) Permanecer enterrado bajo la cimentación del edificio.

d) Conservarse al aire libre, en cuyo caso, se deberá modificar o suprimir la edificación, si así fuese dictaminado por el organismo competente, que deberá resolver asimismo sobre la transformación urbanística del uso del suelo y jurídica de la propiedad de la finca, estableciendo en su caso el sistema de cesión, adquisición o permuta.

7. En todo momento las actividades arqueológicas que sean necesarias realizar tendrán la consideración de urgentes, debiéndose regir por lo dispuesto en Reglamento de Actividades Arqueológicas.

8. En caso de yacimientos en nuevos suelos urbanizables, previamente a la redacción del Plan Parcial, se desarrollarán trabajos arqueológicos (prospecciones y sondeos) que documenten la entidad y estado de conservación del yacimiento. El Plan Parcial deberá de contar con dicha información para, en su caso, orientar la ordenación hacia la conservación y/o puesta en valor del yacimiento si así se considerase oportuno o lo determine la Consejería de Cultura.

TÍTULO IX

LA VIVIENDA PROTEGIDA.

Se redacta el presente título como consecuencia del Informe emitido, con fecha de 22 de mayo de 2008, por el Servicio de Arquitectura y Vivienda de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, relativo al cumplimiento del artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Informe que concluía con lo siguiente:

«deberán introducirse en el documento las siguientes consideraciones:

1. En todas aquellas áreas y sectores que cuenten con ordenación pormenorizada establecida desde el Plan General, deberán localizarse los terrenos donde se materialice la reserva de edificabilidad con destino a vivienda protegida que les corresponda. Se procurará una distribución homogénea de las viviendas protegidas en cada sector que evite la concentración de las mismas en posiciones periféricas o alejadas de dotaciones y espacios libres.

2. Para todas las áreas y sectores previstos en el Plan General se establecerá el plazo de inicio y terminación de construcción de viviendas protegidas. Estos plazos se referirán a la aprobación definitiva del documento de planeamiento general y deberán ser anteriores o simultáneos a los plazos de construcción previstos para la vivienda libre.»

CAPÍTULO 1

Localización

9.1.1. Localización de los terrenos para viviendas protegidas.

1. Se adjunta documentación gráfica a escala 1:2000, Plano 0.6, donde se concreta la localización de los terrenos donde materializar la reserva de edificabilidad con destino a Vivienda Protegida para todas aquellas AREAS y SECTORES que cuentan con una Ordenación pormenorizada desde el propio PGOU.

2. Tanto la edificabilidad como el número mínimo de viviendas de protección contempladas, son las ya señaladas en articulados anteriores del presente documento de PGOU y que resumimos en el siguiente cuadro:

VIVIENDAS	PROTEGIDAS	EN SUELO	URBANO NO	CONSOLIDADO
	Sup. Suelo VP (m <sup>2</sup> s)	Edif. Unitaria (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Edifi. Global VP (m <sup>2</sup> t)	Viviendas Protegidas (número)
SUNC-AAR-UE1	644,29	2,1	1.353 (30% del área)	11
SUNC-AAR-UE2	1.084,29	2,1	2.277 (30% del área)	19
SUNC-SO-UE3	3.858,10	2,1	8.102 (30% sector)	67
SUNC-SO-UE4	2.139,53	2,1	4.493 (30% sector)	37
SUNC-AAR-UE5	252,86	2,1	531 (30% del área)	4
SUNC-AAR-UE6	764,29	2,1	1.605 (30% del área)	13
SUNC-AAR-UE7	1.372,86	2,1	2.883 (30% del área)	24
SUNC-AAR-UE8	300,72	2,1	631 (30% del área)	5
SUNC-AAR-UE9	579,57	2,1	1.217 (30% del área)	10
SUNC-AAR-UE10	431,86	2,1	907 (30% del área)	8
TOTAL en SUNC	11.428,37	2,1	23.999 (30% SUNC)	198

VIVIENDAS	PROTEGIDAS	EN SUELO	URBANIZABLE	
	Sup. Suelo VP (m <sup>2</sup> s)	Edif. Unitaria (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Edifi. Global VP (m <sup>2</sup> t)	Viviendas Protegidas (número)
SUble-O-R1	6.961,00	2,8	19.490 (100% sector)	156
SUble-S-R2 (*)	3.593,34	2,1	7.546 (30% sector)	63
SUble-S-R3 (*)	4.725,24	2,1	9.923 (30% sector)	82
TOTAL en SUBLE	15.279,58	---	36.959	301

TOTAL	VIVIENDAS	PROTEGIDAS	EN PGOU	
	Sup. Suelo VP (m <sup>2</sup> s)	Edif. Unitaria (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Edifi. Global VP (m <sup>2</sup> t)	Viviendas Protegidas (número)
TOTAL en PGOU	26.707,95	---	60.958	499

(\*) La concreta localización de las Viviendas protegidas en tales sectores, será realizada por el planeamiento de desarrollo que pormenore la ordenación: Plan Parcial de Ordenación.

