

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ANUNCIO de 10 de marzo de 2010, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 23 de diciembre de 2009, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Guaro (Málaga).*

Expte. EM-GU-10.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo de 23 de diciembre de 2009 adoptado por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2009, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Guaro (Málaga).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado y de las Normas Urbanísticas según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependientes de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (núm. de registro 4004).

#### ANEXO I

#### TEXTO DEL ACUERDO

#### ANTECEDENTES

El municipio de Guaro tiene aprobada la Revisión de sus Normas Subsidiarias con fecha 26 de julio de 2001 en sesión 7/2001 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y han sufrido seis modificaciones.

En relación a la planificación territorial, el municipio de Guaro se encuentra afectado por las determinaciones recogidas en el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, las establecidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Málaga. Por otra parte, no existe actualmente ningún Plan de Ordenación del Territorio supramunicipal aprobado en la zona en que se ubica el término municipal de Guaro.

#### TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

#### ENTRADA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Con fecha 18 de diciembre de 2007 (recepción núm. 64.911) entró por primera vez en esta Delegación Provincial el Plan General de Ordenación Urbanística de Guaro aprobado provisionalmente, para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptara acuerdo de aprobación definitiva, de conformidad con lo previsto en el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo –en relación con el artículo 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)–.

#### SOLICITUD DE COMPLETAR EL EXPEDIENTE

Se advirtió que el expediente no estaba completo y se requirió al municipio la presentación de la documentación acreditativa de la tramitación administrativa. El 10 de enero de 2008 (recepción núm. 1.250) tuvo entrada el «Tomo III Expediente Administrativo».

Analizado el documento, se detectan insuficiencias en la tramitación del expediente y la falta de documentos que debe contener el PGOU, por lo que se le notifica al municipio con fecha 8 de febrero de 2008 (salida núm. 4685) la devolución del mismo para que lo completen y subsanen los defectos apreciados.

Con fecha 21 de abril de 2008 (recepción núm. 32.383) el municipio presentó nueva documentación consistente en documentos y planos diligenciados, documentación administrativa y algunos informes sectoriales. Vista la referida documentación y que el expediente continúa incompleto (falta informes sectoriales), se le comunica que hasta tanto el documento no esté completo no se procede a examinar el fondo del mismo y se formula requerimiento.

El 8 de agosto de 2008 de nuevo entra documentación consistente en informes sectoriales recibidos en el municipio y el 2 de julio de 2009 tiene entrada escrito del Ayuntamiento, adjuntando el informe de la Agencia Andaluza del Agua.

Con fecha 1 de diciembre de 2009 (registro núm. 33.086), tiene entrada en la Delegación escrito del Ayuntamiento de Guaro, solicitando la irrupción del plazo para resolver el expediente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para poder rectificar el documento remitido en su día y ajustarlo a los condicionantes de los informes sectoriales emitidos.

El día 15 de diciembre de 2009 (registro núm. 39.900), se recepciona documento para aprobación definitiva, aprobado por pleno municipal celebrado el 9 de diciembre de 2009.

#### TRAMITACIÓN MUNICIPAL

Analizada la documentación aportada, se confirma que en el expediente constan las siguientes actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal:

- Acuerdo adoptado por Pleno del Ayuntamiento de aprobación del Avance del PGOU de Guaro en sesión ordinaria celebrada el día 1 de julio de 2004
- Acuerdo adoptado por Pleno del Ayuntamiento de aprobación inicial del PGOU en sesión ordinaria celebrada el 28 de abril de 2006.
- Informe de incidencia territorial de fecha 22 de septiembre de 2006.
- Acuerdo adoptado por Pleno del Ayuntamiento de aprobación provisional del PGOU en sesión ordinaria celebrada el 23 de marzo de 2007.
- Escrito comunicando al municipio de Monda el trámite de aprobación inicial.
- Escrito remitiendo al municipio de Tolox la documentación del PGOU (14.3.08).
- Escrito remitiendo al municipio de Alozaina la documentación del PGOU (14.3.08).
- Escrito remitiendo al municipio de Coín la documentación del PGOU (13.3.08).
- Escrito dirigido al Servicio de Carreteras comunicando el trámite de aprobación inicial.

- Escrito dirigido a la Delegación de Cultura, comunicando el trámite a aprobación provisional.

- Escrito dirigido a la Delegación de Medio Ambiente, Agencia Andaluza de Agua, comunicando la aprobación inicial.

- Publicación en el Diario Sur de fecha 9.8.04 de la aprobación del Avance del PGOU.

- Publicación en el Diario Sur de fecha 23.5.06 de la aprobación inicial del PGOU.

- Publicación en prensa de la aprobación provisional del PGOU de 23.3.07.

- Publicación en el Diario Sur de fecha 18.12.2007 de la aprobación provisional del PGOU.

- Publicación en BOP de fecha 6.8.04 de la aprobación del Avance del PGOU.

- Publicación en BOP de fecha 13.6.06 de la aprobación inicial del PGOU de 28.4.06.

- Publicación en BOP de fecha 3.5.07 de la aprobación provisional del PGOU de 23.3.07.

- Publicación en BOP de fecha 3.12.07 de la aprobación provisional de PGOU de 15.11.07.

- Declaración Previa de Impacto de fecha 12 de enero de 2007.

- Certificado emitido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Guaro, dando fe del acuerdo adoptado por Pleno de la corporación de aprobación provisional (segunda), celebrado en sesión ordinaria de fecha 30 de agosto de 2007. En el mismo se valora el resultado de las alegaciones presentadas.

- Declaración de Impacto Ambiental Definitiva.

- Certificado del Secretario municipal dando fe del acuerdo adoptado en sesión ordinaria por Pleno del Ayuntamiento celebrado el 15 de noviembre de 2007, de aprobación provisional (tercera) y aprobación de la subsanación de incidencias de la Declaración de Impacto Ambiental Definitiva en el PGOU.

- Certificado del Secretario dando fe del acuerdo adoptado por Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 11 de abril de 2008 sobre las alegaciones y aprobación provisional (cuarta) del PGOU.

- Informes de Telecomunicaciones, emitido por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones el 18 de junio de 2008.

- Informe de Cultura, de fecha 19 de junio de 2008.

- Informe del Servicio de Vivienda, de fecha 11 de julio de 2008.

- Informe de Comercio de la Dirección General de Comercio, emitido con fecha 15 de julio de 2008.

- Certificado del Secretario de municipio de fecha 6 de agosto de 2008, informando que las modificaciones habidas en la aprobación provisional no son sustanciales.

- Informe de Carreteras, emitido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de fecha 7 de agosto de 2008.

- Informe de la Agencia Andaluza del Agua, del 29 de junio de 2009.

- Certificado emitido por el Secretario del Ayuntamiento dando fe del acuerdo de aprobación provisional (quinto) adoptado por Pleno municipal en sesión extraordinaria con fecha 9 de diciembre de 2009, y de revocación de las anteriores aprobaciones.

- Informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 11 de diciembre de 2009.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### I. Competencia.

La competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, según establece el artículo 31.2.B)a) de la LOUA. En el ámbito de la citada Consejería, el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, que regula el ejercicio de las competencias

de la administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, atribuye esa competencia concretamente a la Sección del Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) al referirse a «resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural en relación a municipios que no superen los 75.000 habitantes», previo informe de la persona titular de la Delegación Provincial, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.2.a) del mencionado Decreto. Iniciado el procedimiento para la aprobación de la modificación propuesta con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto 525/2008, es de aplicación dicha norma de acuerdo con lo establecido en su Disposición transitoria única apartado 1 «Procedimientos en tramitación».

### II. Procedimiento.

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

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

### III. Valoración.

Según el informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo.

## DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

El expediente se compone de las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal, que son las señaladas anteriormente, y de la documentación técnica, esto es proyecto y planos diligenciados.

### 1. Tomo I. Memoria Informativa:

Introducción.

Descripción del municipio.

Análisis y diagnóstico.

Estudio económico-financiero.

### 2. Tomo I. Anexo: Estudio de Impacto Ambiental.

### 3. Tomo II. Normas Urbanísticas:

Título I: Régimen urbanístico y jurídico del suelo. Ejecución del PGOU.

Título II: Normas generales de protección.

Título III: Normas reguladora de los usos.

Título IV: Normas reguladora de los sistemas.

Título V: Normas técnicas de urbanización.

Título VI: Normas generales para suelo urbano y urbanizable ordenado.

Título VII: Normas generales para suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

Título VIII: Normas generales y particulares para suelo no urbanizable.

### 4. Tomo III. Expediente administrativo.

### 5. Planos del Proyecto:

Planos de información:

Estado actual

i.01 Situación, término e índice de planos

i.02 Topográfico del término municipal

i.03 Topográfico del núcleo con ortofoto

i.04a Catastral de rústica

i.04b Catastral de rústica ortofoto

i.05 Catastral del núcleo

i.06 Ortofoto término municipal

Caracterización físico-territorial: inventario ambiental del término

- i.07 Hipsométrico
- i.08 Geológico
- i.09 Pendientes Medias
- i.10 Hidrología
- i.11 Edafología
- i.12 Usos del suelo
- i.13 Paisaje
- Infraestructuras
- i.14 Esquema municipal
- i.15 Red de abastecimiento de agua
- i.16 Red eléctrica. Alambreado público
- i.17 Pavimentación
- i.18 Red de saneamiento
- Patrimonio Histórico
- i.19 Patrimonio histórico
- Análisis del Territorio
- i.20 Afecciones territoriales
- i.21 Procesos y riesgos
- i.22 Estados erosivos
- i.23 Unidades ambientales
- i.24 Riesgos de incendio
- Análisis del medio urbano
- i.25 Dotaciones: equipamiento y áreas libres
- i.26 Altura de la edificación
- Análisis del Planeamiento Urbanístico Vigente
- i.27 Evolución de las NN.SS. vigentes en el término
- i.28 Evolución de las NN.SS. vigentes en el núcleo
- Planos de Ordenación
- Término
- o.01 Ordenación del término municipal
- Núcleo
- o.02 Ordenación estructural del núcleo
- o.03 Ordenación completa del núcleo
- o.04 Alineaciones
- Anexo: Estudio Acústico.

Se confirma que la documentación técnica se adecua al contenido documental exigido por el art. 19 de la LOUA para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

#### INFORMES SECTORIALES

En este apartado se detallan las determinaciones y consideraciones establecidas por los informes sectoriales emitidos por los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Informe de la Agencia Andaluza del Agua, emitido por la Dirección General de Dominio Público Hidráulico de fecha 14 de diciembre de 2009, concluye que: «tras la solicitud del Ayuntamiento de Guaro, la Agencia Andaluza del Agua emite informe favorable a la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Guaro (Málaga)».

- Informe de Carreteras, emitido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de fecha 7 de agosto de 2008 concluye que: «se ha podido comprobar que respetan las zonas de protección de las carreteras establecidas en los artículos 53 y siguientes de la Ley».

- Informes de Telecomunicaciones, emitido por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones el 18 de junio de 2008 (art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre), considera que «no hay observaciones que formular».

- Informe del Servicio de Vivienda en cumplimiento del artículo 18.3.c de la LOUA. En su último informe considera que la documentación aportada soluciona las deficiencias apreciadas y concluye favorablemente en lo relativo a los plazos para la edificación de las viviendas protegidas tal y como se indica en el referido artículo.

- Informe de Comercio de la Dirección General de Comercio, emitido con fecha 15 de julio de 2008 de conformidad con la disposición adicional segunda de la Ley 1/1996, del Comercio interior de Andalucía, concluyendo que: «no se aprecian datos con relevancia comercial en la documentación».

- Informe de Cultura, de fecha 19 de junio de 2008 (salida de 27.6.08), emitido por la Delegación Provincial en el que recoge aún una serie de deficiencias pendientes de subsanar, corregidas en el documento de aprobación provisional de 9 de diciembre de 2009

- Declaración de Impacto Ambiental (27.11.07): Emitido viable a los solos efectos ambientales.

#### ALEGACIONES

Adoptado acuerdo de aprobación inicial del PGOU por Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 28 de abril de 2006, sometiendo el documento a información pública en el tablón de anuncios, en el BOP núm. 111, de 13 de junio de 2006 y en el Diario Sur de 31 de mayo de 2006, el resultado de la participación en esta información pública es la presentación de seis alegaciones, cuyo resultado a continuación se detalla:

- Alegación de don Francisco San Martín Gómez y otros, se desestimó porque se consideraba viable mantener el sector como suelo urbanizable no sectorizado.

- Alegación de la entidad Primula Developments, S.L., se estimó parcialmente.

- Alegación presentada por Caminiaga, S.L., que se estimó incluir.

- Doña Susana Fernández de Miguel (en el documento administrativo remitido fotocopiado falta dos páginas 4 y 5 de la alegación de esta persona), esta fue desestimada por falta de justificación en su alegación.

- Alegación de los propietarios de las parcelas en polígono 5, se desestimó por no considerarse viable.

- Alegación de don Philip Afrián Cummins, se desestimó por no ser viable su proposición.

A la vista de las modificaciones sustanciales sufridas en el documento y de las alegaciones habidas, se acuerda por Pleno de la Corporación la aprobación provisional (segunda) del PGOU con fecha 23 de marzo de 2007 y su sometimiento preceptivo a información pública, tanto en prensa como en el BOP núm. 85, de fecha 3 de mayo de 2007.

Después del trámite antes señalado, el 30 de agosto de 2007 se adoptó en sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno nuevo acuerdo de aprobación provisional (tercera), y resolución de las alegaciones presentadas, desestimándose las de doña Susana Fernández de Miguel y la del Sr. Cummins, incluyéndose las sugerencias del resto en la documentación del PGOU. Todo ello según certificado emitido por Secretario el 9 de diciembre de 2009.

El 15 de noviembre de 2007 se procede a otorgar nueva aprobación provisional con nuevo sometimiento a información pública en el BOP de 3 de diciembre de 2007, en este periodo de tiempo se presentó una única alegación, de la mercantil Primula Developments, S.L., que se desestima por acuerdo plenario de 11 de abril de 2008, en el cual se acuerda la nueva aprobación provisional al documento.

En conclusión, se considera que el municipio ha cumplido con la exigencia legal de información pública y publicación durante la tramitación del expediente, por haberse producido modificaciones sustanciales en fase de aprobación provisional, que este municipio ha acordado en varias ocasiones, habiendo resuelto cada vez que se ha sometido a este trámite las alegaciones resultantes de las referidas informaciones.

## ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Según los arts. 2.1, 7.1, 8 y 9 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio. Asimismo el art. 6.2.c) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, obliga al planeamiento urbanístico a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial. Igualmente es de aplicación la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

## INTEGRACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL

El municipio de Guaro presenta las siguientes características en relación al modelo territorial propuesto para Andalucía por el Pota:

### MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA GUARO

1. Sistema de Ciudades	Unidad Organizada por la Red de Ciudades Medias de Interior
2. Jerarquía de Ciudades	Asentamiento cabecera municipal
3. Dominio Territorial	Sierras y Valles Béticos
4. Unidad Territorial	Serranías de Cádiz y Ronda

Tal y como se establece en el Informe de Incidencia Territorial de fecha 22 de septiembre de 2006, «...el municipio de Guaro se asienta en el dominio de los Sistemas Béticos, en la unidad territorial de las Sierras Penibéticas y, en particular en la unidad denominada "Serranías de Cádiz y Ronda", ámbito organizado por una Red de Ciudades Medias de interior. El término de Guaro se sitúa en el tercer nivel del Sistema de Ciudades en cuanto a estructura del poblamiento y es considerado en la jerarquía de ciudades como un asentamiento rural o pequeña ciudad organizada a partir de una estructura centralizada de asentamientos rurales del Alto Guadalhorce. El municipio se encuentra situado muy próximo a la estructura urbana del Centro Regional de Málaga, distante a la ciudad media de Ronda a cuya unidad territorial pertenece y en el ámbito de influencia de la Red de Ciudad Media Litoral de la Costa del Sol Occidental de Málaga».

El municipio de Guaro se encuentra además afectado por las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga.

### ADECUACIÓN AL MODELO DE CIUDAD PREVISTO EN EL POTA

El sistema de asentamiento en el caso del municipio de Guaro se estructura fundamentalmente en un núcleo histórico consolidado y una dispersión de viviendas en el suelo no urbanizable en torno al mismo, siendo su concentración mayor en algunas zonas, motivada probablemente por las características del terreno y la cercanía a las vías de comunicación.

En los últimos diez años (tomando como referencia los datos de población del INE para 1998 y 2008) se ha producido un incremento de la población del 10,40%, pasando de 2.020 a 2.230 habitantes.

DATOS GENERALES	
TÉRMINO MUNICIPAL	22,4 km <sup>2</sup>
SUPERFICIE	
NÚCLEOS (Nº INC. PRINCIPAL)	1 núcleo
POBLACIÓN (2008)	2.230 habitantes
POBLACIÓN (1998)	2.020 habitantes
INCREMENTO DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO EN LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS	10,40
VIVIENDAS PROPUESTAS	278 viviendas
INCREMENTO POBLACIÓN PROPUESTA (núm. viviendas * 2,4)	667 habitantes

CRECIMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO		
PROPUESTA DE ORDENACION		
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		322.286 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		33.782 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO URBANO (SUC+SUNC)		356.068 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL (SUrSr)		83.314 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL (SUrSi)		12.049 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUrS)		95.363 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUrNS)		64.066 m <sup>2</sup>
	INCRE- MENTOS	PARAME- TROS DE REFERENCIA (POTA)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL/ SUELO URBANO	23,40%	40%
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO/(SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL)	14,58%	40%
CAPACIDAD DE POBLACIÓN RESULTANTE	29,91%	30%

Análisis de cumplimiento de las consideraciones del POTA.

Orientación y control de los procesos de urbanización y calidad urbana (art. 45 del POTA):

El PGOU de Guaro plantea un modelo de ciudad coherente en líneas generales con las determinaciones del POTA, proponiendo un crecimiento moderado para el municipio, tanto en superficie como en número de habitantes.

Se establecen:

- 3 áreas de Suelo Urbano No Consolidado:
  - A-1: 18.775 m<sup>2</sup> (15 viviendas).
  - A-2: 10.775 m<sup>2</sup> (6 viviendas).
  - A-3: 4.232 m<sup>2</sup> (40 viviendas).
- 2 sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:
  - UR-1 (residencial): 83.314 m<sup>2</sup> (217 viviendas).
  - UR-2 (industrial): 12.049 m<sup>2</sup>.
- 3 ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado:
  - UrNS-1: 21.637 m<sup>2</sup>.
  - UrNS-2: 10.093 m<sup>2</sup>.
  - UrNS-3: 32.336 m<sup>2</sup>.

Estos planteamientos arrojan los siguientes resultados en relación al crecimiento poblacional y en superficie del núcleo urbano:

- El crecimiento poblacional previsto teniendo en cuenta las áreas de Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Sectorizado y utilizando para el cálculo el coeficiente de 2,4 habitantes/vivienda es de un 29,91%, inferior por tanto al límite máximo fijado en el POTA y en el Decreto 11/2008, de 22 de enero.

- La superficie de suelo urbanizable propuesta, excluyendo el Suelo Urbanizable No Sectorizado y el suelo de uso industrial es de 83.314 m<sup>2</sup>; es decir, un 23,40% del Suelo Urbano existente, no alcanzando el valor máximo del 40% señalado en el POTA.

- La superficie de suelo urbanizable no sectorizado planteada es de 64.066 m<sup>2</sup>, lo que representa un 14,58% del total de Suelo Urbano + Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial, inferior al límite del 40% establecido en el POTA.

Por otro lado, y al no haberse ejecutado una serie de sectores de Suelo Urbanizable aprobados, se prevé su desclasificación como Suelo Urbanizable para pasar a formar parte del conjunto de Suelo No Urbanizable del término municipal, constituyendo en alguno de los casos, como es el de la antigua UR-4 «La Sierra», parte del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Acuíferos por encontrarse sobre una formación marmórea de alta permeabilidad en la cual no se considera adecuada la edificación por la vulnerabilidad a la contamina-

ción de los acuíferos suprayacentes. Esta desclasificación permite dirigir el crecimiento del núcleo hacia otra zona que sí se prevé desarrollar y que no cuenta con este inconveniente, como es el caso del sector UR-1, donde se plantea la construcción de un máximo de 217 viviendas.

Sistema Hidrológico-Hidráulico (arts. 90, 95 y 96 del POT).)

En la planimetría anexa al PGOU de Guaro se identifican los cauces existentes en el término municipal y las subcuencas a las que pertenecen (plano i.10 Hidrología). Del mismo modo se señala la ubicación de captaciones de agua, depósitos, conducciones, colectores, puntos de vertido, así como de la futura Estación Depuradora (EDAR), que se identifica como Sistema General (plano i.14 Esquema Municipal y plano o.01 Ordenación del Término Municipal).

Respecto a los medios financieros disponibles para llevar a cabo la política de saneamiento, en el Estudio Económico-Financiero que aparece en la Memoria Informativa figura el presupuesto para la construcción de la EDAR (662.120,76 €), con cargo al Ayuntamiento y otras infraestructuras hidráulicas (1.647.659,99 €) con cargo a la Comunidad Autónoma.

En relación a los recursos hídricos existentes, estos no deberían constituir un inconveniente puesto que el crecimiento poblacional propuesto por el PGOU es inferior al crecimiento que se obtendría con el planeamiento vigente aprobado, tal y como confirma el informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 11 de diciembre de 2009.

Sistema de prevención de riesgos (arts. 101 y 105 del POT).

Las áreas del término municipal en las que se ha caracterizado la existencia de un riesgo significativo se han reflejado en el plano i.21 Procesos y Riesgos.

- Riesgo de inundaciones: El dominio público hidráulico y las zonas inundables se clasifican de forma genérica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, aunque no se grafía en los planos salvo en el caso del cauce del río Grande y los que se encuentran afectando a Suelo Urbanizable para los que se ha señalado un área de protección cautelar. Se establece que previamente al desarrollo de cada sector se elaborará Estudio Hidrológico-Hidráulico y se recabará informe de la Agencia Andaluza del Agua para poder realizar una delimitación más precisa de la zona. Los cauces que se encuentran en el Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural no se han grafado en los planos de ordenación como una categoría diferenciada; sin embargo, previamente a la realización de cualquier actuación en el mismo que pudiera afectar al dominio público hidráulico o zonas potencialmente inundables se solicitará informe de la Agencia Andaluza del Agua. No se concreta el período de retorno al que se refieren las zonas inundables definidas.

- Riesgo sísmico: Según el Mapa de Peligrosidad Sísmica de España para un período de retorno de 500 años elaborado por el Instituto Geográfico Nacional, el término municipal de Guaro se encuentra dentro de la zona VII y según la Norma Sismorresistente NCSE-02, tiene un valor de aceleración sísmica básica de 0,07 g.

- Riesgos erosivos: Se evalúa el riesgo de erosión tomando como referencia la Ecuación Universal de Pérdidas de Suelo adaptada al caso del sureste español (que tienen en cuenta los factores: pendiente, vegetación y litología) y se establecen una serie de zonas con riesgo de erosión que coinciden con aquellas para las que se ha determinado una pérdida de suelo superior a 200 Tm/ha\*año (plano i.22 Estados Erosivos). Todas estas zonas están clasificadas como Suelo No Urbanizable.

- Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos: Para detectar estas zonas se ha tenido en cuenta únicamente la litología, destacándose que la zona más vulnerable del término municipal está asociada a los mármoles azules tableados de la Unidad de Blanca situados al suroeste del núcleo urbano.

Por la potencial existencia de otras zonas no caracterizadas como zonas de riesgo que pudieran ser transmisoras de contaminación a los acuíferos, se establece que, previamente a la implantación de actividades en Suelo No Urbanizable permeable (según plano i.10 Hidrología) que pudieran producir una potencial contaminación de acuíferos, se valoren las consecuencias y se establezcan las medidas correctoras en este sentido.

- Riesgo geotécnico: Se valoran los principales riesgos geotécnicos existentes y se señala una zona de Riesgo geotécnico alto, toda ella clasificada como Suelo No Urbanizable.

- Riesgo de incendio forestal: Se realiza una valoración de los riesgos de incendio forestal en el término municipal (plano i.24 Riesgo de Incendios), señalándose una serie de áreas con riesgo muy alto para las que se establecen un conjunto de normas particulares de protección y prevención de incendios.

#### ADECUACIÓN AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA

El municipio de Guaro se encuentra afectado por las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Málaga. No existe actualmente ningún Plan de Ordenación del Territorio supramunicipal aprobado en la zona en que se ubica el término municipal de Guaro.