## CAPÍTULO 2

## Plazos

9.2.1. Plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

1. En aplicación del artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, se procede a señalar los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección

pública, reservadas en las áreas y sectores ordenados directamente desde el PGOU. Plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, a emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

2. Las reservas de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes, contemplada en el presente PGOU en los nuevos suelos residenciales, son las siguientes:

- En el Suelo Urbano No Consolidado Residencial el PGOU establece el siguiente número de viviendas:

	Viv. protegidas mínimas (VP)	Viv. renta libre máximas (VL)	Total	Densidad
AAR-UE1 «Lechar-1»	11	21	32 viviendas	62
AAR-UE2 «Lechar-2»	19	35	54 viviendas	40
Sector UE3 «Borde Este-1»	67	126	193 viviendas	38,5
Sector UE-4 «Borde Este-2»	37	68	105 viviendas	54
AAR-UE5 Piscina cubierta»	4	8	12 viviendas	26
AAR-UE6 «Tras antiguo cine»	13	25	38 viviendas	47
AAR-UE7 «Antigua UE-12»	24	44	68 viviendas	59
AAR-UE8 «Aled. C/ Cañete»	5	10	15 viviendas	50
AAR-UE9 «Antigua UE-8»	10	23	33 viviendas	68
AAR-UE10 «parte Antigua UE-9»	8	14	22 viviendas	40
Total	198	374	= 572 viviendas	45,7 v/h

- En el Suelo Urbanizable Residencial el PGOU establece el siguiente número de viviendas:

	Viv. protegidas mínimas (VP)	Viv. renta libre máximas (VL)	Total	Densidad
Sector R-1	156	---	= 156 viviendas	60 viv/h
Sector R-2	63	117	= 180 viviendas	34 viv/h
Sector R-3	82	152	= 234 viviendas	47 viv/h
Total	301	269	= 570 viviendas	39,9 viv/h

Desde el propio PGOU se ha procedido a establecer una ordenación pormenorizada, sin necesidad de planeamiento de desarrollo, a todo el Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Ejecución y a un sector del Suelo Urbanizable, el denominado R-1. El número de viviendas de protección contempladas y afectadas en la ordenación pormenorizada del propio PGOU son:

- En el Suelo Urbano No Consolidado incluido en UE: 198 viviendas.
- En el Suelo Urbanizable Ordenado: 156 viviendas.

3. Los plazos establecidos por el PGOU para la equidistribución de los beneficios y cargas de los nuevos suelos de desarrollo residencial ordenados por el propio PGOU y, al menos, para la aprobación e inicio de las obras de urbanización, son los siguientes.

- Suelo urbanizable Ordenado (art.6.2.4.5):
  - Grado de prioridad 1 (2 años desde la aprobación definitiva del PGOU)
- Suelo Urbano No Consolidado Ordenado incluido en Unidades de Ejecución (art. 7.8.12):
  - Primer cuatrienio (4 años desde la aprobación definitiva del PGOU).

Los efectos de incumplimiento de tales plazos son los de cambio del sistema de ejecución de privado a público y/o la expropiación forzosa por razones urbanísticas por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 160.1.E.b), procederá también la expropiación forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad, en el supuesto de incumplimiento con los plazos previstos para inicio o terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas para tal fin en la correspondiente área o sector.

4. Para el inicio y terminación de las viviendas de protección, se establecen los siguientes plazos:

- En el suelo Urbanizable Ordenado (156 viviendas de protección): El art. 6.2.4.5 establece un plazo máximo de 2 años para el inicio de la urbanización desde la aprobación definitiva del PGOU, por lo que, considerando un año para la finalización de la ejecución de la urbanización, independientemente a que ésta pueda ser simultánea a la edificación, y de dos años para la ejecución de la edificación, los plazos máximos del inicio y terminación de las viviendas protegidas serían:

- Inicio: Tres (3) años a contabilizar desde la aprobación definitiva del PGOU
- Terminación: Cinco (5) años a contabilizar desde aprobación definitiva del PGOU.

- En el suelo Urbano No Consolidado Ordenado incluidos en Unidades de Ejecución (198 viviendas de protección): El art. 7.8.12 del PGOU establece como prioridad de las distintas unidades de ejecución en el primer cuatrienio. Entendiendo este plazo como máximo para el inicio de las obras de urbanización, un año para su terminación y dos años para la ejecución de la edificación, los plazos máximos del inicio y terminación de las viviendas protegidas en tales ámbitos serían:

- Inicio: cinco (5) años a contabilizar desde la aprobación definitiva del PGOU

- Terminación: siete (7) años a contabilizar desde aprobación definitiva del PGOU.