El PEPMF define un Espacio de Protección Cautelar denominado «Regadíos del Guadalhorce» que afecta al término municipal de Guaro en su zona norte (Río Grande). En su Norma 45.3, establece en referencia a este espacio que: «En el espacio definido como Regadíos del Guadalhorce, que aparece delimitado y cartografiado en el anexo IV será de aplicación la Norma 42 referente a Paisajes Agrarios Singulares (AG). Dicha Norma definirá cautelar y transitoriamente el régimen de usos prohibidos y permitidos en el espacio. Dicha protección se prolongará temporalmente, en tanto el nuevo planeamiento urbanístico de los municipios afectados a la revisión del actual planeamiento vigente, determinen con mayor precisión las zonas que deben acogerse a protección Especial y aquellas otras que podrían acoger usos no permitidos por dicha protección».

En el PGOU de Guaro se establece la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección de Regadíos relacionada con este Espacio de Protección Cautelar «Regadíos del Guadalhorce» establecido en el PEPMF.

#### MODELO PROPUESTO

En este apartado se procede a describir el modelo territorial propuesto en el documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Guaro, y las soluciones planteadas a los problemas y déficit actuales del municipio, según se describen en el documento del mismo (memoria, planos, normas y ordenanzas) sin entrar en valoraciones sobre el mismo.

#### DESCRIPCIÓN DEL MODELO PROPUESTO

Delimitación del término municipal de Guaro: respecto del ámbito del territorio que ocupa Guaro, cabe señalar que existen discrepancias entre los límites recogidos en el Plano Topográfico 1:10.000 del ICA y los señalados en los Planos del Catastro, solo se ha aclarado este punto en el límite ocupado por la Urbanización Mocabel, el cual se definió en el trámite de modificación de ese sector, aunque aún no se ha grafado en los planos.

La revisión del Planeamiento General del municipio de Guaro surge, en primer lugar en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; en este sentido, se adapta el planeamiento director del municipio de Guaro a este Instrumento de Planeamiento. De otra

parte, no cuenta con una oferta de suelo capaz de responder a la demanda de crecimiento, siendo necesaria la ordenación de la demanda con propuestas de crecimiento que consoliden el crecimiento urbano. En consecuencia se opta por un modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

- La correcta funcionalidad y puesta en valor del ámbito urbano ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento.

- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con el núcleo urbano ya consolidado, se evita la dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. El nuevo sector de suelo industrial, se ha localizado fuera del entorno del núcleo ya consolidado, para trasladar actividades actualmente situadas en el núcleo. Este crecimiento complementa al suelo Industrial actualmente existente.

- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo. En este punto cabe señalar respecto el tratamiento de residuos que el Ayuntamiento ha clausurado los vertederos existentes inertes sin controlar, siendo intención de éste la ubicación de punto limpio de transferencia de residuos para su posterior traslado y reciclaje y/o tratamiento. Los residuos urbanos se gestionan por la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de las Nieves.

- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los incluidos dentro del dominio público hidráulico que afectan al ámbito de las tres unidades de Suelo Urbanizable Sectorizado; el cauce del Río Grande delimitado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga; asimismo se han incluido áreas de protección para suelos con índice levado de erosión, áreas de recarga de acuíferos, áreas de usos tradicionales, el monte público y los de valor arqueológico.

- Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

- Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio. La ubicación de las dotaciones y equipamientos se ha establecido de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en el núcleo urbano. Para cumplir con estos objetivos se ha previsto la reutilización y recuperación para equipamientos públicos del antiguo molino de aceite y del cuartel de la Guardia. Se ha dotado al municipio de un gran parque periurbano de 25.000 m<sup>2</sup>, este por razones de funcionalidad y adecuación se ha situado fuera del ámbito del núcleo urbano.

- Se plantea propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, mediante las ordenanzas de urbanización, que mejoran el dimensionado de las nuevas vías. Con estas medidas se pretende mejorar el trazado de viario existente que es irregular y muy angosto, imposibilitando el acceso de tráfico rodado en un gran porcentaje del casco urbano, al igual que la falta de plazas públicas y privadas de aparcamiento, que provoca el hacinamiento de vehículos en los espacios urbanos que por sus dimensiones lo permiten.

- Se ha delimitado el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, tres Áreas de Suelo Urbano no Consolidado, dos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, así como una previsión de Suelo Urbanizable no Sectorizado en tres ámbitos; todo ello en previsión del crecimiento urbano marcado en un horizonte a 8 años vista, ya que se ha detectado escasez de suelo clasificado para la construcción de viviendas y una tendencia a la autoconstrucción no existiendo prácticamente oferta de viviendas plurifamiliares. Se modifica la clasificación de dos áreas de suelo, incluidas como suelo urbano de transición y como suelo urbanizable respectivamente, dado los incumplimientos

en los plazos previstos para su desarrollo y su falta de adecuación con el modelo de crecimiento previsto en este Plan.

- Se incluyen las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Se prevén las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo.

- Se han determinado los Sistemas Generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Se han previsto las reservas precisas para:

- Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales. Se dota al municipio de un parque periurbano superando el estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup> por habitante.

- Infraestructuras, se han delimitado los suelos necesarios para la EDAR, la ampliación del Sistema General de Equipamiento deportivo y los suelos afectados por la red municipal de abastecimiento de agua.

- Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado.

- Para el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles con esta categoría del suelo propuesto son los siguientes: usos agrícolas, ganaderos y forestales, los extractivos y mineros, el industrial en todas sus categorías y grandes superficies comerciales. En la normativa igualmente se recoge las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.

- Delimitación y aprovechamiento medio del área de reparto definida en el suelo urbanizable.

- Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

#### GRADO DE EJECUCIÓN DEL PGOU VIGENTE Y PLANEAMIENTO INCORPORADO

Según los datos aportados en la Memoria Informativa el grado de ejecución de las distintas clases de suelos es el que a continuación se detalla:

- En relación con el suelo urbano: En las NN.SS. vigentes se preveían inicialmente 7 Unidades de Ejecución, quedando suspendidas en el acuerdo de aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo de 26 de julio de 2001, todas la unidades a excepción de la UE-3 y UE-7.

- Terrenos situados al Norte del casco, colindantes a la carretera del cementerio. Se encuentra totalmente desarrollada.

- Terrenos situados al Sur-Oeste, en contacto con zonas de suelo apto para urbanizar del Sector UR-2, rematando la zona de ladera. Posteriormente a la aprobación definitiva, se ha tramitado una innovación del planeamiento que ha aumentado el número máximo de viviendas pasando de 38 a 70 unidades. Esta unidad no se ha desarrollado.

- También se ha tramitado una innovación del planeamiento que ha modificado la calificación como equipamiento de los terrenos de la Piscina Municipal a suelo residencial.

- Respecto el suelo urbanizable: En las citadas normas se planteaban tres sectores de terreno apto para ser urbanizado, UR-1, UR-2 y UR-3. Las zonas delimitadas abarcan 29.520 m<sup>2</sup> y se emplazan en el borde Oeste, junto a la carretera de Monda y en el Este, frente a la calle Castillejos. Ninguno se ha desarrollado.

- Ante la falta de desarrollo y, en respuesta de nuevas demandas no previstas del suelo residencial se incrementó la

superficie de Suelo Urbanizable Sectorizado mediante tres Innovaciones del Planeamiento. Se delimitaron y aprobaron tres nuevos Sectores situados: al Norte del municipio (Urbanización «Pedro Franco»), al Sur colindando con el término de Monda (Urbanización «Mocabel») y al Oeste (Sector Ur-4 «La Sierra») respectivamente.

- Suelo no urbanizable:

De las tres categorías de suelo no urbanizable que se establecían en las NN.SS. vigentes (suelo de grado 1, de grado 2 y suelo de diseminados), para los suelos diseminados de Cerro Donoso y Río Grande, se establecía su conservación y mejora por Planes Especiales de Reforma en el medio rural. Finalmente no se han desarrollado los Planes previstos.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La estructura general existente es la base fundamental de la que se propone, ya que se plantea sobre el mantenimiento de los elementos básicos de aquella, interviniendo únicamente para la mejora de los mismos y/o para reducir los desequilibrios por carencias existentes mediante la creación de otros nuevos.

En el orden infraestructural, lo más destacable se refiere a solucionar los problemas de vertidos, tanto de saneamiento del núcleo urbano, como de residuos sólidos, vertedero, ubicando un planta de transferencia para el tratamiento parcial de los residuos y su transporte a la planta de gestión de residuos sólidos urbanos de la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de las Nieves. Se ha planteado la renovación de la red de bombeo y abastecimiento de agua potable para cubrir las demandas actuales y futuras de la población residente en el municipio.

Además de lo expuesto, las determinaciones que afectan a la ordenación estructural se sintetizan a continuación:

- Clasificación de la totalidad del suelo: Se han clasificado como suelo urbano y urbanizable sectorizado aquellas zonas o áreas que son previsiblemente necesarias para cubrir las demandas planteadas en el municipio y para completar su estructura. La oferta se ajusta a la demanda estimada para cubrir, tanto el crecimiento de la población permanente y nativa, como la de segunda residencia exterior o turismo residencial permanente, favoreciendo una renovación progresiva y equilibrada.

En las áreas de suelo no urbanizable se ha potenciado su destino agrícola y ganadero, erradicando y limitando las condiciones para la implantación de usos alternativos que no sean los estrictamente derivados de la explotación agrícola del los mismos.

- Sistemas Generales: se han definido como tales aquellos sistemas que por su finalidad y destino afectan de forma concreta a la comunidad en general, cuyos elementos integran la estructura general y orgánica del territorio, tanto a nivel municipal como superior. Se refiere a comunicaciones, equipamientos comunitarios, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.

a) Sistemas Viario. Se incluyen aquellos viales principales que regulan la trama viaria del término municipal y se relaciona con el resto de la comarca. Igualmente, se incluyen los viales dentro del núcleo urbano que son criterios principales y se une al resto de viales mencionados anteriormente. El término municipal queda estructurado, en cuanto a las comunicaciones por carretera se refiere, por la carretera A-366 que comunica Málaga con Ronda (por Coín) y las carreteras MA-413 y A-7100, que enlazan con la A-366 y con el núcleo de Monda respectivamente.

b) Sistema de Equipamientos Públicos. Se han previsto dentro de esta calificación aquellos servicios públicos que desarrollan una actividad formativa, asistencial, cultural, recreativa, religioso, etc. Estas dotaciones vienen a completarse con

los equipamientos locales y los previstos como resultantes de las actuaciones urbanísticas privadas.

c) Sistema de Áreas Libres. Como sistema general de áreas libres se incluyen la Plaza Mirador Auditorio, Urbanización Pedro Franco, Parque calle Monda, Parque Picasso, Parque Carretera. La dotación actual de áreas libres por habitante, es de 5,97 m<sup>2</sup>/Hab. En el nuevo planeamiento se complementa con los sistemas locales obtenidos como resultado de cesión de las diferentes actuaciones urbanísticas tanto en suelo urbano no consolidado como urbanizable sectorizado. Se ha dotado, además, de un Sistema General de Áreas Libres Público con una superficie de 25.000 m<sup>2</sup>.

d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas. Se consideran suficientes para la población actual y previsible en años próximos. Está previsto un plan integral de mejoras en la red general de abastecimiento y saneamiento. También se ha incluido la nueva depuradora municipal, cuyo proyecto se halla ya redactado.

- Los usos, densidades y edificabilidades globales quedan regulados en el Título III de sus normas y el Título VI, y en particular se regulan para las zonas de suelo urbano en el Título VI, encontramos las fichas de las áreas A-1, A-2 y A-3. Respectos los sectores de suelo urbanizable sectorizado se regulan en el Título III y en las fichas de los mismos que encontramos en el Título VII, siendo estos el UR-1 «Sotoril» y el UR-2 «Industrial».

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ANÁLISIS DE CRECIMIENTOS**

Como resumen, a continuación se realiza un desglose de la clasificación de los suelos del término municipal, debiendo aclarar que el documento presentado carece de un cuadro o tabla que resume dicha información. Los datos que aparecen en la siguiente tabla han sido extraídos de los documentos del Plan:

Clase de suelo	Categoría de suelo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)	
			Sobre suelo urbano más suelo urbanizable	Sobre el término municipal
<b>SUELO URBANO</b>				
SUC	Consolidado	322.286	62'52	1'44
SUNC	No consolidado	33.782	6'55	0'15
Total Suelo Urbano		356.068	69'07	1'59
<b>SUELO URBANIZABLE</b>				
SUS	Sectorizado (Residencial)	83.314	16'16	0'37
	Sectorizado (Industrial)	12.049	2'34	0'05
SUNS	No Sectorizado	64.066	12'43	0'29
Total Suelo Urbanizable		159.429	30'93	0'71
<b>TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>		515.497	100'00	2'30
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>				
S.N.Ur.A.	Loma de Ardite	No se define		
S.N.Ur.R.	Rural	No se define		
S.N.Ur.L.	Rural de Ladera	No se define		
S.N.Ur.A.	Protección de Acuíferos	No se define		
S.N.Ur.H.	Protección de Huertas	No se define		
S.N.Ur.Re.	Zona de Regadíos	No se define		
S.N.Ur.Ca.	Protección de Cauces	No se define		
S.N.Ur.M.P.	Protección Monte Público	No se define		
S.N.Ur.P.A.	Protección Arqueológica	No se define		
Total Suelo No Urbanizable		21.884.503 (1)		97'70
<b>SISTEMAS GENERALES SIN CLASIFICAR</b>		0		

Clase de suelo	Categoría de suelo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)	
			Sobre suelo urbano más suelo urbanizable	Sobre el término municipal
TOTAL SNU y SSGG sin clasificar		21.884.503		97'70
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		22.400.000		100'00

(1) Resultado de operaciones de la tabla.

De la tabla se obtienen las siguientes conclusiones:

a) La incorporación de Suelo Urbano No Consolidado (33.782 m<sup>2</sup>) supone un aumento del 10'48% sobre el Suelo Urbano Consolidado (322.286 m<sup>2</sup>).

b) La superficie total de Suelo Urbanizable Sectorizado (Residencial+Industrial) que se incorpora es de 95.363 m<sup>2</sup>, lo que supone clasificar el 0'42% de la superficie total del término municipal.

c) La incorporación de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial (83.314 m<sup>2</sup>) supone un aumento del 23'40% sobre el total del Suelo Urbano (356.068 m<sup>2</sup>).

d) La incorporación de Suelo Urbanizable No Sectorizado (64.066 m<sup>2</sup>) supone el 14'58% del Suelo Urbano más el Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial (356.068+83.314=439.382 m<sup>2</sup>).

#### SUELO URBANO

El Plan General de Ordenación Urbanística establece como Suelo Urbano el así clasificado actualmente por el Plan vigente y los suelos que, en ejecución del planeamiento correspondiente, han adquirido esa condición conforme al art. 45.1 de la LOUA.

El suelo clasificado como urbano suma un total de 356.068 m<sup>2</sup>, que supone el 69'07% de la suma de suelo urbano y urbanizable, y como el 1'59% de la superficie del término municipal. Dentro de él se distinguen las categorías de Consolidado y No Consolidado, cuya delimitación queda reflejada en los planos de ordenación o.04.1 y o.04.2. La regulación más específica para esta clase de suelo se realiza en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas así como en el apartado 3.4.1 de la Memoria Informativa, indicándose en su punto 3.4.1.1 que los criterios seguidos para su delimitación son:

a) Delimitar un perímetro que abarque las áreas de edificación existente en los bordes del caso antiguo, completando sus traseras.

b) Incluir dentro de este perímetro las bolsas de terreno vacante en aquellas partes que haya una cierta dispersión de las construcciones, siempre que la consolidación edificatoria en el área considerada sea mayor de 2/3 de la misma.

c) Englobar dentro del perímetro urbano el terreno vacante que se considere necesario para definir un área racional homogénea, con los grados de implantación de los servicios urbanísticos que marca la Ley, en la zona donde se está produciendo la expansión del casco en la actualidad.

Área de Reforma Interior	Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Medio (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Nº Máximo de Viviendas	Incremento Población	Techo Máximo (m <sup>2</sup> )	Dotaciones Públicas (m <sup>2</sup> )	Clasificación en el Planeamiento actual
A-1	18.775	0'20	15	36	3.755	2.300	Incluida en sector de Suelo Urbanizable
A-2	10.775	0'10	6	14	1.078	4.329	Parcialmente clasificada Suelo Urbanizable
A-3	4.232	0'85	40	96	3.597	1.084	Sin clasificar en Planeamiento en vigor
TOTAL	33.782	0'2495	61	146	8.430 (2)	7.713	

Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable clasificado en el presente Plan está formado, en aplicación del art. 47 de la LOUA, por las categorías de Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No sectorizado.

Suelo Urbano Consolidado.

Dentro de la delimitación de este suelo se han incluido los terrenos consolidados que actualmente existen, suponiendo una superficie total de 322.286 m<sup>2</sup>.

El Suelo Urbano Consolidado queda delimitado en los planos o.03.a y o.03.b y brevemente analizado en el punto 3.4.1.2 de la Memoria Informativa. En el capítulo 5 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas queda regulado y estructurado en seis zonas de Ordenanzas:

- Zona de Ordenanzas NTG	Núcleo Tradicional de Guaro
- Zona de Ordenanzas NEG	Ensanche Moderno de Guaro
- Zona de Ordenanzas NAR	Agrupamientos Residenciales de Guaro
- Zona de Ordenanzas NAS	Asentamientos Singulares de Guaro
- Zona de Ordenanzas NAI	Áreas Industriales
- Zona de Ordenanzas NAH	Actuaciones de Uso Hotelero

En las Ordenanzas que regulan el uso residencial, se establece este como uso dominante, especificándose como usos compatibles: el hotelero, espacios libres y equipamiento comunitario público; y como no compatibles: medianas y grandes industrias, ganadería, almacenes al por mayor y agrícolas, forestales y extractivos.

Para Áreas Industriales establece como usos dominantes los industriales de segunda y tercera categoría –definidos en el artículo 91 de las Normas Urbanísticas–; compatibles el residencial, el terciario, el equipamiento comunitario y el infraestructural, todos ellos con condicionantes; e incompatibles las industrias de cuarta categoría y las grandes superficies comerciales. Finalmente, en el Uso Hotelero establece como dominante el de hostelería y como incompatibles el comercial, recreativo, discoteca y sala de fiestas, deportivo, terciario, estación de servicio, gasolinera y lavado de vehículos.

Suelo Urbano No Consolidado.

El PGOU delimita tres Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado, denominadas A-1, A-2 y A-3, que suman un total de 33.782 m<sup>2</sup>, lo supone un aumento del 10'48% sobre el total del suelo urbano; así como la creación de 61 nuevas viviendas, 8.430 m<sup>2</sup> de techo y 7.713 m<sup>2</sup> de dotaciones públicas.

El aumento de las anteriores viviendas va a suponer un incremento de 146 habitantes en la población (tomando la referencia de 2'4 habitantes/vivienda), lo que supone un porcentaje de crecimiento poblacional del 6'55%, considerando la población de Guaro son 2.230 habitantes, según Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2008 del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Todos los datos anteriores quedan recogidos en la siguiente tabla del apartado 3.4.1.1 de la Memoria Informativa, así como en las fichas de las Áreas de Reparto incluidas en las Normas Urbanísticas -páginas 360, 361 y 362 del Tomo II-:

El Suelo Urbanizable queda delimitado de forma general en los planos o.02.a, o.02.b, o.02.c, y a mayor escala en los planos o.03.a y o.03.b. Se analiza en el punto 3.4.2 de la Memoria Informativa, así como en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El Plan clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos cuya urbanización se prevé realizar en el período de vigencia del Plan General y cuenten con las condiciones y características suficientes para dicha clasificación.

Se delimitan dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, denominados UR-1 y UR-2, que abarcan un total de 95.363 m<sup>2</sup>, de los cuales uno tiene uso característico residencial, el UR-1, con una superficie de 83.314 m<sup>2</sup> y el otro industrial, el UR-2, con una superficie de 12.049 m<sup>2</sup>.

El Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial, denominado UR-1 «Sotornil», supone un incremento de 23'40%

sobre el total de Suelo Urbano y representa el 87'37% del Suelo Urbanizable Sectorizado. Permitirá la creación de 217 nuevas viviendas, 33.326 m<sup>2</sup> de techo y 20.663 m<sup>2</sup> de dotaciones públicas. Las anteriores viviendas aumentarán la población en 521 habitantes, lo que supone un crecimiento del 23'36% sobre la población actual.

El Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial, denominado UR-2 «Industrial», representa el 12'63% del Suelo Urbanizable Sectorizado. Prevé la construcción de 30 naves, 10.844 m<sup>2</sup> de techo y 3.254 m<sup>2</sup> de dotaciones públicas.

En las siguientes tablas se observan los datos principales para los sectores de ambos usos característicos:

1. Residencial:

Sector	Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Densidad (viv/Ha)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Aprov. Lucrativo (m <sup>2</sup> t)	N.º Viviendas	Incremento Población	Reservas (m <sup>2</sup> )		Total Reservas (m <sup>2</sup> )
								Áreas Libres	Equipamientos	
UR-1	Sotornil	83.314	26	0'40	33.326	217	521	16.663	4.000	20.663

2. Industrial:

Sector	Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Densidad (Ud/Ha)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Aprov. Lucrativo (m <sup>2</sup> t)	N.º Naves	Reservas (m <sup>2</sup> )		Total Reservas (m <sup>2</sup> )
							Áreas Libres	Equipamientos	
UR-2	Industrial	12.049	25	0'90	10.844	30	2.410	844	3.254

La descripción que se hace de los sectores en el documento es la siguiente:

UR-1 «Sotornil»: Sector situado al Sur del término y colindante con el límite municipal entre Guaro y Monda. Linda con la antigua carretera de Marbella y se organiza a lo largo del camino vecinal existente.

UR-2 «Industrial»: Terrenos ubicados colindantes con la bolsa de suelo industrial existente. Complementan la implantación industrial de la zona. Potenciarán la erradicación de industrias nocivas del interior del casco urbano.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Como reserva de futuros crecimientos y con el fin de colmar el núcleo actual de Guaro, se ha previsto una bolsa de Suelo Urbanizable No Sectorizado, formada por tres unidades de reserva que suman una superficie total de 64.066 m<sup>2</sup>, y suponen el 0'29% de la superficie total del término municipal, así como el 14'58% del Suelo Urbano más el Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial.

Su delimitación queda reflejada en los planos o.02.a, o.02. b y o.02.c. Se desarrolla en el punto 3.4.3 de la Memoria Informativa, así como en el Capítulo 2 del Título Séptimo de las Normas Urbanísticas, en concreto en el art. 298.

Las denominaciones de cada una de las unidades de reserva son: Ur.NS- 1 «La Loma», Ur.NS-2 «Mocabel» y Ur.NS-3 «La Rubia», con unas superficies de 21.637 m<sup>2</sup>, 10.093 m<sup>2</sup> y 32.336 m<sup>2</sup> respectivamente.

Para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado será necesario que se de alguna de las siguientes condiciones:

a) Que se haya procedido a la ejecución del 60% de los sectores de Suelo Urbano consolidado y Urbanizable Sectorizado previstos en el presente PGOU.

b) Que aparezcan nuevos usos no previstos en el presente planeamiento que afecten de forma importante al destino del suelo y cuya implantación en el mismo sea compatible con el modelo territorial propuesto.

Los sectores preveen incluir una reserva mínima de áreas libres públicas del 20%, como condición para su sectorización.

SUELO NO URBANIZABLE

El PGOU establece las siguientes categorías en el Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural:

• Suelo No Urbanizable Rural.

• Suelo No Urbanizable Rural Loma de Ardite.

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la legislación específica:

• Suelo No Urbanizable Protección de Cauces.

• Suelo No Urbanizable Protección de Monte Público.

• Suelo No Urbanizable Protección Arqueológica.

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el planeamiento territorial o urbanístico:

• Suelo No Urbanizable Rural de Ladera.

• Suelo No Urbanizable Protección de Acuíferos.

• Suelo No Urbanizable Protección de Huertas.

• Suelo No Urbanizable Protección de Regadíos.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (artículo 344): Comprende todos aquellos suelos dentro del Suelo No Urbanizable que pertenezcan al Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre y zona inundable para un período de retorno de 500 años. En la planimetría asociada solamente aparecen grafadas las áreas de protección de cauce asociadas al río Grande y a aquellos tramos de cauces que afectan a suelos clasificados como Urbanizable. El resto de suelos que quedarían incluidos en esta categoría no se han grafado dado que se encuentran englobados en otras categorías de Suelo No Urbanizable y no se cuenta con la información técnica suficiente para su representación; sin embargo, cuando se pretenda la ejecución de cualquier proyecto en Suelo No Urbanizable que pudiera afectar al Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre o zona inundable, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua a este respecto.

Suelo No Urbanizable de Protección de Monte Público (artículo 345): Comprende los suelos incluidos en el Catálogo de Montes de Andalucía con el código MA-10015 Riberas del Río Grande.

Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (artículo 346): Se consideran incluidos en esta categoría los yaci-

mientos arqueológicos identificados y sus áreas de protección respectivas. Se establece una zonificación consistente en:

- Zonificación Arqueológica tipo A: yacimientos del tipo 1 (yacimiento arqueológico monumental de primer grado, declarado o no Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural): Zonas de protección integral en las que se encuentra prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

- Zonificación Arqueológica tipo B: yacimientos del tipo 2 (yacimiento arqueológico de segundo grado, detectado en superficie, con indicios arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos): Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras es preceptivo informe arqueológico negativo.

- Zonificación Arqueológica tipo C: Zonas de vigilancia arqueológica. Yacimientos de tipo 3 (yacimiento arqueológico de tercer grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos): Labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística.

Suelo No Urbanizable Rural de Ladera (artículo 340): Se engloban en esta categoría los suelos clasificados como No Urbanizables situados principalmente en el cuadrante suroccidental del término municipal de Guaro. Se destaca la singularidad de su paisaje.

Suelo No Urbanizable Protección de Acuíferos (artículo 341): Se han incluido en esta categoría una proporción importante de los suelos situados sobre los mármoles azules tableados de la Unidad de Blanca situados al sur del núcleo urbano de Guaro, que constituyen un acuífero de cierta relevancia que presenta una manifiesta vulnerabilidad a la contaminación.

Suelo No Urbanizable Protección de Huertas (artículo 342): Constituye esta categoría una bolsa de suelo situada al norte del núcleo urbano y colindante con él, cuyo valor fundamental es el de encontrarse atravesada por un arroyo jalonado de huertas tradicionales.

Suelo No Urbanizable Protección de Regadíos (artículo 343): Situado en la ribera sur del río Grande, comprende fundamentalmente los suelos protegidos por el PEPMF de la provincia de Málaga «Regadíos del Guadalhorce».

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

El Suelo No Urbanizable Rural Loma de Ardite se extiende en el sector más septentrional del término municipal de Guaro, al norte del cauce del río Grande. El Suelo No Urbanizable Rural se sitúa fundamentalmente en el centro y sureste del término municipal.

Las diferencias más significativas entre estos dos tipos de suelo dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural se refieren al diámetro mínimo inscribible y ocupación máxima, además de una serie de diferencias en las condiciones particulares de edificación para las viviendas vinculadas a la explotación de la finca señaladas en el artículo 336.

No se establece la categoría de Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

#### DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN ÁREAS DE REPARTO

En aplicación de los arts. 58 a 61 de la LOUA, las determinaciones correspondientes a la equidistribución de cargas y beneficios se materializan en el Plan mediante la delimitación de dos áreas de reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado, coincidentes con los dos sectores propuestos. Las determinaciones quedan desarrolladas en el apartado 3.4.2.3 de la Memoria Informativa.

El aprovechamiento medio de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo del área, expresado en m<sup>2</sup> construibles del uso característico, entre la superficie del sector y los sistemas generales a él adscritos, en este caso ninguno. Los valores quedan expresados en la siguiente tabla incluida en el apartado 3.4.2.3 de la Memoria Informativa:

SECTOR	UR-1	UR-2	TOTAL
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> suelo)	83.314	12.049	95.363
USO	Residencial	Industrial	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0'40	0'90	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> t)	33.326	10.844	44.170
DENSIDAD (Viv/Ha)	26		26
N.º MÁXIMO VIVIENDAS	217		217
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1'00	1'00	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	29.993'4	9.759'6	39.753
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA)	33.326	10.844	44.170
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	----	----	----

No se indica en el Plan la existencia de áreas de reparto en Suelo Urbano No Consolidado, aunque de la lectura del documento se entiende que se ha considerado un área de reparto por cada una de las Áreas de Reforma Interior -ver cuadro resumen del apartado 3.4.1.2 de la Memoria Informativa y tabla del apartado C.5.12 del presente Informe-.

#### USOS Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Los usos quedan estudiados en el apartado 3.2 de la Memoria Informativa, así como en el Título Tercero, Capítulo 1, artículo 91 de las Normas Urbanísticas, estableciéndose los siguientes, según el programa de necesidades del suelo:

1. Residencial: Para el que se reservan tres sectores en Suelo Urbano No Consolidado, que ocupan un total de 33.782 m<sup>2</sup> y un sector en Suelo Urbanizable Sectorizado con una superficie de 83.314 m<sup>2</sup>, lo que suma un total de 117.096 m<sup>2</sup> de suelo residencial.

2. Industrial: Se prevé la creación de un sector en Suelo Urbanizable Sectorizado de 12.049 m<sup>2</sup>.

3. Equipamiento: Se establece una previsión de suelo para dotación de áreas libres y equipamientos sociales en los nuevos sectores urbanizables correspondiente al 20% de la superficie de cada sector.

#### VIVIENDA. RESERVA DE EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDA PROTEGIDA

En el documento se prevé la creación de 61 viviendas en Suelo Urbano No Consolidado y 217 en Suelo Urbanizable Sectorizado, lo que representa un total de 278 viviendas.

En las fichas correspondientes a cada sector tanto de suelo urbano como urbanizable expresa que: «Se determinará las reservas de suelo para ubicar el 30% de la edificación residencial prevista con destino a viviendas protegidas en el Planeamiento de Desarrollo». En ningún caso se cuantifican dichas reservas.

#### SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales quedan estudiados en el apartado 3.4.5 de la Memoria Informativa y en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas.

Se definen como sistemas generales aquellos que por su finalidad y destino afectan de forma concreta a la comunidad en general, cuyos elementos integran la estructura general y orgánica del territorio. En concreto se refiere a:

Sistema Viario. Incluye aquellos viales principales que regulan la trama viaria del término municipal y se relaciona

con el resto de la comarca. Igualmente incluye aquellos viales dentro del núcleo urbano que son principales y se unen a los anteriores.

Sistema de Equipamientos Públicos. Son aquellos servicios públicos que desarrollan una actividad formativa, asistencial, cultural, recreativa, religiosa, etc. Se han incluido:

- Colegio Público «Los Almendros».
- Iglesia de San Miguel.
- Cementerio Municipal.
- Área polideportiva.
- Nuevo Museo Etnográfico.
- Auditorio Municipal.
- Unidad de Estancias Diurnas y Residencia Geriátrica.
- Guardería Municipal.
- Depósito Municipal de Abastecimiento de Aguas.
- EDAR.

Estas dotaciones se completarán con los equipamientos locales y los previstos como resultantes de las actuaciones urbanísticas privadas.

Sistema de Áreas Libres. Dentro del Sistema General de áreas Libres se incluyen los que a continuación se indican que existen o se encuentran actualmente en desarrollo:

- Plaza Mirador Auditorio	3.899 m <sup>2</sup>
- Urbanización Pedro Franco	5.175 m <sup>2</sup>
- Parque Calle Monda	299 m <sup>2</sup>
- Parque Picasso	952 m <sup>2</sup>
- Parque Carretera	2.981 m <sup>2</sup>

En total, 13.306 m<sup>2</sup>, considerando la población de Guaro 2.230 habitantes, supone que la dotación existente de áreas libres por habitante es de 5'97 m<sup>2</sup>/hab.

El nuevo planeamiento se complementará con los Sistemas Locales obtenidos como resultado de la cesión de las diferentes actuaciones urbanísticas tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable Sectorizado. Además se prevé la creación de un Sistema General de Áreas Libres que contará con una superficie de 25.000 m<sup>2</sup>.

Con estos datos, la dotación total de Áreas Libres con la que se contará es de 38.306 m<sup>2</sup>.

El incremento poblacional previsto en el PGOU es de 667 habitantes, que sumados a la población actual, implica un techo de población de 2.897 habitantes.

Los anteriores datos suponen una dotación de Áreas Libres de 13'22 m<sup>2</sup>/hab, superior a la previsión mínima establecida en 5 m<sup>2</sup>/hab, y 14.484 m<sup>2</sup> de superficie.

Sistema de Infraestructuras Urbanísticas. El PGOU considera suficientes las existentes para la población actual y previsible en años próximos. Aún así está previsto un plan integral de mejoras en la red general de abastecimiento y saneamiento. También se ha incluido la nueva depuradora municipal, cuyo proyecto se halla ya redactado.

#### MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

El documento evidencia la problemática que presenta el casco urbano del municipio en cuanto a accesibilidad, debido principalmente:

- Trazado viario irregular y angosto, imposibilitando el acceso de tráfico rodado a gran parte del interior.
- Calles con excesiva pendiente y estrechez entre alineaciones.
- Escasez de plazas de aparcamientos.

Factores que dificultan el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Ahora bien, como medida paliativa de lo anterior, en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas, donde se establecen las Normas Técnicas de Urbanización, se hace expresa mención a que en la Redacción de Proyectos se dará

cumplimiento tanto al anterior Decreto como a la Ley 1/99, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

#### PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO

El Plan incluye las determinaciones en cuanto a Patrimonio Histórico y Arqueológico en el apartado 2.15 de la Memoria Informativa. Así mismo, en las Normas Urbanísticas se hace referencia al mismo estableciéndose en el art. 339 la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (S.N.Ur.P.A.), en el art. 346 las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica y en el art. 347 la Normativa Arqueológica General. La documentación gráfica contiene el plano i.19 denominado Patrimonio Histórico del Término.

En la Memoria Informativa aporta, en el apartado 2.15.6, el Catálogo del Patrimonio Etnográfico, y en el apartado 2.15.7 se incluye el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos constatados.

#### NORMATIVA

Parte de los artículos contenidos en la normativa del Plan General de Ordenación Urbanística de Guaro, son transcripción mas o menos literal del contenido de la LOUA, sin embargo en alguno de ellos los párrafos no corresponde con la transcripción completa de los artículos de la referida Ley, en este sentido se reseña que la omisión de los mismos o de parte de estos no exime de su cumplimiento y aplicación.

#### CONCLUSIONES

Desde el punto de vista de la documentación aportada, Memorias, Normas Urbanísticas y Planos, y del procedimiento de aprobación municipal, el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Guaro se ajusta a las normas legales que le son de aplicación, por lo que procede se eleve propuesta favorable de resolución a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA el Plan General de Ordenación Urbanística de Guaro (Málaga), aprobado provisionalmente el 9.12.2009.

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

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional que corresponda, Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el

plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 23 de diciembre de 2009. La Vicepresidenta Segunda de la Comisión, Sección de Urbanismo. Fdo.: Josefa López Pérez.

## ANEXO II

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO PRIMERO

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

#### CAPÍTULO 1

#### DISPOSICIONES

##### Artículo 1. Objeto y ámbito territorial.

1. El presente PGOU es de aplicación en todo el término municipal de Guaro.

2. Tiene por objeto la ordenación integral del territorio del municipio, la definición de los elementos básicos que integran la ordenación estructural, estableciendo el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio así como su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

##### Artículo 2. Vigencia.

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

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

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

##### Artículo 3. Revisión.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Cuando hayan transcurrido más de veinticinco años de su vigencia.

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

##### Artículo 4. Modificación.

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

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

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

b) Cambios en la calificación del suelo.

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

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

3. No se considerarán modificaciones del PGOU:

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

b) Los menores reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución o sectores de suelo no urbanizable, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase y no se modifique el valor del aprovechamiento medio del área de reparto ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución. Igualmente se incluyen en este supuesto las alteraciones, por el planeamiento de desarrollo, de las determinaciones no vinculantes del presente PGOU.

c) La delimitación de Áreas de Ejecución no previstas expresamente en el Plan General, así como su modificación o sustitución en los términos dispuestos por la legislación urbanística, siempre que no alteren la clasificación o la calificación en que se encuentren incluidos los terrenos.

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

e) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

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

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

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

4. La Modificación del Plan General se producirá con el grado de definición documental y determinaciones del presente PGOU y deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

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

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

#### Artículo 5. Interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Guaro en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

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

Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria, Normas y Ordenanzas, prevalecerá con carácter general esto último y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

No obstante ello, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, constituyen la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica disponible para el planeamiento general. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad y/o aprovechamiento urbanístico definido en la ficha de características correspondiente.

Aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica disponible para el planeamiento general. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o

disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad y/o aprovechamiento urbanístico definido en la ficha de características correspondiente.

#### Artículo 6. Vinculación y obligatoriedad del PGOU.

1. La aprobación del presente Plan General, así como la del resto de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.

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

#### Artículo 7. Publicidad del Planeamiento.

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

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

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

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

## CAPÍTULO 2

### El modelo territorial del PGOU

#### Artículo 8. Objetivos y estrategias.

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

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

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

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

- Subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general.

- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, uso y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes del municipio, evitando la especulación del suelo.

- La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.

- Fijación de las condiciones de ejecución y en su caso, la programación de las actividades de urbanización y edificación.

- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen de la actividad urbanística.

#### Artículo 9. Carácter de las determinaciones del PGOU.

1. El Plan General establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal mediante las determinaciones contenidas en las presentes normas que definen y concretan el modelo territorial adoptado, las cuales se dividen en determinaciones de carácter estructural, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas de acuerdo con lo previsto en los artículos 9 y 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Las determinaciones estructurales y las pormenorizadas preceptivas no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

#### Artículo 10. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del municipio.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina en los planos de ordenación estructural, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2. La ordenación estructural del municipio está constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

3. A estos efectos, forman parte de la ordenación estructural del PGOU las determinaciones afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de la LOUA:

a) Las relacionadas con la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	
Suelo Urbano	Consolidado	
	No consolidado	En áreas de ámbito reducido
		En áreas de reforma interior
		Sectorizado
Suelo Urbanizable	Sectorizado	
	No Sectorizado	
	Ordenado	
Suelo No Urbanizable	De especial protección por legislación específica	
	De especial protección por planificación territorial o urbanística	
	Carácter rural o natural	
	Del Hábitat Rural Diseminado	

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa. La normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado así como las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos.

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

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

- Separación a linderos
- Ocupación
- Parcela mínima

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

#### Artículo 11. Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada del municipio.

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

2. Pertenecen a la ordenación pormenorizada preceptiva las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO 3

#### Régimen urbanístico del suelo

##### Artículo 12. Objeto.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística vigente y, en virtud de ella, en el presente PGOU, mediante:

a) Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.

b) Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.

c) Programación urbanística, determinando los plazos del desarrollo y ejecución del Plan.

##### Artículo 13. Clasificación del suelo.

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención.

##### Artículo 14. Suelo urbano.

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

##### Artículo 15. Suelo urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbanística establece en esta clase de suelo las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos

exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

#### Artículo 16. Suelo no urbanizable.

1. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

g) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

i) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

j) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los te-

rrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c) y e) del apartado anterior.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior.

## CAPÍTULO 4

### El contenido urbanístico de la propiedad del suelo

#### Artículo 17. Contenido urbanístico del derecho de propiedad.

1. La clasificación y restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos establecidos en el presente PGOU.

2. La ordenación urbanística prevista en el Plan no confiere a los propietarios afectados por ella derecho a indemnización salvo en los supuestos previstos expresamente en la Ley.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 48 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

#### Artículo 18. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo: Deberes.

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. Con carácter general, los propietarios de suelo deberán:

a) Destinar el suelo al uso previsto en el presente PGOU y conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.

b) Cumplir con las exigencias de ordenación previstas en el Plan para el ejercicio de los derechos reconocidos en el artículo siguiente.

c) Contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

d) Conservar y mantener el suelo y sus valores en las condiciones requeridas por el PGOU y la legislación sectorial vigente.

3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado deberán completar a su costa la urbanización para que los mismos alcancen la condición de solar y edificarlos en plazo de conformidad con el presente PGOU.

En este sentido, están obligados a:

a) Solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el presente PGOU una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada.

4. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de gestión determinado por el planeamiento.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos ya urbanizados en los que se localice el

10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución o sector de planeamiento correspondiente.

d) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, incluyendo, para el Suelo Urbanizable Ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

f) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema de ejecución sea privado.

g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos. A estos efectos, deberán solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

h) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia con las condiciones fijadas en el presente PGOU y conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada.

5. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán, además de cumplir los deberes expresados en el apartado anterior, costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, todo ello de acuerdo con lo previsto en el presente PGOU.

A estos efectos, deberán promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema de ejecución sea privado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 51 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

Artículo 19. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo: Derechos.

1. Con carácter general los propietarios de terrenos tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos en el presente PGOU. Los derechos anteriores comprenden:

a) Actos precisos para la utilización agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados siempre que no supongan la transformación de dicho destino.

b) En el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural y del Hábitat Rural Diseminado así como en el de Especial Protección, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades legitimadas por el presente PGOU.

3. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos derechos indicados en el apartado anterior así como:

a) El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos.

b) El de promover la transformación urbanística de los terrenos mediante la innovación del presente PGOU mediante la aprobación de un Plan de Sectorización.

4. Cuando los terrenos pertenezcan al Suelo Urbanizable Sectorizado los propietarios tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado.

5. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano corresponden los siguientes derechos:

a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que estos adquieran la condición de solar.

b) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente PGOU.

A estos efectos, para los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbano No Consolidado cuando la Administración no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, los derechos previstos en el apartado 1 del presente precepto comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización que incluye:

a) Competir por la adjudicación de la urbanización con derecho preferente sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Participar, en unión de los restantes propietarios, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 50 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

Artículo 20. Aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de suelo urbanizable será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

2. En el suelo urbano consolidado corresponderá a los propietarios el 100% del aprovechamiento correspondiente a la parcela y en el suelo urbano no consolidado el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

## CAPÍTULO 5

La Ordenación Urbanística. Los instrumentos de planeamiento y su ejecución

### Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 21. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

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

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

3. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado en el presente PGOU se desarro-

llarán mediante la aprobación de un Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, precisará igualmente la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 22. Estudio de Impacto Ambiental en la ejecución del planeamiento.

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

#### Sección 2.ª Instrumentos de planeamiento

Artículo 23. Planes de Sectorización.

1. Constituyen un instrumento de planeamiento general y tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, innovando el presente Plan General de Ordenación Urbanística y complementando su ordenación.

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

De acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

Artículo 24. Planes Parciales de Ordenación.

1. Tienen por objeto el desarrollo del PGOU mediante el establecimiento de la ordenación detallada de sectores enteros en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable en los que el presente Plan no establezca dicha ordenación o bien la modificación de la ordenación detallada establecida por el Plan cuando ésta tenga carácter potestativo.

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

Artículo 25. Planes Especiales.

Aunque inicialmente no se prevé en el presente PGOU la necesidad de redactar Planes Especiales concretos, estos se podrán formular siempre que se de alguna de las finalidades previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los cuales contendrán las determinaciones y documentos exigidos en el citado cuerpo legal.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 14 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

Artículo 26. Estudios de Detalle.

1. Tienen por objeto en suelos urbanos de ámbito reducido establecer, en desarrollo del PGOU, de Planes Parciales de Ordenación o de Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, fijar las determinaciones de ordenación de éstas cuando estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento, así como fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

2. Estos Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo tramitarse de acuerdo con el citado cuerpo legal.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

#### Sección 3.ª Proyectos de obras

Artículo 27. Proyectos de Urbanización.

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

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

3. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con discapacidad. A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos la Ley 1/99, de 17 de abril, de Atención a las personas con discapacidad.

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

De acuerdo con lo previsto en los artículos 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo

Artículo 28. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse Proyectos de Obras Públicas Ordinarias que no teniendo por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 2 del artículo anterior, se refieran a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc.

2. La redacción y aprobación de tales proyectos se llevará a cabo de acuerdo con la Legislación de Régimen Local.

#### Sección 4.ª Actuación por unidades de ejecución

Artículo 29. Sistemas de Actuación.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución que podrá ser un sistema de actuación público, Expropiación o Cooperación, o un sistema privado, Compensación.

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

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

De acuerdo con lo previsto en los artículos 107 y 108 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

### Artículo 30. Sistema de Compensación

1. En el Sistema de Compensación, los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución. Para ello, deberán constituirse junto a la Administración actuante en Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador.

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre estos y el agente urbanizador.

3. El establecimiento del sistema de compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dichos sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 129 y 133 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

### Artículo 31. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos. Asimismo, abonan los gastos de urbanización y los de gestión que les correspondan bien en metálico bien aportando, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

2. La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar para su desarrollo entre la ejecución directa o indirecta.

3. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán suscribir un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema.

4. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante a la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, a la inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de ella y a enajenar o autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación hasta la definitiva liquidación de la misma.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 123 y 127 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

### Artículo 32. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas en la Ley.

2. En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación y para la distribución de los beneficios y cargas en los supues-

tos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

3. El establecimiento del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 114 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

### Artículo 33. Sustitución del Sistema de Compensación.

La sustitución del sistema de compensación por cualquiera de los sistemas de actuación públicos se acordará de oficio o a instancia de cualquier persona interesada en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento de declaración de incumplimiento en el que deberá oírse a todos los propietarios afectados, previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

### Artículo 34. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

Cuando el presente PGOU no delimite unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 143 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

## CAPÍTULO 6

### Los Convenios Urbanísticos

#### Artículo 35. Los Convenios Urbanísticos. Régimen general.

1. Los Ayuntamientos podrán suscribir convenios urbanísticos con cualquier persona, pública o privada sean o no propietarias de suelo o de los terrenos afectados por el planeamiento. Estos convenios podrán ser:

a) Convenios de planeamiento, cuando tengan por objeto la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

b) Convenios de Gestión, cuando su objeto sea la determinación de las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios urbanísticos tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se registrarán en cuanto a su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento por los principios de transparencia y publicidad.

3. Con carácter general, todos los convenios urbanísticos deberán al menos identificar a los otorgantes, su ámbito, objeto y plazo de vigencia y, tras su firma, la Administración actuante deberá publicar el acuerdo de aprobación del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Dicho acuerdo junto con el convenio se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

4. La cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Urbanística, bien en suelo bien en cantidad en metálico, se integrará en el patrimonio público del suelo.

#### Artículo 36. Convenios Urbanísticos de Planeamiento.

1. Los convenios de planeamiento sólo vincularán a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y oportunidad de concretas soluciones de ordenación, sin que, en ningún caso, vinculen a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

2. Cuando la cesión de aprovechamiento se pacte en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

#### Artículo 37. Convenios Urbanísticos de Gestión.

1. Son convenios de gestión aquellos que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación.

2. Estos convenios deberán ser sometidos, antes de su firma, a información pública por un plazo de veinte días mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y, en su caso, en el tablón de anuncios del municipio afectado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 95 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

### CAPÍTULO 7

#### El deber de conservación

Artículo 38. Deber de conservación y rehabilitación. Ordenes de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 155 y 158 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

#### Artículo 39. Situación Legal de Ruina Urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural supere el límite del deber normal de conservación.

A estos efectos, el contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b) Cuando acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el primer párrafo de la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia consistente y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento

o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

b) Constituirá al propietario en las siguientes obligaciones:

b.1. Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a su catalogación o protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b.2. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 155 y 157 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

#### Artículo 40. Ruina Física Inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. La adopción de las medidas previstas en el apartado anterior no supondrá ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 159 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

### CAPÍTULO 8

#### Disciplina urbanística

##### Sección 1.ª Las licencias urbanísticas

#### Artículo 41. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación así como las de modificación o reforma cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva así como de árboles aislados que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

g) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el presente PGOU

2. Están también sujetos a licencia municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin

perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3. No están sujetas a previa licencia municipal las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

Artículo 42. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

1. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.

2. Cuando los actos recogidos en el apartado anterior sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes distinta de la municipal estarán sujetos, igualmente a licencia municipal sin perjuicio de las excepciones previstas en la LOUA.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 169 y 170 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

Artículo 43. Contenido de la solicitud de licencia.

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

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

En todo caso, la solicitud de la licencia deberá presentarse en el plazo máximo de un año desde su aprobación.

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

3. La documentación a la que se refiere el apartado 2 del presente artículo no será exigible a los actos de construcción, edificación o instalación que no afecten a la estructura y, en general, a la seguridad de los edificios e instalaciones, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

Artículo 44. Procedimiento.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la LOUA, las determinaciones del presente PGOU y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en su caso.

2. En todo caso, deberá constar en el procedimiento de otorgamiento o denegación de la licencia informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

3. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo podrá entenderse otorgada la licencia por silencio administrativo.

4. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia obtenida por silencio administrativo requerirá, en todo caso, la comunicación previa al municipio con, al menos, diez días de antelación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 172 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

Artículo 45. Suspensión del plazo para notificar la resolución expresa.

El cómputo del plazo a que se refiere el artículo anterior quedará suspendido:

a) Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.

b) Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.

c) Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.

d) Durante el período de tiempo transcurrido entre la solicitud de informes preceptivos y determinantes del contenido de la resolución a otro Órgano de la Administración Pública y la recepción de estos.

Artículo 46. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado que será, en caso de no establecerse expresamente, de un año para iniciar las obras y de tres para la terminación de éstas.