5. Así, a tales efectos se establecen las siguientes nuevas determinaciones urbanísticas:

- El plazo para el inicio y terminación de la edificación de vivienda protegida en el SUBleO-R1 será de tres y cinco años respectivamente, a contabilizar desde el momento que sea efectivo el PGOU en lo relativo al suelo en cuestión.

En los sectores no ordenados, tales plazos serán señalados en el instrumento de desarrollo (Plan Parcial).

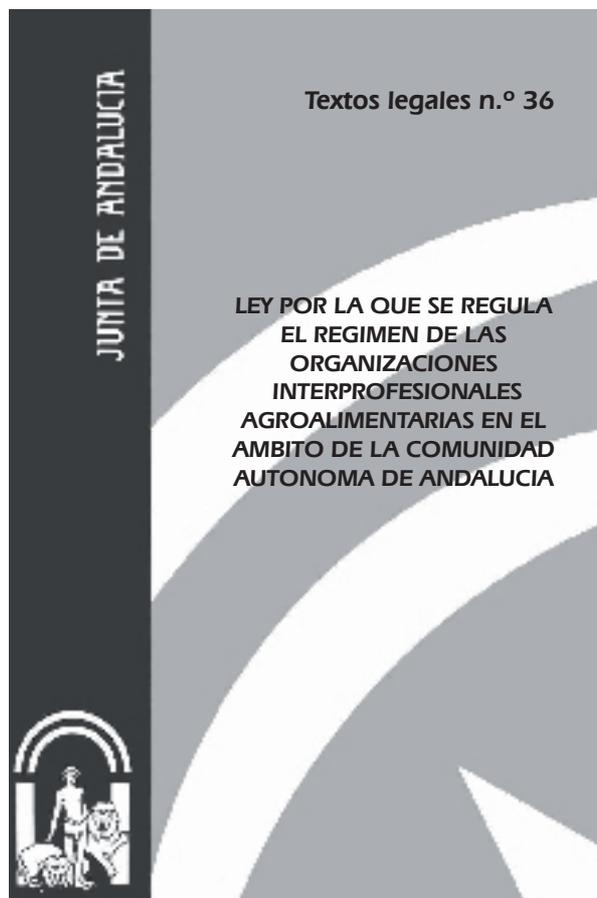
- Para el inicio y terminación de la edificación de vivienda protegida en cada una de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado, se establece los siguientes plazos: cinco y siete años respectivamente, a contabilizar desde el momento que sea efectivo el PGOU en lo relativo al suelo en cuestión.

Cádiz, 15 de enero de 2009.- El Delegado, Gabriel Almagro Montes de Oca.

---

**PUBLICACIONES****Textos Legales nº 36**

**Título:** Ley por la que se regula el Régimen de las Organizaciones Interprofesionales Agroalimentarias en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 1,59 € (IVA incluido)

**PUBLICACIONES****Textos Legales nº 37****Título: Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas**

**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

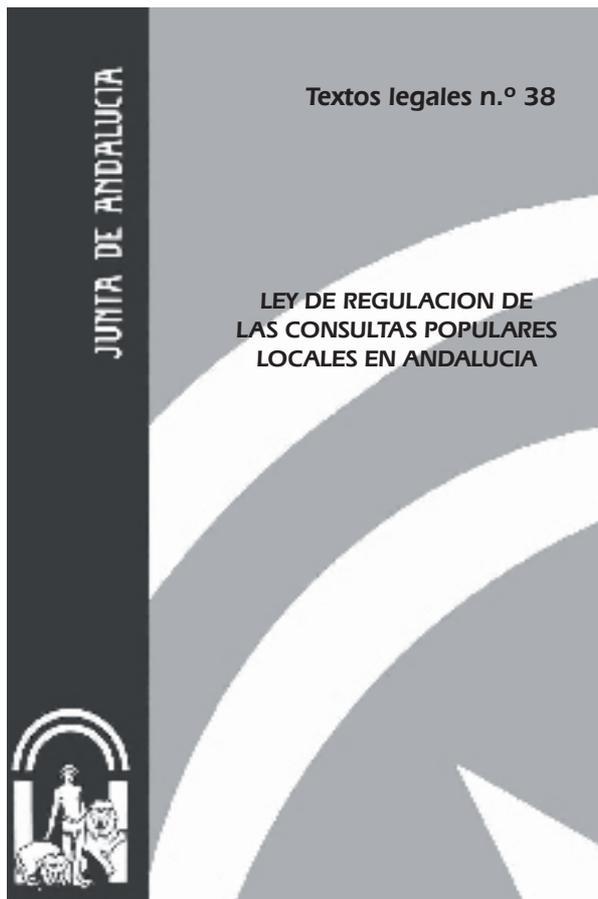
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 5,64 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 38

**Título:** Ley de Regulación de las consultas populares locales en Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 1,59 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 39

**Título:** Ley por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 1,92 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 40

**Título:**

**Ley del Voluntariado**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 1,92 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63