2. Podrá concederse una prórroga al mencionado plazo, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa presentada con anterioridad a la conclusión de aquél y siempre que la licencia

sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

3. El Alcalde por el transcurso de los plazos previstos en los apartados anteriores, declarará la caducidad de la licencia de oficio o a instancia de cualquier persona, previa audiencia del interesado, lo que implicará la extinción de la autorización y la imposibilidad de iniciar o continuar los actos de construcción o edificación sin la solicitud de nueva licencia.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 173 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

#### Artículo 47. Competencia.

La competencia para otorgar o denegar las licencias corresponde al Alcalde salvo que las leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno o a la Comisión de Gobierno.

#### Artículo 48. Licencia de parcelación.

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

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

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

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

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

d) Plano de Información a la misma escala.

e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

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

#### Artículo 49. Licencia de obras de urbanización.

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

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

De conformidad con el artículo 98.4 de la LOUA, en relación con el 99.2, se entienden aprobadas estas obras con la concesión de licencia de obras de urbanización (no sólo con aprobación de proyectos), cuando se trate de obras complementarias, esto es obras de reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes. Por tanto, no se pueden eximir, de forma genérica, el trámite de solicitud de licencia a las obras de urbanización, sino que debe poner que se trata de obras complementarias.

#### Sección 2.ª La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado

Artículo 50. Actos en curso de ejecución sin licencia o contraviniendo sus condiciones. Medida cautelar de suspensión.

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística

previas se realice, ejecute o desarrolle sin dichas aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso.

De la orden de suspensión, se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpen la prestación de dichos servicios.

3. Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos a que se refiere el apartado anterior, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.

4. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 181 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

Artículo 51. El restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o uso objeto de suspensión o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, sin orden de ejecución o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

2. El procedimiento de legalización o reposición al estado originario de la realidad física alterada será el establecido en la LOUA y su desarrollo reglamentario.

3. El incumplimiento de la orden de legalización o de reposición de la realidad física alterada mientras dure dará lugar a la imposición de sucesivas multas coercitivas en los términos establecidos en la LOUA y su desarrollo reglamentario.

4. Si los responsables de la realidad repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la resolución, tendrán derecho a la reducción en un cincuenta por ciento de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, así como, en su caso, a la minoración o extinción de las sanciones accesorias previstas en la LOUA.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 182 y 183 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

Artículo 52. Relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador.

La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística dará lugar, igualmente, a la incoación de un pro-

cedimiento sancionador que deberá instruirse de forma coordinada con el procedimiento de legalización y reposición de la realidad física alterada.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 186 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

Artículo 53. Competencias de la Comunidad Autónoma en materia de protección de la ordenación urbanística.

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, la Consejería competente en materia de urbanismo, transcurrido sin efecto diez (10) días desde la formulación de requerimiento al Alcalde para la adopción del pertinente acuerdo municipal, podrá adoptar las medidas cautelares de suspensión, anteriormente establecidas, en los siguientes supuestos:

a) cuando los actos o usos se lleven a cabo sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.

b) cuando tengan por objeto una parcelación urbanística en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable.

c) cuando comporten de manera manifiesta y grave afectaciones a terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de especial protección, bienes o espacios catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras o dotaciones, o a la ordenación estructural prevista en el presente PGOU.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 188 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

Artículo 54. Las licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística.

1. El Alcalde, de oficio o a solicitud de cualquier persona, dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia urbanística u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos que estén aún ejecutándose a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya o legitime de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en la LOUA.

El Alcalde procederá a dar traslado directo de la resolución de suspensión al órgano jurisdiccional competente en los términos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, sin perjuicio de las actuaciones de carácter sancionador que procedan.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, las citadas licencias urbanísticas u órdenes de ejecución deberán ser objeto de revisión por el órgano competente en los términos previstos en la legislación reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 189 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda, Protección y el Suelo.

## CAPÍTULO 9

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

#### Sección 1.ª Patrimonio Público de Suelo

Artículo 55. Finalidad y destino.

1. La finalidad del Patrimonio Público de Suelo (PPS) es crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento, conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la

ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

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

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

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

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

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

Artículo 56. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Público de Suelo.

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

Artículo 57. Reservas de terrenos y su incorporación al proceso urbanizador.

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

2. Dicha delimitación comporta:

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

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

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

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

Artículo 58. Disposición sobre los bienes del patrimonio público de suelo.

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

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, salvo el de adjudicación directa y preceptivamente

mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública o a usos declarados de interés público.

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

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

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

## Sección 2.ª Derecho de superficie

### Artículo 59. Derecho de superficie.

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

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

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

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

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

## Sección 3.ª Derechos de tanteo y retracto

### Artículo 60. Delimitación de áreas.

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

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

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

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

### Artículo 61. Notificación de transmisión.

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

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

### Artículo 62. Ejercicio del retracto.

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

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

### Artículo 63. Transmisiones sin notificación previa.

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

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

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

Artículo 64. Reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

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

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

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

b) Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

3. Se establece un coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,7.

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

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

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

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

c) El Estudio de Detalle en los sectores de suelo urbanizable ordenado.

d) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.

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

## TÍTULO SEGUNDO

### CAPÍTULO 1

#### Disposiciones generales

##### Artículo 65. Definición y tipos.

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

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

Sin perjuicio de las Normativas particulares de protección, que se establecen en diferentes apartados de esta Normativa Urbanística, serán de obligado cumplimiento, en todo el ámbito del término municipal, las medidas de protección que a continuación se enumeran:

- Medidas de protección del medio ambiente urbano.
- Medidas de protección del paisaje natural.
- Medidas de protección del Patrimonio Histórico.
- Medidas de protección de jardines y arbolado.
- Usos y actividades sometidos la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

### CAPÍTULO 2

#### Medidas de protección del medio ambiente urbano

##### Artículo 66. Definición y tipos.

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por

otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.

2. Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en este PGOU y de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que en su día pueda aprobar el Ayuntamiento, serán de obligado cumplimiento en todo el ámbito municipal las medidas de protección del medio ambiente urbano que se exponen a continuación, agrupadas en los siguientes tipos:

- Regulación de la publicidad.
- Terrenos no edificados.
- Seguridad y decoro público de los edificios y construcciones.
- Instalaciones en la vía pública.
- Medidas para la integración de los edificios en el paisaje urbano.
- Medidas para garantizar la accesibilidad en el espacio urbano.
- Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos.

##### Artículo 67. Regulación de la publicidad.

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal.

2. Para su obtención será preceptivo aportar la documentación necesaria para que el Organismo que ha de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse compositivamente en el medio en que se enclava.

3. Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones del Título VI de este PGOU.

##### Artículo 68. Terrenos no edificados.

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se de comienzo a las obras.

##### Artículo 69. Seguridad y decoro público de los edificios.

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A tal efecto, deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachada, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública cuyo coste será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación, definido en el Título I de las presentes Normas Urbanísticas, por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 70. Instalaciones en la vía pública.

1. Sólo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso, los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional de tales instalaciones y sin que, en ningún caso, se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni perjudique a la circulación vial, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Deberán cumplirse, en todo caso, las normas técnicas previstas en el Decreto 72/92, de 5 de mayo.

2. Las instalaciones se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

3. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

Artículo 71. Integración de los edificios en el paisaje urbano.

1. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

2. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

3. Se diseñarán las fachadas de modo que quede asegurado el respeto de las constantes tipológicas de la zona, lo que deberá justificarse de modo exhaustivo con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica sea necesaria.

4. En dichos estudios se contemplarán y justificarán los siguientes extremos:

- Altura de las plantas.
- Cornisas y demás elementos compositivos salientes.
- Porcentajes y proporciones de los huecos de fachada.
- Vuelos.
- Materiales de acabado.
- Remates y cubiertas.
- Tratamiento de los locales comerciales, en su caso; rótulos, marquesinas y toldos.

Artículo 72. Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano.

En los Proyectos de Edificación y Urbanización habrá de justificarse el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como de la Ley 1/99, de 31 de marzo, de atención a las personas con Discapacidad.

Artículo 73. Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos.

En los terrenos inundables no se permitirán las siguientes construcciones:

- En terrenos inundables de períodos de retorno de 50 años: cualquier edificación o instalación temporal o permanente.
- En terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años: industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

En aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna temporal o permanente.

- En aquellos terrenos inundables de períodos de retorno de 100 años en los que además la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.

A estos efectos, se entiende por obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

- En terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años: industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Los sectores de planeamiento en suelo urbano y urbanizable deberán aportar posteriormente y previo a su desarrollo, un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre cauce natural para la avenida de 10 años y 500 años que delimite con precisión el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, debiendo por ello ser informados por la Agencia Andaluza del Agua.

## CAPÍTULO 3

### Medidas de protección del paisaje natural

Artículo 74. Definición y tipos.

1. No se concederá licencia o autorización por el Ayuntamiento u otros Organismos competentes de la Administración a los planes, programas y proyectos de construcción, instalación y obras o de cualquier otra actividad o naturaleza que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del medio ambiente y la calidad de vida.

2. A tal efecto, se regulan a continuación una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento:

- a) Nuevas infraestructuras.
- b) Elementos publicitarios.
- c) Masas forestales.
- d) Protección de fauna.
- e) Protección de suelo.
- f) Protección del paisaje.
- g) Protección del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 75. Nuevas infraestructuras.

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

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

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

Artículo 76. Elementos publicitarios.

1. La colocación de elementos publicitarios visibles desde la zona de dominio público de carreteras estará prohibida fuera de los tramos urbanos. Dicha prohibición afecta a todos los elementos de la instalación publicitaria, comprendiendo la fijación de carteles, soportes y cualquier otra manifestación de la citada actividad.

2. No se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural.

En ningún caso, se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas ni carteles de propaganda, inscripciones o efectos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos en Suelo No Urbanizable sin autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

3. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los carteles informativos relacionados en el Reglamento General de Carreteras, estará sujeta a licencia municipal sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones exigidas en la legislación sectorial vigente.

#### Artículo 77. Protección de masas forestales.

1. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

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

A estos efectos, para proceder a la tala de árboles será necesaria, además de la licencia municipal correspondiente, la previa obtención de autorización de la Administración Forestal, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las medidas de prevención ambiental previstas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

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

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

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

5. Serán de obligado cumplimiento la Ley 2/92, Forestal de Andalucía, Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, de aprobación del Reglamento Forestal de Andalucía, Ley 5/1999, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, de aprobación del Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios forestales.

#### Artículo 78. Protección de fauna.

Se dará preferencia a las medidas de conservación y preservación en el hábitat natural de cada especie, evitando la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas, a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada así como a las migratorias.

Los cercados y vallados de terrenos cinegéticos deberán construirse de forma tal que no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética. La superficie y la forma del cercado deberán evitar los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas. Para su instalación será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa a la solicitud de licencia urbanística.

#### Artículo 79. Protección del suelo.

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 10%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos y las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

2. Las actividades extractivas del apartado anterior cumplirán con la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario, al Real Decreto 975/2.009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, y deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.

3. En todo caso, quedan prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

#### Artículo 80. Protección del paisaje.

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

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

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

3. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los Usos, se permita el establecimiento de Centros Autorizados de Tratamiento (Cementerios de Vehículos y de Cacharrería), éstos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

#### Artículo 81. Protección del Dominio Público Hidráulico.

1. En las márgenes de los cauces se delimita una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en los términos establecidos en la legislación de aguas.

2. Los propietarios de las zonas de servidumbre podrán sembrar y plantar especies no arbóreas siempre que no impidan el paso para el cumplimiento de los fines públicos. Para la edificación o siembra de especies arbóreas en dichas zonas será necesaria la obtención de la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca.

3. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa del Organismo de Cuenca con carácter previo a la obtención de las restantes autorizaciones y licencias que sean necesarias.

4. Es de aplicación y obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

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

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

## CAPÍTULO 4

### Medidas de protección del Patrimonio Histórico

#### Artículo 82. Definición.

1. El Patrimonio Histórico se compone de todos los bienes de la cultura que se hallen dentro del término municipal y revelen un interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico.

2. A estos efectos, se definen los siguientes bienes del patrimonio:

a) Se entiende por Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, así como los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

b) Forman parte del Patrimonio Etnográfico los bienes muebles o inmuebles que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional del municipio en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

c) El Patrimonio Arquitectónico está formado por aquellos bienes inmuebles de relevante interés histórico, artístico, estético, social o técnico considerando aspectos de calidad de diseño y construcción.

3. Este PGOU recoge y delimita todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos y muestras del patrimonio etnográfico existentes en el municipio y establecen una zonificación arqueológica en función de la situación de los mismos proponiéndose unas medidas de protección en función de la situación y el valor histórico-artístico de los mismos.

4. Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las Normas Particulares.

5. Cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase se produjera un hallazgo casual de bienes muebles o restos materiales susceptibles de estudio deberá notificarse dicho hallazgo a la Corporación Municipal en el plazo máximo de 24 horas quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada por plazo de un mes y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole (Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, art. 41.3).

#### Artículo 83. Criterios y tipología de la zonificación arqueológica.

Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica son:

A. Zonificación arqueológica de tipo 1: Protección Integral.

Engloba yacimientos arqueológicos con protección integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Esta categoría comprende:

1. Complejos Arqueológicos y yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (BIC).

2. Los yacimientos en proceso de incoación de expediente.

3. Los yacimientos sin declaración legal expresa aunque sí recomendada como zona o yacimiento arqueológico.

B. Zonificación arqueológica de tipo 2: Protección con Sondeos.

Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en la zona de catalogación, resulta preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de un sondeo arqueológico previo. Este tipo se aplica fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

Engloba fundamentalmente a los yacimientos arqueológicos detectados en superficie o cuya situación permita suponer la existencia de restos arqueológicos.

De forma previa a la obtención de la Licencia de Obras, se acometerán los oportunos sondeos, de cuyos resultados, positivos o negativos (según valoración de la Comisión Provincial de Patrimonio a tenor del informe arqueológico derivado y emitido por el técnico arqueólogo responsable de los trabajos), dependerá la concesión o no de la misma por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

La redacción y tramitación de los correspondientes proyectos de sondeos, normalmente bajo la fórmula de intervenciones de urgencia o emergencia, al igual que la puesta en práctica de los mismos se llevará a cabo por los procedimientos mencionados.

En caso de que los sondeos arrojen resultados positivos con la documentación de restos estructurales arquitectónicos o paquetes sedimentarios arqueológicos asociados a estructuras, y de forma anterior a su consolidación, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de construcción, siempre que el proyecto de obras contemple la debida protección de las estructuras descubiertas.

Ocasionalmente, cuando las estructuras o restos arqueológicos exhumados ofrezcan interés por su valor monumental, científico, didáctico, expositivo o por poseer un carácter de elemento único, estos pasarán a ocupar un grado superior en la escala de protección (Integral), debiendo la Administración competente resarcir a su propietario en los términos que marca la Ley.

En caso de sondeo negativo, la parcela quedará libre de trabas en el orden arqueológico y patrimonial, pudiendo el Ayuntamiento conceder la licencia de construcción.

C. Zonificación arqueológica de tipo 3: Zona de Servidumbre Arqueológica.

El tipo 3 de la escala de zonificaciones adoptadas suele denominar de forma habitual a las Zonas de Servidumbre Arqueológica. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitivo externo o superficial, la proximidad a un yacimiento arqueológico o cualquier cita bibliográfica pudiesen indicar la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias o cautelares. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica previa o simultánea a todo movimiento de terreno, estando prohibido por la legislación vigente que estos se realicen sin el control de un técnico arqueólogo.

Afecta a los terrenos englobados dentro de las Zonas de Servidumbre Arqueológica, con documentación bibliográfica o

arqueológica que puedan presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

La realización de obras de edificación, rehabilitación, reedificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos en Zonas de Servidumbre Arqueológica, se notificará a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a través de su Delegación Provincial con un mínimo de quince días de anticipación. Durante este plazo, dicha Consejería podrá ordenar la realización de sondeos de cata, estudios complementarios informativos o prospecciones arqueológicas.

Si durante las labores de vigilancia, el técnico arqueólogo responsable de los trabajos observara estructuras arqueológicas, depósitos arqueológicos, o los suficientes indicios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela o solar pasaría automáticamente a la consideración de zona de sondeos, aplicándosele la normativa correspondiente. En el supuesto de que la vigilancia arqueológica resulte infructuosa, aportando resultados claramente negativos, el solar o los terrenos afectos quedarán libres de servidumbre o cargas patrimoniales de este tipo.

En el caso de aparición de Hallazgos Casuales será de aplicación lo indicado en el art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

El mecanismo de actuación en la aparición de restos inmuebles queda regulado por:

1. Cualquier ciudadano, empresa, persona física o jurídica que tenga conocimiento de la aparición de restos arqueológicos de manera casual debe notificarlo de forma inmediata a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento en cuyo término se haya producido el hallazgo. El Reglamento de protección y fomento establece un plazo de veinticuatro horas para dicha comunicación, sean motivo de obras o por otra causa. En el segundo caso el Ayuntamiento dispondrá de cinco días para dar traslado del aviso a la Consejería. El Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía establece en sus artículos 81 y 83.2, que esta obligación corresponde de forma específica y solidaria a los descubridores, directores de obras, empresas o promotores.

2. La Consejería de Cultura, en concreto el Director General de Bienes Culturales, o el Alcalde del municipio afectado podrán ordenar la paralización inmediata de los trabajos, por el plazo máximo de un mes. Esta paralización no conlleva indemnización alguna. En caso de que la paralización se efectúe por la autoridad municipal, deberá notificarse a la Delegación Provincial de Cultura en un plazo de cuarenta y ocho horas.

3. En el plazo de paralización, la Consejería de Cultura podrá ordenar las excavaciones de urgencia pertinentes, quedando facultada para poder ampliar el plazo de paralización.

Respecto a los hallazgos arqueológicos casuales de carácter mueble, la legislación vigente establece que son objetos de dominio público. El descubridor tendrá derecho a un premio en metálico. La base para dichas indemnizaciones se establecerá según el valor del hallazgo en tasación legal.

La legislación de aplicación en vigor, regula pormenorizadamente la forma de actuación en estos casos:

1. Los descubridores están obligados a comunicar el hallazgo a la Administración competente en un plazo de veinticuatro horas.

2. Los descubridores deben conservar el hallazgo conforme establece la legislación del Depósito Legal. En cualquier caso, deberán evitar todo tipo de intervención en el mismo, conservándolo en un lugar adecuado.

3. Deberá poner el hallazgo a disposición de la Consejería de Cultura cuando les sea requerido para ello, para su depósito en un museo o centro público.

## CAPÍTULO 5

### Medidas de protección de jardines y arbolado

#### Artículo 84. Protección de los árboles.

1. Con carácter general, quedan protegidas todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal, siendo necesaria la previa obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

2. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

3. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

4. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm, estas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

5. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el artículo anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

#### Artículo 85. Valoración de los árboles

1. A efectos de valoración de especies arbóreas será de aplicación la Normativa Granada de 1990, publicada por la Asociación Española de Parques y Jardines.

2. La citada normativa establece la valoración en función de la siguiente expresión:

$$\text{Valor final} = \text{Valor básico} \times (1 + \sum \text{índices correctores}).$$

#### Artículo 86. Infracciones y sanciones. Indemnizaciones.

1. Se consideran infracciones administrativas en esta materia:

a) El incumplimiento de las prescripciones establecidas anteriormente para la protección de árboles.

b) El depósito de materiales de obra en los alcorques de arbolado.

c) La realización de vertidos sólidos o líquidos en los alcorques o en la cercanía de estos que puedan producir alteraciones en el árbol.

d) Colocación de carteles, sujeción de cables, etc., en los árboles.

2. Las citadas infracciones se sancionarán de acuerdo con lo previsto en la mencionada Normativa Granada, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado o, en su caso, de la reposición de las especies arbóreas al estado anterior a la comisión de la infracción.

Las indemnizaciones se calcularán conforme a lo establecido en la Normativa Granada.

#### Artículo 87. Corte de árboles o supresión de jardines.

La tala de árboles o supresión de jardines, aunque éstos sean privados, queda sujeta a la concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que, con carácter previo, deban ser emitidas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

## CAPÍTULO 6

Usos y actividades sometidos a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de la Gestión Integral de la Calidad Ambiental

Artículo 88. Usos y actividades sometidos a tramitación ambiental.

Los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, se regularán de acuerdo a lo establecido en la legislación.

Artículo 89. Usos y actividades que requerirán Evaluación de Impacto Ambiental según el Plan especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

1. Las actuaciones recogidas en el Anexo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga (Usos y Actividades sometidas a previa evaluación de impacto ambiental) que no estén contempladas en ninguno de los anexos de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario, precisarán de un Estudio de Impacto Ambiental con los contenidos que especifica el mencionado Plan Especial en su Título II (Normas de Régimen Jurídico), Norma 11.

2. Cuando la actuación deba someterse al requisito de Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico, el promotor de la misma deberá presentar dicho Estudio junto con el proyecto de la actuación objeto del mismo, en el Ayuntamiento, para que desde allí se remita a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para su tramitación. Siendo necesario informe favorable de dicha Delegación para que pueda concederse la correspondiente Licencia Urbanística.

## TÍTULO TERCERO

## NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

## CAPÍTULO 1

## Determinaciones generales

Artículo 90. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo.

1. El uso de los terrenos estará condicionado a las actividades establecidas, de manera exclusiva o compartida, en este PGOU, así como en el planeamiento que la desarrolle y que califican cada área concreta.

2. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, pero estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.

3. Tanto en el planeamiento como en los proyectos correspondientes, lo que puede controlarse es el uso entendido como destino al que se reservan unos terrenos o edificaciones, si bien el control del uso como actividad para el que finalmente se utilizan, deberá hacerse municipalmente por otros mecanismos.

Artículo 91. Clasificación de los usos.

1. Usos globales: Se establecen unas categorías generales de las distintas actividades y usos a los que pueden ser destinados los suelos y subsuelo:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Institucional.
- e) Equipamiento comunitario.
- f) Espacios libres.
- g) Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
- h) Rural.

2. Los usos globales se subdividen a su vez en usos pormenorizados y detallados con un criterio de definición cada vez más exhaustivo.

- a) Usos Pormenorizados.
- b) Usos Detallados.

Artículo 92. Regulación de compatibilidades entre usos. Definición y tipos.

1. La proporción relativa de usos coexistentes en cada área concreta se determina de forma flexible estableciendo la siguiente regulación de compatibilidades de usos:

- a) Dominantes.
- b) Complementarios.
- c) Compatibles.
- d) Incompatibles.

2. Los usos dominantes son los característicos que corresponden a la función asignada al área en su calificación; ello implica una mayor ocupación de su uso respecto al resto de usos existentes, pero la proporción exacta puede no fijarse.

3. Los usos complementarios pueden acompañar necesariamente a los dominantes o ser conveniente su inclusión, quedando a una mayor definición en el planeamiento o ejecución subsiguiente.

4. Los usos compatibles son aquellos que sin ser necesarios, sin embargo son posibles por no existir razones suficientes para que no puedan coexistir con los dominantes.

5. Los usos incompatibles serán los que, por distintas causas no se consideran admisibles con los usos dominantes designados actualmente en la calificación del área.

## CAPÍTULO 2

## Definiciones y condiciones particulares

Artículo 93. Ámbito.

1. Las definiciones se dan para los usos globales y algunos de los pormenorizados y detallados que se pueden presentar normalmente.

2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la legislación específica vigente y propia del Organismo competente en la materia.

3. La calificación en el planeamiento con arreglo a estas Normas será con carácter genérico, independientemente de la posibilidad de zonificación más restrictiva para uno o varios usos concretos a determinar en la Normativa Particular por zonas u Ordenanzas de Edificación, de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollan.

Artículo 94. Accesibilidad a edificios, establecimientos e instalaciones.

1. Para la construcción de edificios, establecimientos e instalaciones que pretendan implantar cualquiera de los usos regulados en el presente Título así como para la reforma, cambio de uso o de actividad de aquéllos será preceptivo que los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva resulten accesibles a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

2. A estos efectos, la memoria del proyecto técnico que se presente junto a la solicitud de licencia deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones del Capítulo III del Título VII de la Ley 1/99, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad, y del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

Artículo 95. Uso residencial.

1. Es el destinado al alojamiento de las personas. Dada su importancia, para la pormenorización y el establecimiento

de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 3 correspondiente a la Regulación específica del uso residencial.

#### Artículo 96. Uso industrial.

Es el destinado a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Para su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 4: Regulación específica del uso industrial.

#### Artículo 97. Uso terciario.

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo comercial como financiero, de gestión, etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Comercio: Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su reventa al consumidor final, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

II) Centro Comercial. Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

III) Gran superficie comercial. Todo establecimiento o centro comercial dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a dos mil quinientos metros cuadrados. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo. Queda prohibida su implantación en polígonos industriales, al considerarse incompatible con la naturaleza propia de estas áreas.

A estos efectos, se entenderá por superficie de venta aquélla en la que se almacenen artículos para su venta directa, esté cubierta o no, y sea utilizable efectivamente por el consumidor, exceptuando los aparcamientos.

B) Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

I) Servicios de la Administración.

II) Oficinas privadas.

III) Despachos profesionales.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

C) Hotelero. Es el destinado al hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la Reglamentación específica de la materia.

D) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como los siguientes usos detallados:

I) Uso recreativo-relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que

las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin ánimo de lucro, como peñas, clubes y asociaciones en general. Este uso sólo se admite en planta baja de la edificación.

II) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos, de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzosa, etc., la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

III) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubes, partidos políticos, y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

E) Cámping. Es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística. Este uso se regula más ampliamente en el Suelo No Urbanizable.

F) Alojamientos Turísticos en el Medio Rural: Es el destinado al hospedaje temporal de personas en establecimientos de alojamiento turístico o en viviendas turísticas de alojamiento rural durante un período de tiempo limitado. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística. Este uso se regula más ampliamente en el Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 98. Uso institucional.

Es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones, tales como los siguientes usos pormenorizados:

A) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de los Entes Locales o de las Entidades de Derecho Público dependientes o vinculadas a éstas e, incluso, de las entidades concesionarias de servicios públicos, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfono, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

B) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los gestionados directamente por la Administración Pública en materia de sanidad, educación y servicios sociales y que son prestados por entidades privadas o sociedades mercantiles de capital mixto. Se incluyen en este uso las guarderías, residencias de ancianos, centros de beneficencia, clínicas de urgencia, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

C) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica y para usos exclusivos de titularidad pública. Se incluyen en este uso los mercados de abastos. Sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

D) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa nacional y protección civil a cargo de Instituciones del Estado, Comunidad Autónoma o las Entidades que integran la Administración Local. Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo

exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el párrafo A.

#### Artículo 99. Uso de equipamiento comunitario.

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas, según las demandas de bienestar actuales.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Escolar-Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública. Este uso sólo se admite en planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Educación Infantil.
- II) Educación Primaria y Secundaria.
- III) Formación Profesional de Grado Superior (FP).
- IV) Enseñanza artística y de idiomas
- V) Educación Universitaria. Investigación.
- VI) Enseñanzas no regladas. (Academias de idiomas, etc.)

B) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo, tales como congregaciones, órdenes, etc. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

C) Espectáculos y actividades recreativas. Lo constituye toda función o distracción que se ofrezca públicamente para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de los espectadores así como el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público, aislada o simultáneamente con otra actividad distinta, situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumo de bebidas y alimentos. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las mismas condiciones de insonorización y potencia instalada que las definidas posteriormente para industria adosada a la edificación.

D) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo, excepto los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

E) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante. Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.

F) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general, tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas (Título IV), en su Capítulo 3.

G) Uso de cementerio. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes. Este uso debe localizarse sobre suelo no urbanizable, aunque puede recogerse su situación sobre suelo urbano o urbanizable mediante la correspondiente calificación por el planeamiento en el caso de que exista en la actualidad.

El emplazamiento de los cementerios de nueva creación deberá realizarse en terrenos permeables y alrededor del suelo destinado a su construcción se establecerá una zona de protección, de 50 metros de anchura, libre de toda construcción que podrá ser ajardinada. A partir del recinto de esta primera

zona de protección se establecerá una segunda zona cuya anchura mínima será de 200 metros que no podrá destinarse a zona residencial.

Las instalaciones, equipamientos y servicios de los cementerios deberán cumplir las prescripciones técnicas previstas en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de 3 de abril de 2001.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal así como la autorización de apertura otorgada por el Ayuntamiento previo informe favorable del Delegado Provincial de la Consejería de Salud.

#### Artículo 100. Cambios de uso del equipamiento comunitario.

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

2. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento.

3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.

4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural, podrá sufrir reducciones y cambios de uso, siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.

5. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso, siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.

6. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso, cuando se demuestre su falta de rentabilidad.

7. Los cambios de uso anteriormente citados no serán considerados modificación del PGOU ni del Programa de Actuación. Siempre se mantendrá su uso dotacional.

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

#### Artículo 101. Uso de espacios libres.

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación, como lugares de paseo y relación.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Áreas Libres de uso general: Aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados.

- I) Parque forestal.
- II) Parque urbano.
- III) Parque periurbano.
- IV) Parque zoológico.
- V) Jardines.

B) Otros espacios libres. Áreas más pequeñas y relacionadas con el uso diario, con las plantaciones, pavimentación y mobiliario adecuado en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Zonas ajardinadas.
- II) Áreas de juego.
- III) Áreas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas en su capítulo 4, dedicado a Sistema de Áreas Libres y en las Normas Técnicas de Urbanización.

Artículo 102. Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos, así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

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

A) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Carreteras:

a) Red de carreteras del Estado:

Autopistas.

Autovías.

Vías para automóviles:

Carreteras convencionales.

b) Red de carreteras de Andalucía:

b.1) Vías de gran capacidad:

Autopistas.

Autovías.

Vías rápidas.

b.1) Vías convencionales:

c) Red de carreteras Provinciales.

II) Caminos:

Caminos principales.

Caminos secundarios.

III) Vías pecuarias.

IV) Vías peatonales.

V) Carriles de bicicleta.

B) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamientos. Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

Las condiciones particulares relativas al aprovechamiento del subsuelo se regulan en los Títulos VII y VIII.

C) Estaciones de servicio. Es el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente. Las condiciones particulares se regulan en el suelo no urbanizable dentro de las instalaciones para el servicio del tráfico automovilista.

D) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Vías férreas.

II) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

E) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Abastecimiento de agua.

II) Saneamiento.

III) Abastecimiento de energía eléctrica.

IV) Servicios telefónico y telegráfico.

V) Alumbrado Público.

VI) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.

VII) Otros servicios.

F) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que em-

plean, han de ubicarse en el suelo no urbanizable, donde son regulados a través de las Medidas de Protección.

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Regulatoras de Sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

Artículo 103. Uso rural.

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales y a aquellos que, por su propia esencia o características, sólo pueden admitirse alejados del medio urbano o, incluso, localizados aisladamente.

2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.

B) Forestal. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos. Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

C) Pecuario. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Las condiciones particulares de edificación vienen reguladas en la normativa del suelo no urbanizable.

D) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general. Las condiciones particulares se regulan en la normativa del suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

E) Forestal recreativo. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: ventas, áreas de picnic, picaderos, clubes de campo, etc.

3. Las condiciones particulares de estos usos están desarrolladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

## CAPÍTULO 3

### Regulación específica del uso residencial

Artículo 104. Disposiciones generales.

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

Artículo 105. Definición y clases.

1. A efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Alojamiento de propiedad vertical, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Alojamiento de propiedad horizontal, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les sea de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Dentro de ambas categorías se incluye la de los denominados «apartamentos» o también «estudios», etc., que constituyen una categoría de programa más restringido que las anteriores en cuanto al número y distribución de sus dependencias.

3. El programa mínimo que han de cumplir las edificaciones para obtener la calificación de vivienda, será la siguiente:

- a) Un salón-comedor.
- b) Un dormitorio doble.
- c) Una cocina.
- d) Una terraza-lavadero (accesible desde la cocina).
- e) Un baño.
- f) Un aseo (en el caso de composición familiar de más de 6 miembros).

4. En el caso de los denominados «apartamentos» se admite la inclusión del uso de cocina en el salón comedor, y, por tanto, la terraza-lavadero podrá ser accesible desde el salón-comedor.

5. Las condiciones mínimas de superficie, diseño y distribución de las diversas dependencias son las que figuran en las Normas Reguladoras de la Edificación en las Normas relativas al diseño.

#### Artículo 106. Condiciones higiénico-sanitarias.

Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

A) Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, su salón comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o sólo el salón-comedor, en el caso de propiedad vertical, habrán de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma (en los casos de retranqueos, ordenación abierta o exenta). Todas las demás estancias, podrán iluminar y ventilar a través de patios de iluminación. Sólo se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuyo salón-comedor abre hueco a patio) en los casos en que el patio cumple las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en este PGOU

B) Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:

a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería. Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en Normas Reguladoras de la Edificación, relativas al diseño.

b) Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.

c) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

C) Condiciones de abastecimiento de agua. Serán las que se especifican en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU, tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.

D) Condiciones de saneamiento. Serán igualmente las que se indican en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU, en cuanto a condiciones de vertido y depuración. En cuanto a las condiciones interiores a los alojamientos se exige que todos los aparatos sanitarios estén provistos de cierre hidráulico, ya sea por sifón individual o por bote sifónico, independientemente del sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro. Se exige también arqueta sifónica, situada fuera de los alojamientos ya sean de propiedad vertical u horizontal, previa a la ingerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).

E) Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación.

F) En cuanto a las restantes condiciones higiénico-sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944 y de 29 de mayo de 1969 y demás legislación vigente en la materia.

## CAPÍTULO 4

### Regulación específica del uso industrial

#### Artículo 107. Definición y clases.

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos.

2. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas y al medio ambiente.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

- a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.
- b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
- d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

4. Estas actividades se someterán a la legislación ambiental y de cualquier otro tipo vigentes en la materia.

5. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

Artículo 108. Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

1. Se definen como tales aquellas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

2. A estos efectos, serán compatibles con los alojamientos, aquellas que utilicen maquinaria, movida a mano o por motores, de potencia inferior a 10 Kw si es en planta alta y 20 Kw si es en planta baja o sótano siempre que:

a) El ruido que se transmite al interior de las edificaciones existentes en la zona, Nivel Acústico de Evaluación (NAE), no supere los 35 decibelios (dBA) entre las 7 y las 23 horas y los 30 dBA entre las 23 y las 7 horas.

b) No emitan al exterior del local en que estén ubicadas -Nivel de Emisión Exterior (NEE)- ruidos superiores a 65 dBA entre las 7 y las 23 horas y a 55 dBA entre las 23 y las 7 horas.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente. Asimismo, los niveles de vibración de las instalaciones o equipos existentes en las mismas no podrán ser superiores, en horario diurno, a los previstos en la curva base 2 descrita en el Anexo

l, gráfico núm. 1 de la Orden de 3 de septiembre de 1998 y en nocturno a la curva base 1.4 establecida en dicho Anexo, utilizándose como unidad de medida la aceleración en m/seg<sup>2</sup>.

3. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m<sup>2</sup>.

B) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor.

Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en el Reglamento 283/1995, de 21 de noviembre. Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

C) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial aún cuando, por su volumen o por las molestias y peligro que supongan, superen los límites fijados en el apartado 2, siempre que no excedan de los previstos para la Segunda Categoría.

D) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones indicados. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar, en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 109. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1. Se incluyen en esta Categoría las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

2. Se entenderá que son incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

3. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considera-

ble ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los «talleres artesanales». Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

a) Industria adosada a otra edificación.

b) Industria ubicada en edificio exento o adosado a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento).

En ambos casos, el nivel acústico no podrá superar los siguientes límites:

a) El ruido que se transmite al interior de las edificaciones existentes en la zona, Nivel Acústico de Evaluación (NAE), los 35 decibelios (dBA) entre las 7 y las 23 horas y los 30 dBA entre las 23 y las 7 horas.

b) El ruido emitido al exterior del local en que estén ubicadas -Nivel de Emisión Exterior (NEE)- los 65 dBA entre las 7 y las 23 horas y los 55 dBA entre las 23 y las 7 horas.

Asimismo, los niveles de vibración de las instalaciones o equipos existentes en las mismas no podrán ser superiores, en horario diurno, a los previstos en la curva base 2 descrita en el Anexo I, gráfico núm.1, de la Orden de 3 de septiembre de 1998, y en nocturno a la curva base 1.4 establecida en dicho Anexo, utilizándose como unidad de medida la aceleración en m/seg<sup>2</sup>.

En cuanto a la potencia permitida, las industrias adosadas a la edificación no podrán superar los 40 Kw si bien aquellas que se encuentren situadas en edificaciones exentas o adosadas a otra industria podrán elevarla hasta los 60 Kw.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

B) Talleres varios: Las actividades mencionadas en el artículo anterior tales como servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., se considerarán incluidas en esta Categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1ª categoría y no de la 2ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Artículo 110. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

1. Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior -Nivel de Emisión Exterior (NEE)- es de 75 decibelios (dBA) de día (7-23 h) y de 70 de noche (23-7 h).

3. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Mediana y gran industria nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado «pequeña industria» y también por aquellos que se consideren incompatibles, en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

B) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior

sólo se admite en polígono industrial y/o ganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en el suelo no urbanizable.

C) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

D) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial o en suelo no urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las Normas Generales de Protección.

Artículo 111. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

En este caso, el nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior -Nivel de Emisión Exterior (NEE)- es de 75 decibelios (dBA) de día (7-23 h) y de 70 de noche (23-7 h) si bien no se fijan limitaciones de superficie y potencia.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.

B) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales, clasificados por la legislación vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse sobre suelo no urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo 112. Reglamentación de las actividades.

1. Para la clasificación de las actividades, se cumplirá lo dispuesto en las Leyes estatales y Autonómicas de aplicación, así como de los Reglamentos que las desarrollan; que serán de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos de las actividades sobre el medio ambiente.

3. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 113. Regulación del uso

1. La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siem-

pre que las molestias producidas por la instalación y, especialmente, los ruidos y vibraciones, medidos en decibelios y  $m/seg^2$ , no superen las cifras máximas indicadas.

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4. El ruido se medirá en decibelios dBA, se utilizará como unidad de medida de las vibraciones la aceleración en  $m/seg^2$  y su determinación se efectuará según el Reglamento de Calidad del Aire y demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 114. Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando se acredite que en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se han eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la Categoría inmediata inferior con los límites y condicionantes establecidos en las presentes PGOU para cada una de ellas.

No obstante, sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas y, en ningún caso, podrá incluirse en la Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

2. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría, las condiciones siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior por encima de los niveles previstos para la Segunda Categoría.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al que prevén estas Normas.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados ( $200 m^2$ ), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con superficie mínima de  $500 m^2$  para un camión o superior para dos o más camiones.

g) Que desde las 23 h. a las 7 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro de local cerrado destinado a este fin.

h) Que además del cumplimiento de la normativa contra incendios, preceptiva en todo local, en aquellos en los que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón, de plásticos o virutas de madera, etc.), se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Artículo 115. Condiciones de funcionamiento.

1. Las industrias que vayan a ser implantadas en el municipio han de respetar los límites acústicos, de vibraciones y potencia establecidos en este PGOU Asimismo, los establecimientos deberán adecuar los efectos de su actividad a los límites de funcionamiento regulados en el apartado siguiente.

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso de que estos se produjeran de forma fortuita.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4.ª Categoría.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación.

Dichas actividades deberán, en todo caso, cumplir con la normativa sectorial vigente.

c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en este PGOU A estos efectos, los promotores deberán adoptar las medidas de aislamiento que, en función de la actividad desarrollada, prevé el Reglamento de Calidad del Aire.

d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo siguiente, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas tales como combustión, soldadura u otros.

e) Humos. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringelman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como incompatibles, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar suciedad o peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal o a otras clases de propiedad.

3. La medición y valoración de ruidos y vibraciones se llevará a cabo en la forma establecida en el Reglamento de Calidad del Aire y la Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla. Por su parte, los lugares de observación en los que determinar las restantes condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.

b) En el caso de peligro especial de incendio o explosión, en el punto o puntos donde se pudieran originar.

c) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por deslumbramientos, olores o similares.

#### Artículo 116. Vertidos industriales.

En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas por la Legislación Ambiental vigente.

No obstante lo anterior, las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá autorizar, con carácter previo, la mencionada conexión a la red municipal en la que se indicarán las limitaciones y características de los vertidos.

#### Artículo 117. Infracciones.

Cualquier infracción de las prescripciones recogidas en el presente Capítulo o en la legislación aplicable en materia de industria, medio ambiente y Régimen Local será sancionada por el Ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación vigente.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas Generales.

### TÍTULO CUARTO

#### NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

##### CAPÍTULO 1

###### Disposiciones de carácter general

Artículo 118. Definición Y Tipos. Clasificación de los Sistemas.

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) Sistemas Generales: Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica,

integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado «equipo público» constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de este PGOU.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

a) Sistema Viario.

1) Sistema General Viario (SGV).

2) Sistema Local Viario (SLV).

b) Sistema de Equipamiento comunitario.

1) Sistema General de Equipamiento (SGE).

2) Sistema Local de Equipamiento (SLE).

c) Sistema de Áreas Libres.

1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL).

2) Sistema Local de Áreas Libres (AL).

d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas.

1) Sistema General de Infraestructuras (SGI).

2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI).

Artículo 119. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el art. 29.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y el art. 160.3 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita, o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de incluso el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en este PGOU.

Artículo 120. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. Los suelos calificados por del presente PGOU como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación del presente PGOU sean de dominio y uso público.

Artículo 121. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya

definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes Normas del PGOU o en los Planes Parciales de Ordenación Urbanística de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

Artículo 122. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Locales.

1. Podrán ejecutarse, en general y una vez obtenida la titularidad de los terrenos, por el Organismo que ostente el dominio, directamente, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de este PGOU o de los Planes Parciales, de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se determine la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

## CAPÍTULO 2

### Sistema Viario

Artículo 123. Definición y tipos.

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

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

Artículo 124. Sistema General Viario (SGV). Definición y tipos.

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el plano de Afecciones Territoriales.

2. Los tipos de vías establecidos en este PGOU en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:

a) Carreteras:

a.1) Red de carreteras del Estado:

- Autopistas, Autovías y Vías para Automóviles: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional:

- Carreteras Convencionales: Resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

a.2) Red de carreteras de Andalucía:

a.2.1) Clasificación:

CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	TITULAR
DEL ESTADO			ESTADO
AUTONÓMICA	BÁSICA	ESTRUCTURANTE	JUNTA DE ANDALUCÍA
		DE ARTICULACIÓN	
	INTERCOMARCAL	METROPOLITANA	
	COMPLEMENTARIA	RESTO NO METROPOLITANA	
PROVINCIAL	COMARCAL		DIPUTACIÓN
	LOCAL		

a.2.2) Funcionalmente, se clasifican en:

- Vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías para automóviles): estructuran el sistema viario a nivel regional.

- Vías convencionales: Resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

b) Caminos:

- Caminos Principales: son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

- Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

c) Vías pecuarias: Rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

#### Artículo 125. Desarrollo y programación del SGV.

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

#### Artículo 126. Condiciones de uso del SGV.

1. En general, sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares y complementarios. En cualquier caso, estos usos se establecerán, atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, y el Reglamento que lo desarrolla o la Ley 8/2001, de 2 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. Particularmente, en las Vías Pecuarias sólo se permitirán los usos previstos en la Ley 3/95, de 23 de marzo.

3. En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

#### Artículo 127. Urbanización del SGV.

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

3. Los elementos del Sistema General Viario ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99, de 31 de marzo, y del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

#### Artículo 128. Condiciones de Edificación ligadas al SGV y Zonas de Protección.

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio, en el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal. En todo caso, se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

2. Las instalaciones que se permiten con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los siguientes parámetros:

a) Estación de servicio:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 20%.

Altura máxima: 1 planta.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Estación de autobuses:

Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima: 2 plantas.

c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:

Tipo de edificación: Alineada a vial.

Ocupación máxima: 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

3. En todo caso, para cualquier instalación se requerirá, con carácter previo a la concesión de licencia municipal de obras, la obtención de las concesiones o autorizaciones previstas en la Ley y el Reglamento de Carreteras.

4. Se definen a continuación, para todos los elementos viarios, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos.

En Suelo Urbanizable Sectorizado las zonas de protección serán fijadas por los respectivos Planes Parciales de Ordenación y en suelo urbanizable no sectorizado por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle. Por su parte, en suelo urbano y urbanizable ordenado, la protección se determinará por la normativa correspondiente a los mismos de este PGOU.

5. A ambos lados de los elementos viarios se establece una franja de terreno de anchura variable, que constituye su zona de protección y comprende, además de la zona de ocupación y dominio público, la zona de servidumbre y la zona de afección, en las cuales no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

6. En las Carreteras del Estado las zonas de protección se definen en los siguientes términos:

6.1. Zona de Dominio Público: franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

6.2. Zona de Servidumbre: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público antes definida y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

6.3. Zona de Afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Se define, asimismo, una línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

7. En la red de Carreteras Autonómicas se establecen las siguientes zonas de protección:

7.1. Zona de Dominio Público adyacente: Se distinguen las siguientes zonas:

a) Zona de Dominio Público adyacente a las carreteras: franja de terreno de ocho metros de anchura en vías de gran capacidad y de tres metros de anchura en las vías convencionales, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

b) Zona de Dominio Público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras: franja de terreno de ocho metros de anchura medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen.

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

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

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

8. Por lo que se refiere al resto de caminos, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que estén establecidas y les sean de aplicación y en su defecto, la zona de protección será de 10 m, medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m para los caminos secundarios.

9. La zona de protección de las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, estará constituida por la expresamente señalada en el Plan y en ellas se prohíbe toda edificación o uso que no sea el asignado por el plan. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores.

#### Artículo 129. Sistema Local Viario (SLV). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación se grafían los elementos existentes.

#### Artículo 130. Titularidad y dominio del SLV.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

#### Artículo 131. Desarrollo y programación del SLV.

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del PGOU. En suelo urbanizable sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en suelo urbanizable no sectorizado se complementarán por el Plan de

Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución o Actuaciones aisladas en el suelo urbano y urbanizable ordenado y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

#### Artículo 132. Condiciones de uso del SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria. En las áreas peatonales podrán autorizarse los recreativos, socio-cultural y comerciales, previa Licencia Municipal.

#### Artículo 133. Urbanización del SLV.

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten en el suelo urbano para la ejecución de las Unidades de Ejecución o, en el suelo urbanizable en ejecución de los Planes Parciales.

2. En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU y a las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

#### Artículo 134. Condiciones de edificación del SLV.

Se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios técnicos municipales. Requerirán, en todo caso, la obtención de licencia municipal.

### CAPÍTULO 3

#### Sistema de equipamiento comunitario

#### Artículo 135. Definición y tipos.

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

#### Artículo 136. Sistema General de Equipamiento (SGE). Definición.

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos en la documentación gráfica.

#### Artículo 137. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

#### Artículo 138. Planeamiento y programación del SGE.

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

#### Artículo 139. Urbanización del SGE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes especiales a cuya

ejecución corresponda, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de este PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

2. Los elementos del Sistema General de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99, de 31 de marzo, y el Decreto 293/09.

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

#### Artículo 140. Condiciones de edificación del SGE.

1. Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

En todo caso, se adaptarán en su ejecución a la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica antes citada.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas y se adaptarán a las siguientes condiciones de edificación:

a) Educativo, sanitario y comercial:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Altura máxima: 3 plantas.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Deportivo:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 10%.

Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Altura máxima: 2 plantas.

Separación a linderos: 3,00 metros.

c) Lúdico-recreativo:

Tipo de edificación: Alineada.

Ocupación máxima: 50%.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Altura máxima: 3 plantas.

d) Cementerio:

Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Altura máxima: 10,00 metros.

3. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

#### Artículo 141. Zonas de protección del SGE

Además de las limitaciones previstas para el suelo no urbanizable especialmente protegido, se establece como zona de protección para toda clase de suelo una franja de terreno de 50 metros desde el perímetro exterior de los cementerios en la que no podrá realizarse ninguna edificación y otra de 200 metros a partir del recinto de esta primera zona de protección que no podrá destinarse a uso residencial, según la legislación vigente en la materia.

Artículo 142. Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

Artículo 143. Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

#### Artículo 144. Planeamiento y programación del SLE.

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante su ejecución por unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas, y en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondiente Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

#### Artículo 145. Condiciones de uso del SLE.

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Parciales de Ordenación que los determinan.

#### Artículo 146. Urbanización del SLE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

2. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99, de 31 de marzo, y el Decreto 72/92.

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

#### Artículo 147. Condiciones de edificación del SLE.

1. Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano o urbanizable ordenado regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la Ordenanza correspondiente de aquella, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

2. Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado, por Planes de Sectorización en suelo urbanizable no sectorizado o por Planes Parciales de Ordenación en suelo urbanizable sectorizado, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

## CAPÍTULO 4

## Sistema de áreas libres

## Artículo 148. Definición y tipos.

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales, se incluye el parque periurbano de nueva propuesta.

2. Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

3. Será de obligado cumplimiento en la ejecución de este sistema las Normas Técnicas del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

## Artículo 149. Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición.

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en la documentación gráfica.

## Artículo 150. Planeamiento y programación del SGAL

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de este PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los Planes Especiales correspondientes.

## Artículo 151. Condiciones de uso del SGAL.

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.

2. En el caso de Parque, el uso dominante es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios el recreativo, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano, periurbano y zoológico.

3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamientos.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

## Artículo 152. Urbanización del SGAL.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

2. Los elementos del Sistema General de Áreas Libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99 de 31 de Marzo y del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

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

## Artículo 153. Condiciones de Edificación del SGAL

1. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001 de 5 de Junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

2. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

3. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, deberá respetarse la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

## Artículo 154. Sistema Local de Espacios Libres (AL). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían los existentes en los planos del este PGOU que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación.

## Artículo 155. Titularidad y dominio del AL.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

## Artículo 156. Planeamiento y programación del AL.

1. Ningún elemento del Sistema Local de áreas libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al urbanizable ordenado, mediante su ejecución por unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas, y en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, en los casos en que se determine para su ejecución y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

## Artículo 157. Condiciones de uso del AL.

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse sobre aquellos.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

4. Sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

## Artículo 158. Condiciones de edificación del AL.

1. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las de-

terminaciones establecidas en el Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

2. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

3. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

## CAPÍTULO 5

### Sistema de infraestructuras urbanísticas

#### Artículo 159. Definición y tipos.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

#### Artículo 160. Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas (SGI). Definición.

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafian los más importantes en el plano de Afecciones, de este PGOU y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:  
Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
- b) Saneamiento:  
Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.
- c) Eliminación de residuos sólidos:  
Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica:  
Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (Más de 5 Kv.) y centros de transformación.
- e) Servicio telefónico y telegráfico:  
Centrales de servicio y redes principales de distribución.
- f) Alumbrado público:  
Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen el Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.

#### Artículo 161. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

La titularidad y dominio corresponderá al organismo ó entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

#### Artículo 162. Planeamiento y programación del SGI.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

#### Artículo 163. Condiciones de uso del SGI.

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de ins-

talación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

#### Artículo 164. Urbanización y edificación del SGI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía y, la legislación sectorial sobre aguas residuales vigente. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencias Municipales.

#### Artículo 165. Zonas de protección del SGI.

Se definen a continuación, para algunos de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbano y urbanizable serán fijadas por las respectivas normativas de este PGOU o de los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen.

##### A) Captaciones de agua potable:

a) Será de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y demás legislación conexa vigente.

b) Sin perjuicio de las servidumbres legales que en cada caso correspondan o que pueda imponer el Organismo de Cuenca, ninguna actuación de cualquier circunstancia podrá afectar al curso, cantidad o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración.

c) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

d) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalizar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

##### B) Conducciones de agua potable.

a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados.

b) El Organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, ésta no se situará a distancia inferior a 5 m al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el Organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

c) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.

d) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc.) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las

mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

C) Instalaciones de saneamiento.

a) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir serán protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

b) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. (denominados expresamente SGE).

c) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m.

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

a) Será de aplicación la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas, y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre), y demás disposiciones complementarias vigentes.

b) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula  $3,3 + V/100$  si hay accesibilidad a personas y  $3,3 + V/150$  si no la hay con mínimos de 5 m y 4 m, respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

E) Instalaciones de Combustibles.

a) Con carácter general, será de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir de protección de otros usos con respecto de ellas.

b) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973, de 26 de octubre), Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (O.M. de 18 de noviembre de 1974) e Instrucciones Complementarias.

c) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

d) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

e) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m al eje del sistema como mínimo.

Artículo 166. Sistema Local de Infraestructuras Urbanísticas (SLI). Definición.

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafian en los planos de Infraestructuras de este PGOU, o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales de Ordenación que lo desarrollen, y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado directamente por este PGOU a través de su inclusión en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas o bien serán propuestos en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado por los Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 167. Titularidad y dominio del SLI.

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).

2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

Artículo 168. Planeamiento y programación del SLI.

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

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante su ejecución en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas; y en suelo urbanizable en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 169. Condiciones de uso del SLI.

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 170. Condiciones de urbanización y edificación del SLI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este PGOU o por los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

## TÍTULO QUINTO

### NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones

Artículo 171. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU. Es decir, serán tenidas en cuenta en la urbanización del suelo clasificado como urbanizable así como en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano que precisen la ejecución de un Proyecto de Urbanización. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras públicas ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU.

Artículo 172. Vinculación.

Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el municipio.

Artículo 173. Contenido.

1. Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (dis-

tribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

2. En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como la Ley 1/99, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad, y, especialmente, en las prescripciones técnicas sobre paso de peatones, escaleras, rampas, vados, mobiliario urbano y vías públicas existentes.

3. No serán de aplicación estas Normas Técnicas Generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente el PGOU asigne unas condiciones de urbanización de inferior categoría.

4. En estos casos será el Ayuntamiento quien determine las condiciones de urbanización que deban ser exigidas, (según el proceso de gestión que corresponda) que en todo caso no deberán ser menos rigurosas que las Normas Técnicas Mínimas fijadas en el Capítulo VII de este Título.

## CAPÍTULO 2

### Red viaria

Artículo 174. Vías públicas urbanas de tráfico rodado.

1. Se define como vía de uso local a aquella que presta servicio a un número escaso de alojamientos o actividades comerciales menores.

2. Para estas vías, se establece un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 5 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m no se dispondrán aceras, resolviéndose el drenaje mediante pendiente transversal hacia el centro de la vía.

3. Para el resto de las vías urbanas, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 5 m; las aceras que se dispongan en su caso, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. Se recomienda no obstante, establecer para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m y un ancho de acerado mínimo de 1,50 m. En todo caso se ajustará a las determinaciones del Decreto 293/2009.

El radio mínimo del eje de la calle será de 20 m en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de las calles octogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.

4. La pendiente máxima no deberá superar el 10%, de conformidad con el art. 22 del referido Decreto. No obstante, se podrán admitir pendientes superiores cuando las alternativas de ordenación no posibiliten dicha limitación máxima siendo, en su caso, el límite máximo admisible la pendiente del 12%, siempre de manera excepcional y justificada en cumplimiento de la disposición adicional 1.ª del Decreto 293/2009.

5. En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

- a) Un solo sentido de circulación sin aparcamientos: 3,8 m.
- b) Un solo sentido de circulación con un aparcamiento: 5,5 m.
- c) Un solo sentido de circulación con aparcamientos a ambos lados: 7,7 m.
- d) Dos sentidos de circulación sin aparcamientos: 6,0 m.
- e) Dos sentidos de circulación con un aparcamiento: 8,25 m.
- f) Dos sentidos de circulación con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m.

En caso de que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada en 3,25 m por cada vía adicional.

6. Tanto en aceras como en la calzada se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesar-

ias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirá lo indicado por las compañías suministradoras.

El Ayuntamiento podrá prever la necesidad de canalizaciones para otros servicios comunes.

Artículo 175. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

1. Se establece un ancho mínimo de 3 m tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.

2. Las pendientes transversales y longitudinales se atenderán a lo previsto en la normativa vigente sobre accesibilidad.

3. La altura máxima de los bordillos será de 12 cm, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento.

4. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

5. Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal se complementará con una rampa que cumplirá las exigencias de la normativa en vigor sobre accesibilidad. Quedan prohibidos en estos itinerarios aquellos desniveles que se salven con un único escalón. Este escalón habrá de ser sustituido o complementado con una rampa.

Artículo 176. Aparcamientos.

1. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la LOUA.

2. Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,50 x 5,00 metros para las plazas de aparcamiento en superficie y, de 2,20 x 4.50 metros para las previstas en el interior de la edificación.

3. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,5 m.

4. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 plazas o fracción, garantizando a éstas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
- b) Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.
- c) Estarán señalizadas con el Símbolo Internacional de Accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.
- d) Sus dimensiones mínimas y diseño se realizarán de acuerdo a la normativa sobre accesibilidad en vigor.

Artículo 177. Pavimentación.

1. Las vías y espacios libres de uso público, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario se adaptarán a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

2. Para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

- a) Firme rígido: 20 cm de base granular y 15 cm de hormigón tipo HM-200 (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm y 20 cm, respectivamente).
- b) Firme flexible: 20 cm de base granular y 15 cm de macadam asfáltico.

3. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m como mínimo de su anchura. El pavimento será antideslizante, variando la textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo. Los re-

gistros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

4. Normalmente, se dará un bombeo del 2% hacia cada lado, si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento será de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

5. Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

6. Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

a) Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.

c) En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

7. El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en este PGOU.

#### Artículo 178. Vías públicas existentes.

Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

### CAPÍTULO 3

#### Abastecimiento de agua potable

##### Artículo 179. Captación y dotaciones.

1. En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyen obras de captación se justificará mediante documento oficial que los aforos realizados en el estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido.

Igualmente, se acreditará la cesión o expropiación de las aguas si son de propiedad privada o la concesión administrativa si son de dominio público.

2. En cualquier clase de actuación urbanística, se justificará la disposición de los caudales de agua potable demandados, acreditándose la autorización o concesión correspondiente. Como parámetro de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente.

En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

3. Se establece una dotación mínima de 200 litros por habitante y día, recomendándose (al menos a efectos de diseño) una dotación de 250 l/hab./día.

4. En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 1 litro/segundo por hectárea bruta.

5. Cuando las aguas de que se disponga no procedan de la red municipal o su utilización como potables no esté garantizada, se justificará documentalmente su potabilidad mediante la realización de un análisis físico-químico y bacteriológico. Las aguas deberán ser al menos sanitariamente permisibles, y en caso contrario no podrán utilizarse esas aguas sin corrección o tratamiento previo. La cloración será en todo caso previa a la distribución.

Estas actuaciones se adecuarán a las determinaciones y especificaciones que dicten los Organismos de Cuenca competentes y a la Normativa de aplicación en vigor.

##### Artículo 180. Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.

2. Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, sobre Requisitos mínimos de infraestructura para los Alojamientos Turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red.

Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria. (Para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 200 l/hab./día.)

Estas actuaciones se adecuarán a las determinaciones y especificaciones que dicten los Organismos de Cuenca competentes y a la Normativa de aplicación en vigor.

##### Artículo 181. Distribución.

1. Las redes de distribución pública o privada serán en la medida de lo posible de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida.

2. El diámetro mínimo de las tuberías será de 60 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 10 y 60 metros de columna de agua (de 1 a 6 atmósferas).

3. En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán como máximo a dos parcelas. Se preverán los ramales y llaves antes de la extensión de pavimento o acerado.

4. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso se adoptará la protección adecuada.

5. Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contra incendios que sean necesarios según la normativa vigente. El recubrimiento mínimo será de 40 cm siempre que sea posible.

6. El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras. Se considerará el consumo medio del día repartido en diez horas con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario.

Las tuberías serán de fundición salvo que se demuestre la necesidad técnica o de explotación para que sean de fibrocemento, de polietileno o de PVC.

7. Antes de su puesta en funcionamiento se realizará un lavado y/o desinfección de las tuberías. El material de construcción, revestimiento, soldaduras y accesorios no transmitirán al agua sustancias o propiedades que contaminen o empeoren la calidad del agua procedente de la captación.

Las características técnicas y especificaciones se determinarán y se justificarán, en el proyecto técnico específico a realizar para el diseño de los trazados de las redes.

### CAPÍTULO 4

#### Saneamiento

##### Artículo 182. Redes de alcantarillado.

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de referencia, de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por

áreas conexas. Como base para el dimensionamiento de la red se establece como caudal mínimo 200 l/hab./día afectado de un coeficiente de punta igual a 2,40 (consumo supuesto repartido en diez horas).

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cargas de descarga automática (20 l/seg.), las cuales se colocarán en las cabeceras de ramales obligatoriamente.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado (de enchufe y campana de junta elástica) de fibrocemento especial para saneamiento, PVC específico para este uso o cualquier otro material que cumpla las especificaciones técnicas para esta función.

2. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg. pudiendo alcanzarse los 5 m/seg. para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

3. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 50 m.

4. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

5. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m<sup>2</sup> de calle como mínimo.

6. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas.

Se utilizará sistema separativo salvo casos excepcionales que por razones debidamente justificadas lo impidan. En estos casos, si topográficamente es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.

#### Artículo 183. Vertido y depuración.

1. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.

2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3. En el caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.

4. Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes se atenderán a lo siguiente:

a) Densidad igual o inferior a 4 alojamientos/hectárea o parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).

b) Densidad inferior a 10 alojamientos/hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).

c) Resto de casos: será obligatoria la depuración mediante oxidación total.

5. Se prohíben los pozos negros. Como regla general, se prohíben las fosas sépticas individuales salvo en viviendas agrícolas ubicadas en Suelo No Urbanizable.

6. Con respecto a los sistemas de depuración individuales o colectivos, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.

7. Será de aplicación en todo caso la Ley sobre Requisitos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos.

8. Cuando las aguas sean de procedencia no doméstica el Ayuntamiento exigirá una depuración antes de su injerencia al colector municipal.

#### Artículo 184. Vertido de aguas depuradas urbanas.

1. Deberá solicitarse del Organismo de Cuenca competente, autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Esta determinación no exime de la obligación de obtener del citado organismo la autorización de vertido según el procedimiento establecido en la normativa vigente, con carácter previo a la realización del vertido de aguas residuales.

2. Los parámetros característicos del efluente de la EDAR no superarán los valores de concentración establecidos por la normativa de aplicación.

3. Se garantizará que, en todo momento, los colectores de aguas residuales y los de aguas pluviales serán separativos.

#### Artículo 185. Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

1. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales que no se ajusten a las características reguladas en el presente artículo, deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o, incluso, modificando sus procesos de fabricación, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

2. Quedan prohibidos los vertidos al Sistema Integral de Saneamiento de todos los compuestos y materias siguientes:

a) Mezclas explosivas: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que por razón de su naturaleza o cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar ignición o explosiones. En ningún momento mediciones sucesivas efectuadas con un explosímetro en el punto de descarga del vertido al Sistema Integral de Saneamiento, deberán indicar valores superiores al 5 por 100 del límite inferior de explosividad, así como una medida realizada de forma aislada, no deberá superar en un 10 por 100 al citado límite.

Se prohíben expresamente: los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, keroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehídos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.

b) Residuos sólidos o viscosos: Se entenderán como tales aquellos residuos que provoquen o puedan provocar obstrucciones con el flujo del Sistema Integral de Saneamiento o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

Se incluyen, los siguientes: grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, residuos de hormigones y lechadas de cemento o aglomerantes hidráulicos, fragmentos de piedras, mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, así como residuos y productos alquitranados procedentes de operaciones de refinado y destilación, residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados, minerales o sintéticos, incluyendo agua-aceite, emulsiones, agentes espumantes y en general todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a 1,5 centímetros en cualquiera de sus tres dimensiones.

c) Materias colorantes: Se entenderán como materias colorantes aquellos sólidos, líquidos o gases, tales como: tintas,

barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines, que incorporados a las aguas residuales, las colorea de tal forma que no pueden eliminarse con ninguno de los procesos de tratamiento usuales que se emplean en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.

d) Residuos corrosivos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que provoquen corrosiones a lo largo del Sistema Integral de Saneamiento, tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías.

Se incluyen los siguientes: ácido clorhídrico, nítrico sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad y gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre, y todas las sustancias que reaccionando con el agua formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.

e) Residuos tóxicos y peligrosos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales, que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos y, en especial los siguientes:

1. Acenafteno.
2. Acrilonitrilo.
3. Acroleína (Acrolín).
4. Aldrina (Aldrín).
5. Antimonio y compuestos.
6. Asbestos.
7. Benceno.
8. Bencidina.
9. Berilio y compuestos.
10. Carbono, tetracloruro.
11. Clordán (Chlordane).
12. Crubenceno.
13. Cloroetano.
14. Clorofenoles.
15. Cloroformo.
16. Cloronaftaleno.
17. Cobalto y compuestos.
18. Dibenzofuranos policlorados.
19. Diclorodifeniltricloroetano y metabolitos (DDT).
20. Diclorobencenos.
21. Diclorobencidina.
22. Dicloroetilenos.
23. 2,4-Diclorofenol.
24. Dicloropropano.
25. Dicloropropeno.
26. Dieldrina (Dieldrín).
27. 2,4-Dimetilfenoles o Xilenoles.
28. Dinitrotolueno.
29. Endosulfán y metabolitos.
30. Endrina (Endrín) y metabolitos.
31. Eteres halogenados.
32. Etilbenceno.
33. Fluoranteno.
34. Ftalatos de éteres.
35. Halometanos.
36. Heptacloro y metabolitos.
37. Hexaclorobenceno (HCB).
38. Hexaclorobutadieno (HCBD).
39. Hexaclorociclohexano (HTB, HCCH, HCH, HBT).
40. Hexaclorociclopentadieno.
41. Hidrazobenceno (Diphenylhydrazine).
42. Hidrocarburos aromáticos polinucleares (PAH).
43. Isoforona (Isophorone).
44. Molibdeno y compuestos.
45. Naftaleno.
46. Nitrobenceno.
47. Nitrosaminas.
48. Pentaclorofenol (PCP).

49. Policlorado, bifenilos (PCB's).

50. Policlorado, trifenilos (PCT's).

51. Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).

52. Tetracloroetileno.

53. Talio y compuestos.

54. Teluro y compuestos.

55. Titanio y compuestos.

56. Tolueno.

57. Toxafeno.

58. Tricloroetileno.

59. Uranio y compuestos.

60. Vanadio y compuestos.

61. Vinilo, cloruro de.

62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgo sobre el medio ambiente o la salud humana.

f) Residuos que produzcan gases nocivos: Se entenderán como tales los residuos que produzcan gases nocivos en la atmósfera del alcantarillado, colectores y/o emisarios en concentraciones superiores a los límites siguientes:

Monóxido de Carbono (CO)	100 cc/m <sup>3</sup> de aire
Cloro (Cl <sub>2</sub> )	1 cc/m <sup>3</sup> de aire
Sulfhídrico (SH <sub>2</sub> )	20 cc/m <sup>3</sup> de aire
Cianhídrico (CNH)	10 cc/m <sup>3</sup> de aire

3. Se consideran vertidos tolerados todos los que no estén incluidos en el artículo anterior. Atendiendo a la capacidad y utilización de las instalaciones de saneamiento y depuración, se establecen unas limitaciones generales, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación son:

Temperatura	< 40°
pH (intervalo permisible)	6-9 unidades
Conductividad	5.000 uScm-1
Sólidos en suspensión	1.000 mg L-1
Aceites y grasas	100 mg L-1
DBO <sub>5</sub>	1.000 mg L-1
DQO	1.750 mg L-1
Aluminio	20 mg L-1
Arsénico	1 mg L-1
Bario	20 mg L-1
Boro	3 mg L-1
Cadmio	0,5 mg L-1
Cianuros	5 mg L-1
Cobre	3 mg L-1
Cromo Total	5 mg L-1
Cromo hexavalente	3 mg L-1
Estaño	2 mg L-1
Fenoles totales	2 mg L-1
Fluoruros	15 mg L-1
Hierro	10 mg L-1
Manganeso	2 mg L-1
Mercurio	0,1 mg L-1
Níquel	10 mg L-1
Plata	0,1 mg L-1
Plomo	1 mg L-1
Selenio	1 mg L-1
Sulfuros	5 mg L-1
Toxicidad	25 Equitox m-3
Zinc	5 mg L-1

4. Toda instalación industrial, que utilice el Sistema Integral de Saneamiento para evacuar sus vertidos deberá presentar en el Ayuntamiento donde esté ubicada la actividad, la correspondiente Identificación Industrial.

5. Las instalaciones industriales siguientes que viertan aguas residuales al Sistema Integral de Saneamiento deberán presentar junto con la Identificación Industrial la correspondiente Solicitud de Vertido, en el Ayuntamiento donde esté ubicada la actividad:

a) Todas las instalaciones que superen un caudal de abastecimiento y autoabastecimiento de 22.000 m<sup>3</sup>/año.

b) Las instalaciones que, superando un caudal de abastecimiento y autoabastecimiento de 3.500 metros cúbicos/año, figuran en la siguiente relación:

- Refer. CNAE Actividad industrial
- 02 Producción ganadera.
- 11 Extracción, preparación y aglomeración de combustibles sólidos y coquerías.
- 13 Refino de petróleo.
- 15 Producción, transportes y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente.
- 21 Extracción y preparación de minerales metálicos.
- 22 Producción y primera transformación de metales.
- 23 Extracción de minerales no metálicos ni energéticos; turberas.
- 24 Industrias de productos minerales no metálicos.
- 25 Industria química.
- 31 Fabricación de productos metálicos, excepto máquinas y material de transporte.
- 32 Construcción de maquinaria y equipo mecánico.
- 33 Construcción de máquinas de oficina y ordenadores, incluida su instalación.
- 34 Construcción de maquinaria y material eléctrico.
- 35 Fabricación de material electrónico, excepto ordenadores.
- 36 Construcción de vehículos automóviles y sus piezas de repuesto.
- 37 Construcción naval, reparación y mantenimiento de buques.
- 38 Construcción de otro material de transporte.
- 39 Fabricación de instrumentos de precisión óptica y similar.
- 411 Fabricación de aceite de oliva.
- 412 Fabricación de aceites y grasas, vegetales y animales, excepto aceite de oliva.
- 413 Sacrificio de ganado, preparación y conservas de carne.
- 414 Industrias lácteas.
- 415 Fabricación de jugos y conservas vegetales.
- 416 Fabricación de conservas de pescado y otros productos marinos.
- 417 Fabricación de productos de molinería.
- 418 Fabricación de pastas alimenticias y productos amiláceos.
- 419 Industrias del pan, bollería, pastelería y galletas.
- 420 Industria del azúcar.
- 421.2 Elaboración de productos de confitería.
- 422 Industrias de productos para la alimentación animal, incluso harinas de pescado.
- 423 Elaboración de productos alimenticios diversos.
- 424 Industrias de alcoholes etílicos de fermentación.
- 425 Industria vinícola.
- 426 Sidrerías.
- 427 Fabricación de cerveza y malta cervecera.
- 428 Industrias de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas no alcohólicas.
- 429 Industria del tabaco.
- 43 Industria textil.
- 44 Industria del cuero.
- 451 Fabricación en serie de calzado, excepto el de caucho y madera.
- 452 Fabricación de calzado de artesanía y a medida, incluso el calzado ortopédico.
- 453 Confección en serie de prendas de vestir y complementos del vestido.
- 455 Confección de otros artículos con materiales textiles.
- 456 Industria de papelería.

- 461 Aserrado y preparación industrial de la madera: aserrado, cepillado, pulido, lavado y otros.
- 462 Fabricación de productos semielaborados de madera: chapas, tableros, maderas mejoradas y otros.
- 463 Fabricación en serie de piezas de carpintería, parqué y estructuras de madera para la construcción.
- 465 Fabricación de objetos diversos de madera, excepto muebles.
- 466 Fabricación de productos de corcho.
- 467 Fabricación de artículos de junco y caña, cestería, brochas, cepillos y otros.
- 468 Industrias del mueble de madera.
- 47 Industria del papel; artes gráficas y edición.
- 48 Industrias de transformación del caucho y materias plásticas.
- 49 Otras industrias manufactureras.
- 937 Investigación científica y técnica.
- 941 Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana.
- 971 Lavanderías, tintorerías y servicios similares

6. Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que puedan ser potencialmente peligrosas para la seguridad física de las personas, instalaciones, Estación Depuradora de Aguas Residuales o bien de la propia red de alcantarillado.

Cuando por accidente o fallo de funcionamiento se produzca un vertido deberá comunicarse inmediatamente al Ayuntamiento.

Artículo 186. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. La dotación de mínimo de energía será de 3,3 Kw/alojamiento y 0,8 Kw por habitante.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará, además, las condiciones técnicas de ejecución de obras e instalaciones.

2. Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes valores:

Clases de vías (Núcleos)	Iluminación
Acceso exterior y penetración	20 lux
Viarío de distribución	15 lux
Viarío local	10 lux
Viarío Peatonal	5 lux

3. En urbanizaciones exteriores o no conexas con los núcleos, el nivel de iluminación, para cada clase de vía, podrá disminuirse en 5 lux según los límites anteriores no pudiendo adoptarse en viario de tráfico rodado valores de la iluminación inferior a 10 lux.

4. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia. Los puntos de luz deberán quedar alojados preferentemente en farolas de pie o sobre brazo mural acordes con el ambiente urbano.

5. En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2000 m<sup>2</sup>, no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo un punto de luz a pie de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

Artículo 187. Redes y centros de transformación.

1. Las líneas de Alta y Baja Tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas.

2. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas. Podrán ser subterráneas o en superficie y dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas para evitar accidentes.

## CAPÍTULO 5

## Residuos Sólidos Urbanos

## Artículo 188. Residuos Sólidos Urbanos.

1. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de Residuos Sólidos Urbanos, preverá el modo de recogida y eliminación de las Residuos Sólidos Urbanos originadas, que en todo caso se conducirán al vertedero controlado.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos sólidos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables.

Está prohibido el vertido de Residuos Sólidos Urbanos de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

## CAPÍTULO 6

## Otras redes

## Artículo 189. Otras redes.

Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, etc., en el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso. En todo caso, en el Suelo Urbano habrán de ser subterráneas.

## CAPÍTULO 7

## Normas técnicas mínimas

## Artículo 190. Condiciones.

Las condiciones mínimas de urbanización a exigir a aquellas actuaciones para las que así lo determine el PGOU son las establecidas en los artículos siguientes.

## Artículo 191. Red Viaria.

Los viales permitirán el acceso al tráfico rodado a todas las parcelas. La anchura de los mismos, medida entre límites de parcela o cerramientos no será inferior a 5 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

## Artículo 192. Suministro de agua.

El agua destinada a consumo humano será potable o al menos sanitariamente permisible, garantizándose de una cantidad no inferior a 500 litros por alojamiento y día, independientemente de otras aguas que puedan utilizarse para otros usos. La fuente de suministro, caso de no ser alguna conducción municipal deberá estar legalizada ante la Administración competente.

## Artículo 193. Aguas residuales.

Serán eliminados los pozos negros existentes, disponiéndose una red de colectores a los que se verterán las aguas residuales y realizándose el vertido final a un sistema de depuración colectivo para el cual se garantizará su mantenimiento y limpieza periódica.

En todo caso deberá garantizarse que el sistema elegido no es causa de riesgo de contaminación de acuíferos.

## Artículo 194. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Este suministro se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes. Todas las conducciones eléctricas serán subterráneas.

Como alumbrado público se dispondrá al menos un punto de luz a pie de cada parcela, pudiendo en este caso estar conectado a la instalación de Baja Tensión de la parcela.

## Artículo 195. Residuos Sólidos Urbanos.

Se prohíbe el vertido directo de Residuos Sólidos Urbanos. Habrá pues que disponer un contenedor en lugar adecuado para depositar en él las que se produzcan, para que puedan ser recogidas posteriormente

## TÍTULO SEXTO

## NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO

## CAPÍTULO 1

## Determinaciones generales

## Artículo 196. Edificación.

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este PGOU o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización. Se hace extensible esta condición a los solares existentes en el centro histórico de Guaro.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

3. La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un año. El mero transcurso de este plazo sin que se haya comunicado al Ayuntamiento el inicio de las obras o se haya acreditado las causas de la imposibilidad de obtención de licencia, determinará, por ministerio de la ley, la colocación del solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

## Artículo 197. Usos.

Los usos permitidos en el suelo urbano y urbanizable ordenado serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con el PGOU y en particular con sus Normas Particulares del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Ordenado.

## CAPÍTULO 2

## Ordenanzas de la Edificación: Definiciones de carácter general

## Artículo 198. Parcela y solar.

Parcela: Se define como parcela toda porción de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio

cumplir tales mínimos para poder edificar. Se exceptúan de estas normas generales, aquellas parcelas que no cumpliendo con las dimensiones mínimas exigidas por las ordenanzas de cada zona, estuvieran escrituradas previo a la realización de estas normas, o que por razones edificatorias sea imposible su unión con otras colindantes hasta conseguir la dimensión mínima.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Artículo 199. Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en  $m^2t/m^2s$  (metro cuadrado de techo/metro cuadrado de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona de actuación o sector de planeamiento.

2. Índice de edificabilidad neta para cada uso o parcela, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en  $m^2t/m^2s$  (metro cuadrado de techo/metro cuadrado de suelo) aplicable a la superficie neta edificable de cada parcela.

3. Superficie de techo edificable, es la suma de todas las superficies edificadas cubiertas de todas las plantas, se expresa en  $m^2t$  (metro cuadrado de techo), tanto de las edificaciones principales, edificaciones existentes que se mantengan o edificaciones auxiliares.

Computan al 100% en cada planta las superficies correspondientes a: terrazas y porches no volados cubiertos y cerrados por tres lados, los cuerpos salientes cerrados; así como la proyección de escaleras, incluso exentas, por cada planta; las dobles alturas y la proyección horizontal de huecos de ventilación y ascensor.

Computan en su totalidad el espacio bajo cubierta que tenga una altura superior a 1,50 m, sea cual fuera el uso al que se destina.

Computan en cada planta en un 50% de su superficie; las terrazas y porches cubiertos, cerrados por uno o dos lados y los cuerpos salientes abiertos que sobresalgan de la línea de fachada más de 60 cm.

No computan: las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación) en cualquier otro caso contabilizan como los porches o terrazas.

No computan, los accesos públicos bajo pórticos, ni las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).

De igual forma no será computable la superficie de los sótanos en los términos establecidos en el arts. 213 y 214 estas Normas.

4. En las zonas cuyas ordenanzas específicas no definan el índice de edificabilidad, el aprovechamiento volumétrico quedará definido por los restantes parámetros edificatorios de la zona.

Artículo 200. Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida mas tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a Zonas Verdes y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 201. Terreno natural.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de estas Normas se define como terreno natural:

a) El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.

b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

### CAPÍTULO 3

Disposiciones relativas a la posición de la edificación

Artículo 202. Alineación a vial.

Es la línea que señala el linderos de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

Artículo 203. Alineación de fachada.

Es la línea desde la cual se produce la edificación.

En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el planeamiento.

En los edificios no alineados, la fachada tendrá una distancia mínima de separación a linderos públicos y privados fijado por las ordenanzas de cada zona. En este caso la línea de fachada quedará definida por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del perímetro de la fachada.

Artículo 204. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a las lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya dirección sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

Artículo 205. Rasantes.

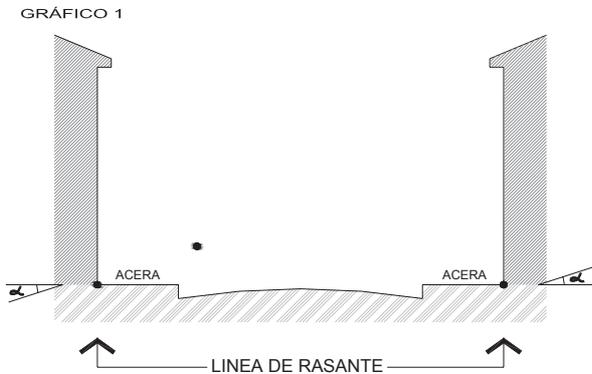
Se establecen dos tipos de rasantes:

La línea de rasante, con respecto a la cual se mide al altura máxima permitida en las edificaciones alineadas en terrenos llanos o con pendientes < al 20%.

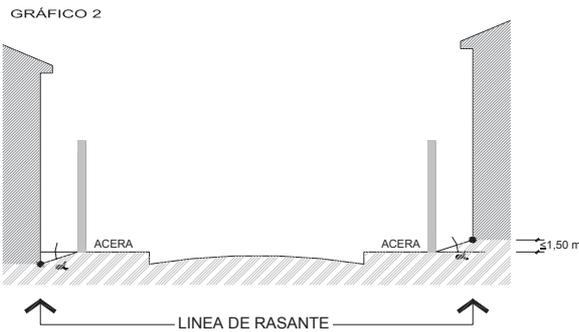
El plano de rasante, que es el plano de referencia para medir la altura en edificaciones alineadas en terrenos con pendientes > del 20% y en las no alineadas.

1. Línea de rasante.

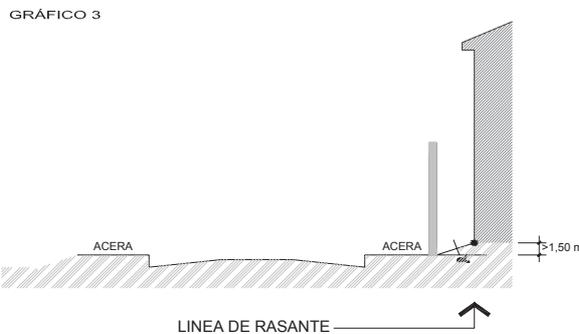
Cuando la alineación de fachada coincide con la alineación del vial, la línea de rasante es la intersección entre el plano de fachada y el lindero público acera o vial.



Cuando la alineación de fachada no coincide con la alineación del vial, la línea de rasante es la intersección entre el plano de fachada con el plano del suelo en que esta se asienta, siempre que la citada línea se encuentre a cota inferior, igual o superior a la del plano de acera o viario y en este último caso con una diferencia no mayor de 1,50 m.

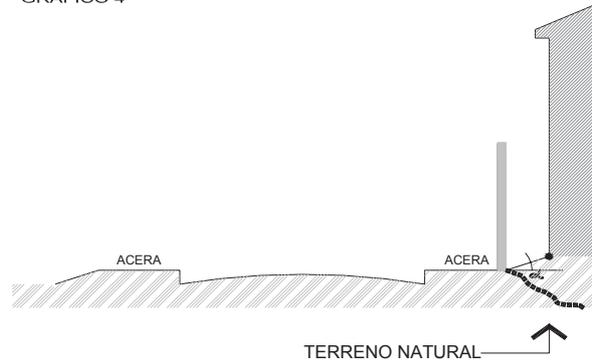


Cuando la intersección del plano de fachada con el plano del suelo en que esta se asienta se encuentre a cota superior a la del plano de la acera con una diferencia de cota  $>1,50\text{ m}$ , la línea de rasante será entonces la intersección del plano de acera o viario con el plano vertical que contiene a la alineación del vial.



En ningún caso se permiten modificaciones que alteren el signo de la pendiente natural del terreno.

GRÁFICO 4



2. Plano de rasante.

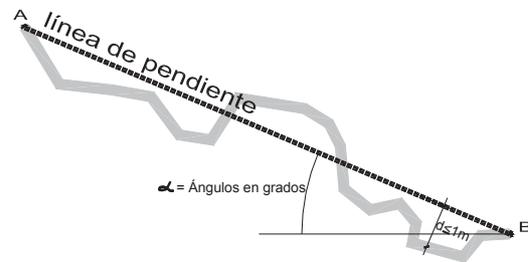
En caso de terrenos llanos se considera plano de rasante al estado natural del terreno. Si el terreno se rebaja por extracción de tierras, el plano de rasante a considerar será el del terreno ya rebajado.

Si el terreno se rellena o hay indicios de haber sido rellenado recientemente, el plano de rasante a considerar será el del terreno natural originario.

En el caso de terrenos en pendiente el plano de rasante se tomará de acuerdo a lo siguiente:

- a.1) Se determina la línea de pendiente del terreno:
  - A = Punto más alto del terreno.
  - B = Punto más bajo del terreno.
  - L.P. = Pendiente del terreno%.

GRÁFICO 5



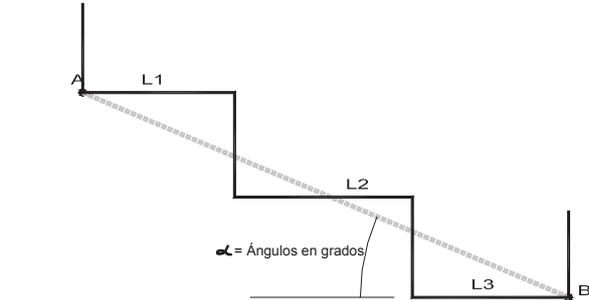
Si la pendiente del terreno no es uniforme la línea de pendiente (L.P.), será una quebrada que cumplirá en cada tramo la condición de  $d < 1\text{ m}$ .

- a.2) Se trazan entre A y B los planos de rasante del terreno:
  - L = Longitud máxima en la dirección de la pendiente de cada plano de rasante
  - L tendrá como valores máximos, los sigue

L.P.	$\alpha$	L
$\leq 22\%$	$10^\circ$	30 m
$\leq 44\%$	$20^\circ$	15 m
$\leq 67\%$	$30^\circ$	10 m
$\leq 89\%$	$40^\circ$	7,5 m
$>100\%$	$> 50^\circ$	6 m

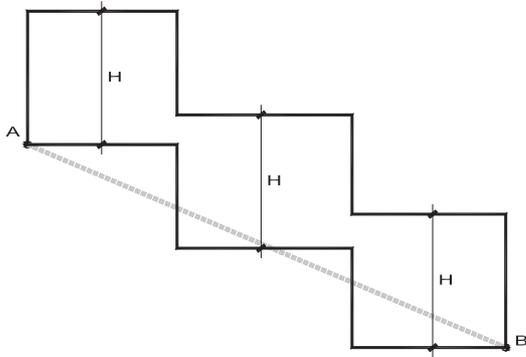
Para valores intermedios de  $\alpha$  se interpolará mediante la fórmula  $L \leq (3x \alpha)/100$ .

GRÁFICO 6



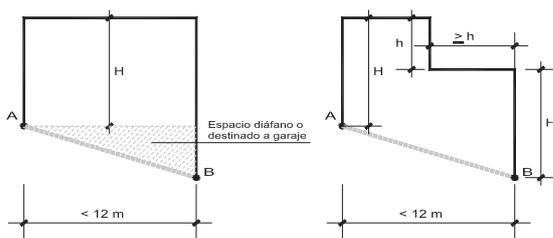
a.3) El sistema de planos de rasante anterior constituye la referencia para la medición de la altura reguladora máxima.

GRÁFICO 7



a.4) Excepcionalmente en el caso de que la profundidad máxima, en la dirección de la pendiente de la edificación proyectada sea de 12 m se podrá optar por uno de los siguientes criterios:

GRÁFICO 8

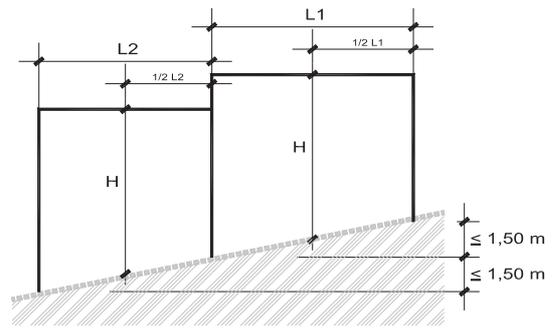


a.5) En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos, se aplicará el criterio anterior en secciones longitudinales y transversales del edificio.

Artículo 206. Medición de la altura en edificaciones alineadas en terrenos con pendiente inferior al 20%.

La altura reguladora se medirá desde el punto medio de la línea de rasante, siempre que la diferencia de cota entre los extremos sea inferior a 1,50 m. En caso de no ser así se escalonará la edificación de manera que se cumpla lo anterior.

GRÁFICO 9



Artículo 207. Medición de la altura en edificaciones alineadas en terrenos con pendiente superior al 20%.

La altura reguladora se medirá a partir del plano de rasante según lo definido en el artículo 205.

Artículo 208. Medición de la altura en edificaciones alineadas a vial.

En este tipo de edificación la altura reguladora se relaciona con la calle a la que está alineada:

1. Edificios con fachada a una sola calle:

Si el desnivel entre los dos extremos de la línea de fachada es  $< 1,50$  m la altura se contabilizará a partir de la cota media.

Si el desnivel entre los dos extremos de la línea de fachada es  $> 1,50$  m se dividirá la fachada en tramos a los que se le aplicará el criterio anterior.

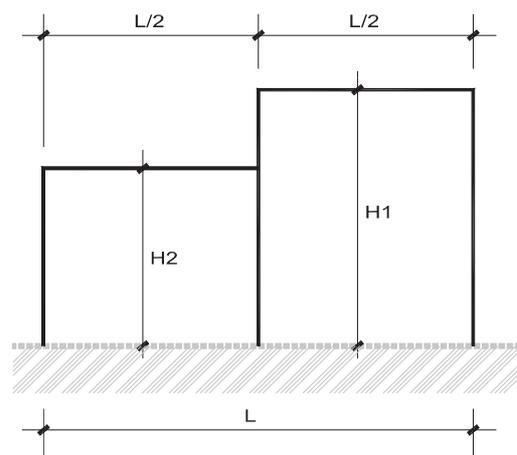
2. Edificios con fachada en esquina:

Al ser la altura reguladora la misma para las todas las calles en el municipio, se aplica el criterio anterior.

3. Edificios con fachada a dos calles sin formar esquina:

Si la altura reguladora de la ordenanza es distinta para cada calle, se podrá avanzar en el interior de la parcela con la altura de la mayor hasta una profundidad máxima de la mitad del ancho de la manzana, debiendo quedar la otra mitad a la altura determinada para la otra calle (Gráfico 10).

GRÁFICO 10

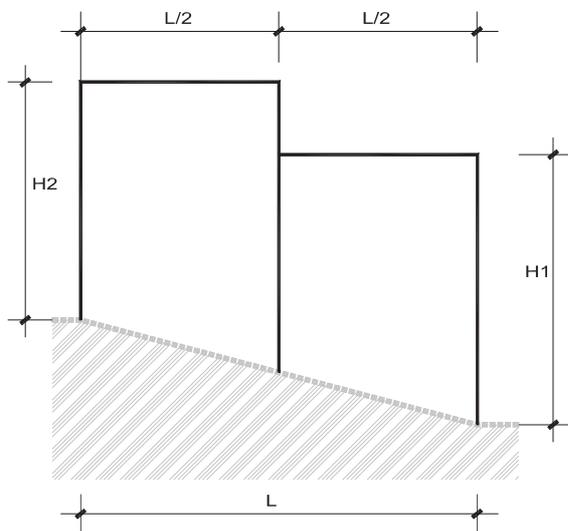


L = LONGITUD DE MANZANA

L = Longitud de manzana

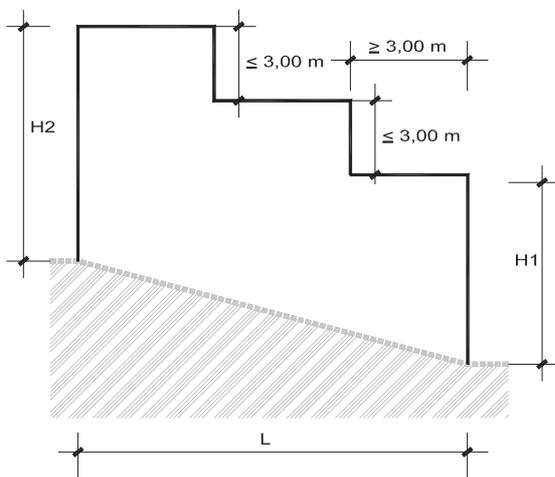
En el caso de que las dos calles a las que el edificio presenta fachada estén a distinto nivel, el criterio a seguir será similar al del apartado anterior (Gráfico 11).

GRÁFICO 11



En el caso de que la diferencia entre las cotas entre las dos calles resultase mayor de 3 m, se procederá a escalonar la edificación de forma que resulten fracciones de la edificación de igual anchura (Gráfico 12).

GRÁFICO 12



Artículo 209. Medición de la altura en edificaciones no alineadas.

La altura reguladora se medirá a partir del plano o línea de rasante según lo definido en el artículo 205.

CAPÍTULO 4

Disposiciones relativas al diseño de las edificaciones

Artículo 210. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de

las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

B: 4,00 m.

PB+1: 7,00 m.

PB+2: 10,00 m.

En los 4,00 m correspondientes a planta baja se considera incluida la altura de la parte de semisótano que pudiera sobresalir del terreno (en caso de terreno llano) o sobre los planos de rasante (si el terreno es inclinado)

Se tendrá especial atención en las parcelas del núcleo urbano del casco, en sus límites con el suelo urbano o con zonas no edificables; en los frentes que se edifiquen en esos linderos, se atenderá a efectos de medición de alturas a las mismas consideraciones que la fachada a vial de la parcela.

En los casos singulares en los que por el tamaño de la parcela y su profundidad edificable, no hagan viable la aplicación estricta las reglas definidas en los artículos anteriores deberá ser objeto una propuesta previa de aplicación de alturas ante los Servicios Técnicos Municipales, que dictaminarán conforme al espíritu y objetivos de esta Normativa, es decir, controlar las alturas generales impuestas por la ordenanza en cada zona, evitando el uso abusivo del bajo rasante y las modificaciones excesivas del terreno natural.

Artículo 211. Criterios para la medición de la altura edificable.

1. La altura del edificio se medirá en el exterior del edificio, en cada uno de sus planos de fachada, desde la cota de referencia del terreno asimilada a la línea de rasante, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de cubierta plana.

2. Con independencia de lo anterior, sobre el plano del tejado o sobre el forjado de la azotea o cubierta plana donde ésta se permita solo se autorizarán:

Los petos de barandilla de fachada (anterior, posterior o lateral) y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20, con elementos opacos o transparentes. Los petos de separación entre azoteas; opacos o transparentes, podrán tener un altura máxima de 2 metros.

Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de azotea o cubierta plana, con una altura máxima de 0,60 metros.

Los elementos técnicos de instalaciones según se regula en el artículo 213.

Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan aumento de la superficie edificada.

Las pérgolas o toldos compuestos con elementos ligeros con una altura máxima de 2,20 m, no permitiéndose la colocación de ningún tipo de cubierta rígida.

Artículo 212. Aprovechamiento de la cubierta.

La cámara o desván existente bajo la cubierta podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Los paños del tejado o elementos que conforman el espacio bajo la cubierta deberán ser planos y apoyarán directamente sobre el plano del forjado de la última planta o en petos recrecidos sobre el borde de este forjado, siempre que no se sobrepase con este recrecido la altura máxima reguladora.

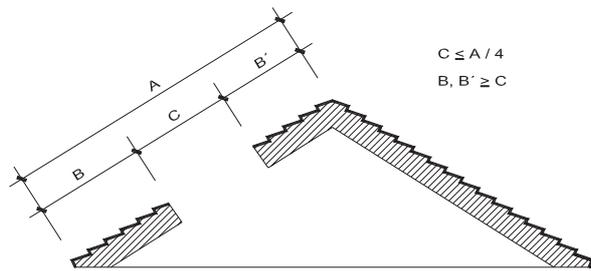
La pendiente máxima de los planos que conforman la cubierta será del 45%. No se admite la conformación de cubiertas por sucesión de planos con distinta inclinación, tipo mansarda.

La altura máxima de la cubierta, medida en el interior, será de 3,50 m.

Podrán abrirse huecos de ventilación en los paños, de cubierta o en paños inclinados en el sentido de la pendiente

siempre, de acuerdo con las condiciones del grafico y del apartado siguiente.

GRÁFICO 13



Todos los huecos referidos en el apartado anterior deberán separarse 1,50 m de los aleros y de los extremos del tejado. Asimismo deberá existir una distancia mínima de 2,00 m entre dos huecos.

En las zonas cuya volumetría venga definida por un índice de edificabilidad, computará, a efectos de superficie construida, todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m, aunque no esté acondicionado interiormente para su uso vividero. Se exceptúan de esta norma las cubiertas cuyas cumbreras no alcancen los 2 metros de altura, construidas sobre tabiquillos palomeros.

La ocupación del espacio bajo cubierta con altura mayor de 1,50 m no podrá sobrepasar el 60% de la ocupación en la planta inferior.

El acceso a esta cámara o desván no podrá realizarse desde zonas comunes, en el caso de edificios plurifamiliares debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

Artículo 213. Planta Sótano.

1. Se define como Planta Sótano aquella cuya cara superior del forjado que la cubre sea igual o inferior a la línea de rasante de calle o terreno al finalizar la obra, según los términos expresados en el art. 205.

2. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior y los espacios vivideros que resulten, en los terrenos con pendiente, como consecuencia de la aplicación de los criterios de rasantes computarán a efectos de edificabilidad.

3. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona o sobrepasarla según el art. 200, apartado 3, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Artículo 214. Planta Semisótano.

Se define como Planta Semisótano aquella cuya cara superior del forjado que la cubre éste a una cota igual o inferior a 1,50 m a la línea de rasante de calle o terreno al finalizar la obra, según se indica en los gráficos 14 y 15.

En el caso de terreno inclinado dicha cota máxima se contabilizará sobre los planos de rasante del mismo, definida en los términos expresados en el art. 205 y según los siguientes gráficos:

GRÁFICO 14

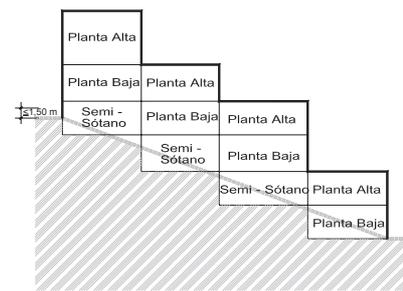
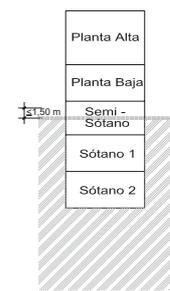


GRÁFICO 15



Nota: la línea de cota de 1,50 m, se referencia entre la rasante del terreno y la cara superior del forjado.

En cuanto a los criterios de edificabilidad y ocupación se seguirán los mismos criterios establecidos en el artículo anterior para la planta sótano.

Artículo 215. Planta Baja.

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en el artículo 205.

2. Para todos los casos: Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,20 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda. Así como una altura máxima libre en planta baja para uso comercial o público de 4,00 m.

No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Artículo 216. Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,50 m. para toda zona o sector.

Artículo 217. Medianería.

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Artículo 218. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 219. Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada medida entre la alineación de la edificación (o de la parcela en caso de doble alineación) y la fachada posterior incluido los cuerpos salientes de esta última. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Artículo 220. Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte de aplicar las profundidades edificables.

Artículo 221. Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.
- d) Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

**Artículo 222. Reglas sobre medianerías.**

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

**Artículo 223. Cuerpos salientes.**

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones volados o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

**4. Cómputo de superficies:**

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un 50% a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra por todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50% a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

5. En general, se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja, salvo los casos expresamente permitidos en las ordenanzas particulares de zona.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos-salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

8. El vuelo máximo absoluto, en los edificios alineados a vial no podrá superar los 60 cm del plano vertical de fachada. En todo caso, no podrán sobresalir del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera. Así mismo la distancia mínima entre el extremo del vuelo y la fachada opuesta será de 3,50 m.

**Artículo 224. Elementos salientes.**

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edi-

ficación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm respecto al paramento de fachada.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

**Artículo 225. Ventilación e iluminación.**

1. Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

2. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

3. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

**Artículo 226. Patios de Luces.**

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en el apartado anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última esté retranqueada un mínimo de 3 m, en cuyo caso no se considerará.

El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

La distancia mínima de un hueco a la fachada opuesta será siempre  $\geq 3,00$  m.

#### Artículo 227. Patios de Ventilación.

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a  $1/4$  de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a  $1/4$  de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última esté retranqueada un mínimo de 3 m, en cuyo caso no se considerará.

5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

#### Artículo 228. Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Artículo 229. Condiciones de cerramiento de parcela y muros de contención.

1. En los solares aún no edificados será obligatorio realizar un muro de cerramiento ciego de 2 metros de altura máxima, el cual tendrá carácter provisional y estará situado en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado. Con

la solicitud de licencia de obra de edificación el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

2. En parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial no será obligatorio el vallado de las mismas pero, en caso de hacerlo, las vallas tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo llegar hasta los 1,50 metros de altura con elementos ciegos y opacos y el resto coronado con cerramientos ligeros o transparentes (elementos cerámicos en celosía, de hierro, vegetales, etc.).

En cualquier caso la valla irá situada en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado, y el proyecto de la misma habrá de incluirse en los documentos técnicos del proyecto de edificación.

3. La altura máxima permitida en muros de contención, situados en lindero público y para los casos en que la pendiente del terreno lo justifique es de 2,50 m. Salvo que se indique expresamente en las ordenanzas específicas de aplicación.

Cuando el perfil del terreno presente una altura superior a 2,50 m, se desmontará por encima de esta altura y se escalonará el terreno en el interior de la parcela, debiendo mantener el siguiente muro una distancia  $> 2,50$  m al del lindero público.

La altura máxima permitida en muros de contención, situados próximos a linderos privados es de 2,50 m, salvo acuerdo entre colindantes, caso que debe justificarse al solicitar la licencia de obra.

4. Cuando la pendiente del terreno lo justifique, la parcela podrá escalonarse disponiendo muros de contención  $< 3,00$  m de altura y con separaciones entre sí  $>$  de 3,00 m.

Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, sólo podrán sobresalir cerramientos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.

Estos muros deberán ser considerados como fachadas, expresándose su tratamiento y características técnicas en el Proyecto objeto de solicitud de licencia.

#### Artículo 230. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

En los edificios con ático sólo se permitirán sobre los mismos los depósitos de reserva de agua. No estando permitido ningún otro elemento técnico de instalaciones.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Artículo 231. Casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación; salvo los casos en que dichas instala-

ciones puedan mancomunarse entre propietarios deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos.

2. En los edificios para uso de aparcamientos, y salvo que se disponga lo contrario en las Ordenanzas específicas de Zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados. La altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 4 m y un mínimo de 3,50 m, pudiendo ser destinada a usos comerciales. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30. En todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

3. Las construcciones destinadas a aparcamiento realizadas en el subsuelo bajo el espacio público, bien sea del Sistema de Áreas Libres o del Sistema Viario, de iniciativa pública o privada, en régimen de concesión, deberán observar las condiciones de diseño interior reguladas en el Capítulo 5º del Título II de estas Normas y deberán ir acompañadas de un Proyecto de Urbanización que defina las condiciones de reposición del espacio público y, en su caso, de la remodelación del mismo tras la ejecución de las obras del subsuelo, con expresión del sistema de accesos, rodados y peatonales, elementos de señalización, mobiliario urbano, ornato, etc.

Artículo 232. Gestión de basuras y residuos urbanos.

Todas las edificaciones de nueva construcción de uso residencial plurifamiliar en las que se prevea un número igual o superior a 3 viviendas, deberá prever la ubicación de un habitáculo dentro de la edificación, para la ubicación de contenedores de recogida de basuras de acuerdo con la ordenanza de gestión de residuos sólidos que esté en vigor en el municipio. Este habitáculo deberá tener una superficie mínima de 2,50 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo 1,50 m.

Este habitáculo será totalmente independiente del resto de la edificación y contará con su propio acceso desde el exterior.

En el resto de edificaciones con uso no residencial se preverá este tipo de habitáculos, siempre que el uso previsto prevea la generación de residuos y/o basuras.

## CAPÍTULO 5

Normas Particulares para el Suelo Urbano

N<sub>TG</sub> - Ordenanzas Particulares del Núcleo Tradicional de Guaro

Artículo 233. Ámbito y definición.

1. El Núcleo Tradicional N<sub>TG</sub> está formado por las edificaciones del casco de Guaro que conforman el núcleo antiguo de la población y que han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo o modelos originales.

2. Está formado mayoritariamente por alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y raramente por alojamiento de propiedad horizontal (edificación plurifamiliar).

3. La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas.

4. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 234. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones. Se permitirá así mismo el uso terciario en planta baja (comercios, servicios, espectáculos, pequeña hostelería, talleres, almacenes, etc.) y todos aquellos usos compatibles con el residencial, así como aquellos que permite el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, In-

salubres y Peligrosas, o que estén provistas de las necesarias medidas correctoras según la Reglamentación vigente.

2. El alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar) regulará el número máximo de alojamientos por parcela, en función del ancho de fachada y de la altura máxima permitida, según el siguiente cuadro.

ANCHO DE FACHADA (A)	NUMERO MÁXIMO DE ALOJAMIENTOS POR PARCELA
$A \leq 3,00$ m	1
$3,00$ m < $A \leq 5,00$ m	2
$5,00$ m < $A \leq 7,00$ m	1 cada 90 m <sup>2</sup> construidos
$A > 7,00$ m	Sin limitación

3. Se permiten los siguientes usos compatibles:

- Hotelero.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario público.
- Equipamiento propiedad privada.

4. Quedan prohibidos los siguientes usos no compatibles con el residencial:

- Medianas o grandes industrias.
- Ganadería.
- Almacenes al por mayor.
- Agrícolas, forestales, extractivos.

5. El uso industrial se considera complementario del residencial dentro de la 1.ª y 2.ª categoría, siendo incompatible el resto.

6. El uso terciario es complementario del residencial, excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.

7. Son también usos complementarios, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas, siendo incompatible el uso rural, según vienen definidos en las Normas Reguladoras de los Usos (Título Tercero).

Artículo 235. Tipología Edificatoria Permitida.

1. Sólo se permite la edificación alineada a vial y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones son obligatorias sin posibilidad de retranqueos ni en plantas baja ni alta, y vienen definidas en los planos de ordenación de alineaciones.

Artículo 236. Unidad Máxima de Actuación.

1. La unidad máxima de actuación edificatoria será la parcela catastral existente. Se permitirán agrupaciones de dos parcelas, cuando una de ellas no alcance los 70 m<sup>2</sup> de solar o un ancho de fachada de 5 m y de tres parcelas cuando tal ocurra con dos.

Artículo 237. Parcela Máxima Edificable.

1. Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.

2. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

- a) Superficie: 70 m<sup>2</sup>.
- b) Ancho de fachada: 6 m.

3. Sólo se permitirá la agregación de parcelas en el caso de que la superficie resultante sea menor de 150 m<sup>2</sup>.

Artículo 238. Condiciones de Edificación.

1. La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m.

2. En parcelas cuyo ancho de fachada supere la longitud de 15 m deberá fragmentarse la fachada, recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados con acceso propio, distinta tipología y diferente tratamiento de los acabados.

3. En las parcelas del actual catastro que tengan un ancho de fachada o una anchura media menor de 7 m y no

puedan agregarse a alguna colindante, se permite un fondo máximo edificable de 25 m.

4. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

5. En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

6. En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela. Solo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

Artículo 239. Separación a linderos.

1. Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras, solo se proponen separaciones a los linderos traseros.

2. La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

3. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.

b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 20 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

Artículo 240. Alturas Máxima y Mínima de la Edificación.

1. El número máximo de plantas permitido con carácter general, en el núcleo histórico, será de 3 (Pb + 2). La edificación no podrá tener más de 10 m de altura en ninguno de sus puntos, ya sea en sus fachadas principales como en las posteriores o interiores a patios. A estos efectos, se entenderá como altura máxima en metros la altura de la cornisa. En el área de aplicación de esta ordenanza no se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Esta altura máxima tiene carácter general, en cada caso específico se condicionará a dos factores, el ancho de fachada de la parcela y el ancho de vial desde el que se accede.

Según el ancho de vial se limita las condiciones de altura según el cuadro adjunto:

ANCHO DE VIAL (A) (m)	NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
A < 3,00 m	2 plantas	7 m
3,00 m < A 4,50 m	3 plantas. La tercera planta se retranqueará un mínimo de 3,00 m desde la línea de fachada	10 m
4,50 m < A	3 plantas. Alineadas a fachada	10 m

Según el ancho de fachada se limita las condiciones de altura según el cuadro adjunto:

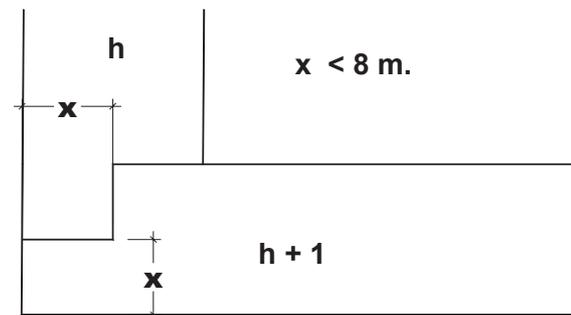
ANCHO DE FACHADA (A) (m)	NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
A < 3,50 m	2 plantas	7 m
3,50 m < A 6,00 m	3 plantas. La tercera planta se retranqueará un mínimo de 2,50 m desde la línea de fachada	10 m
6,00 m < A	3 plantas. Alineadas a fachada	10 m

2. La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

Siempre debe aparecer en la calle de nivel superior una planta de altura no superando, en ningún caso, respecto a la calle inferior las 4 plantas de altura, debiendo quedar la cuarta retranqueada 1/3 respecto de cualquier punto de la línea de fachada que dé a esta calle inferior.

3. Los solares con limitaciones singulares de altura podrán tener un aumento del fondo edificable que compense el volumen de las plantas perdidas.

4. En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal según el gráfico siguiente:



5. Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta baja	4,0	3,0
Planta piso	3,0	2,5

Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la altura regulada en el presente artículo, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto del edificio se justificará la necesidad de mayor altura que la regulada en el presente artículo, cumpliéndose, no obstante, la altura máxima reguladora.

En parcelas o solares con terrenos en pendiente ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante viario, la altura máxima edificable se acomodará a la situación topográfica de la parcela, de forma que la edificación se escalona en dos o más cuerpos hasta consumir el fondo máximo edificable, quedando siempre como referente la altura máxima reguladora sobre cualquier punto del terreno construido o urbanizado.

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

7. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetra-

les del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,50 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

#### Artículo 241. Aparcamiento y Garajes en los Edificios.

1. Los edificios plurifamiliares se dotarán obligatoriamente de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de una previsión de plazas igual o superior al número de aparcamientos resultante de la aplicación simultánea de los criterios de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos; para los locales se aplicará el criterio de un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.

3. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y en planta sótano.

No será obligatorio el disponer de aparcamiento propio en los edificios para uso de vivienda en los siguientes casos:

a) En las obras de «restauración» sobre la edificación existente, siempre que de manera argumentada se justifique la imposibilidad de su inclusión.

b) Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 70 m<sup>2</sup>.

c) Cuando las vías de acceso sean peatonales.

d) Cuando el ancho de fachada se inferior a 6,00 m.

#### Artículo 242. Condiciones estéticas particulares

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de interés arquitectónico. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es precisa la valoración individual de cada proyecto. Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado.

2. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle.

3. Alturas. La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas, importas y voladizos, sin aumentar el número de plantas permitido.

4. Huecos de fachada. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superior al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación, a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener unas proporciones tales que la altura H del hueco

esté comprendida entre 1,5 A y 2,3 A, siendo A la anchura del hueco.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos de secciones gruesas. No se permitirá enmarcar ventanas u otros elementos de fachada con adornos abigarrados. La ornamentación, si la hubiera, habrá de ser sencilla.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo a postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

c) Las barandillas y rejas metálicas se harán con barras rectas, que se ensamblarán de forma que queden enmarcadas formando un volumen sencillo y único. No se permitirá el empleo de formas rebuscadas.

#### 5. Materiales de fachada:

a) Los colores de fachada serán de tonos claros, predominando en el conjunto el color blanco, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante. Únicamente se admitirá el uso del color en elementos ornamentales, tales como zócalos, jambas y dinteles de huecos, cornisas, etc.

b) Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado a la tirolesa, ladrillo visto, piedra abujardada, etc., prohibiéndose la colocación de chapados de materiales cerámicos y azulejos.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, se permitirá exclusivamente en actuaciones sobre los elementos ornamentales citados en el apartado a, esto es zócalos, huecos de ventanas y puertas.

6. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

#### 7. Cubiertas:

a) Las cubiertas serán de teja árabe de barro cocido, con inclinaciones entre el 30% y el 50%, admitiéndose soluciones de terraza a partir de la segunda crujía.

b) El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto. La altura de la cornisa no será superior al canto del forjado, no permitiéndose la ejecución de falsas cornisas.

c) En el caso de que aparezca torreón de acceso a la terraza deberá quedar retranqueado 2,5 m respecto de la fachada.

d) Todos los elementos que están situados por encima del forjado de cubierta deberán ir preferentemente bajo los faldones de la misma.

#### 8. Balcones:

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

I) Estructura metálica conformante del balcón, con soleira, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con balaustres verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

9. Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos solo en planta baja y serán de

hierro forjado o similar a la manera tradicional. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

10. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

11. En las construcciones en ladera se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

12. Todos los paramentos visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

N<sub>EG</sub> - Ordenanzas Particulares del Ensanche Moderno de Guaro

Artículo 243. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial. Se permitirá así mismo el uso terciario en planta baja (comercios, servicios, espectáculos, pequeña hostelería, talleres, almacenes, etc.) y todos aquellos usos compatibles con el residencial, así como aquellos que permite el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o que estén provistas de las necesarias medidas correctoras según la Reglamentación vigente.

2. Se permitirán los siguientes usos compatibles:

- Hotelero.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario público.
- Equipamiento propiedad privada.

3. Quedan prohibidos los siguientes usos no compatibles con el residencial:

- Medianas o grandes industrias.
- Ganadería.
- Almacenes al por mayor.
- Agrícolas, forestales, extractivos.

4. El uso industrial se considera complementario del residencial dentro de la 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría, siendo incompatible el resto.

5. El uso terciario es complementario del residencial, excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.

6. Son también usos complementarios, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas, siendo incompatible el uso rural.

Artículo 244. Tipología Edificatoria Permitida.

1. Sólo se permite la edificación alineada a vial y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones son obligatorias sin posibilidad de retranqueos ni en plantas baja ni alta, y vienen definidas en los planos de ordenación de alineaciones.

Artículo 245. Parcela Mínima Edificable.

1. Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.

2. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

- a) Superficie: 100 m<sup>2</sup>.
- b) Ancho de fachada: 9 m.

Artículo 246. Condiciones de Edificación.

1. No se fija un fondo máximo de parcela siendo ocupable en su totalidad.

2. En parcelas cuyo ancho de fachada supere la longitud de 15 m deberá fragmentarse la fachada, recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados con acceso propio, distinta tipología y diferente tratamiento de los acabados.

Artículo 247. Separación a linderos.

1. Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras, solo se proponen separaciones a los linderos traseros.

2. La edificación podrá ocupar el 100% de las parcelas consolidadas.

3. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en general, y especialmente en los siguientes casos:

- a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
- b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- c) Cuando resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

Artículo 248. Alturas Máxima y Mínima de la Edificación.

1. La altura máxima es de 3 plantas, con un máximo de 10 m medidos hasta la cara inferior de la cornisa, incluida la planta baja. Por encima de esta altura se permitirá una planta ático, que se retranqueará de los bordes de las cornisas de todas las fachadas exteriores, una distancia mínima de 3 m para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.

2. En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal.

3. Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta baja	4,0	3,0
Planta piso	3,0	2,5

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

5. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio de pendiente inferior al 50%, y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbre superará los tres metros de altura desde la cara superior del último forjado hasta la cara exterior de la misma. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. En los paños de cubierta no se permitirá la apertura de ningún hueco, excepto los de ventilación de la propia cubierta.

b) Los petos de barandillas de fachadas interiores así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,60 m si son opacos y 2 m si son enrejados o transparentes.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio serán de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 249. Aparcamiento y Garajes en los Edificios.

1. Los edificios plurifamiliares se dotarán obligatoriamente de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de una previsión de plazas igual o superior al número de aparcamientos resultante de la aplicación simultánea de los criterios de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos; para los locales se aplicará el criterio de un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano y planta baja.

#### Artículo 250. Condiciones estéticas particulares.

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de interés arquitectónico. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es precisa la valoración individual de cada proyecto. Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado.

2. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle.

3. Alturas. La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas, importas y voladizos, sin aumentar el número de plantas permitido.

4. Huecos de fachada. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superior al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación, a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener unas proporciones tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5 A y 2,3 A, siendo A la anchura del hueco.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos de secciones gruesas. No se permitirá enmarcar ventanas u otros elementos de fachada con adornos abigarrados. La ornamentación, si la hubiera, habrá de ser sencilla.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo a postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

c) Las barandillas y rejas metálicas se harán con barras rectas, que se ensamblarán de forma que queden enmarcadas formando un volumen sencillo y único. No se permitirá el empleo de formas rebuscadas.

d) Se prohíbe la imitación de estilos llamativos, ya sean folklóricos o foráneos, que se salgan de los cambios de estilo resultantes de una renovación ponderada de los sistemas constructivos.

#### 5. Materiales de fachada:

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

b) Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado a la tirolesa, ladrillo visto, piedra abujardada, etc., evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente con azulejería y cualquier otro elemento discordante con el entorno. En el aplacado con azulejos sólo se permitirá en elementos interiores de la vivienda y preferentemente del tipo tradicional.

6. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

#### 7. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán de teja árabe de barro cocido, con inclinaciones entre el 30% y el 50%, admitiéndose soluciones de terraza a partir de la segunda crujía. La utilización de cualquier otro elemento de cubrición de tejado, deberá ser sometido a la autorización del Consistorio.

b) El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

c) En el caso de que aparezca torreón de acceso a la terraza deberá quedar retranqueado 2,5 m respecto de la fachada.

d) Todos los elementos que están situados por encima del forjado de cubierta deberán ir preferentemente bajo los faldones de la misma.

#### 8. Balcones:

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

I) Estructura metálica conformante del balcón, con soleira, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con balaustres verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

9. Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrá disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos solo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

10. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

#### N<sub>AR</sub> - Ordenanzas Particulares de la Edificación Agrupada. Agrupamientos Residenciales de Guaro

#### Artículo 251. Definición y objetivos.

Son áreas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas adosadas, superpuestas o macladas o por viviendas plurifamiliares, caracterizadas por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas definido por pasajes, calles peatonales interiores, torreones, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc.

Debido a la flexibilidad de diseño que permite y a la variedad de programas funcionales y de tipos de vivienda que puede acoger, esta tipología tiene un amplio desarrollo en las zonas turísticas adoptando formas diversas según las características geográficas y topográficas sobre las que se asientan.

#### Artículo 252. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones. Se permitirá así mismo el uso terciario en planta baja (comercios, servicios, espectáculos, pequeña hostelería, talleres, almacenes, etc.) y todos aquellos usos compatibles con el residencial, así como aquellos que permite el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, In-

salubres y Peligrosas, o que estén provistas de las necesarias medidas correctoras según la Reglamentación vigente.

2. Se permiten los siguientes usos compatibles:

- Hotelero.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario público.
- Equipamiento propiedad privada.

3. El uso terciario es complementario del residencial, excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.

4. Son también usos complementarios, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas, siendo incompatible el uso rural, según vienen definidos en las Normas Reguladoras de los Usos (Título Tercero).

5. Quedan prohibidos los siguientes usos no compatibles con el residencial:

- Medianas o grandes industrias.
- Ganadería.
- Almacenes al por mayor.
- Agrícolas, forestales, extractivos.
- El uso industrial

Artículo 253. Parcela mínima edificable.

Tendrá unas dimensiones mínimas tales que en su interior pueda inscribirse un círculo de 20 m de diámetro, debiendo a su vez lindar con vía pública en al menos  $\frac{1}{4}$  de su perímetro, así como poseer una superficie mayor o igual a 2.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 254. Edificabilidad neta máxima.

No se limita, no pudiendo superar la edificabilidad bruta sobre la unidad de ejecución 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 255. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 50%.

Artículo 256. Disposición del volumen edificable.

La edificación será obligatoriamente no alineada.

Para todas las edificaciones, previa a la solicitud de licencia de obras deberá atenderse a los siguientes aspectos:

a) El Proyecto de Edificación contendrá la definición de los volúmenes de la Edificación, alineaciones y rasantes de la misma así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) Son de aplicación todos los parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este Título que no hayan sido expresamente excluidos o entran en contradicción con los de este artículo.

c) A los espacios libres de edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Así mismo deberán ordenarse los espacios libres, diferenciando los espacios públicos de los privados.

d) Los accesos a la vía pública se delimitarán así como los aparcamientos proyectados.

Artículo 257. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a linderos privados será igual a la altura de la edificación más próxima al lindero, con un mínimo de 5,00 m, salvo acuerdo entre colindantes.

La separación a linderos públicos será de 3,00 m.

Artículo 258. Altura máxima y número de Plantas.

El número máximo de plantas será de 3 (Planta Baja + 2); La altura máxima permitida será de 10,00 m.

La altura útil máxima de Planta Baja será de 4 metros. La altura útil máxima en Plantas altas será de 3 metros.

Se admiten áticos o espacios abuhardillados habitables, por encima de la altura máxima reguladora, con las siguientes condiciones:

a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de la cubierta, de inclinación máxima del 100%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas excluidos los bordes de los patios interiores, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,50 m de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a  $\frac{1}{2}$  de las longitudes de las fachadas respectivas.

b) También podrá tratarse el ático mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas exteriores, con una distancia mínima de 3 m para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.

Artículo 259. Cubiertas.

Por encima de la altura máxima se permitirá la construcción de elementos auxiliares tales como escaleras y depósitos, así como estructuras ligeras o techados abiertos por los costados, como son pérgolas, toldos o empotrados.

Siempre que se utilicen cubiertas de teja o similares, la pendiente de los faldones será inferior al 60%.

Aprovechamiento bajo cubierta. La cámara o desván existente bajo la cubierta podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Los paños del tejado o elementos que conforman el espacio bajo la cubierta deberán ser planos y apoyarán directamente sobre el plano del forjado de la última planta. No se admite, por tanto, apoyarlo en petos recrecidos sobre el borde de este forjado.

b) La pendiente máxima de los planos que conforman la cubierta será del 60%. No se admite la conformación de cubiertas por sucesión de planos con distinta inclinación, tipo mansarda.

c) La altura máxima de la cubierta, medida en el interior, será de 3,5 m.

d) Podrán abrirse huecos de ventilación en los paños en su propio plano, no pudiendo sobresalir de él, en forma de buhardilla.

e) Tanto los huecos como las buhardillas referidos en el apartado anterior deberán separarse 1,50 m de los aleros y de los extremos del tejado. Asimismo deberá existir una distancia mínima de 2,00 m entre dos huecos o buhardillas consecutivas.

f) En las zonas cuya volumetría venga definida por un índice de edificabilidad, computará, a efectos de superficie construida, todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m, aunque no esté acondicionado interiormente para su uso vividero. Se exceptúan de esta norma las cubiertas cuyas cumbres no alcancen los 2 metros de altura, construidas sobre tabiquillos palomeros.

Artículo 260. Retranqueos de fachada.

No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela: la limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la longitud del edificio no podrá superar los 40 metros de longitud máxima, y ninguna dimensión recta en fachada podrá superar los 15 m. Se entenderá discontinuo cuando exista un quiebro, con una dimensión mínima de 2,00 m, en cualquier dirección.

Artículo 261. Ordenanzas de valla.

En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura

máxima de 2,00 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

#### Artículo 262. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula en función del mínimo de 1 plaza por unidad de alojamiento residencial, siendo el número final de plazas resultantes igual o superior al obtenido de aplicar el coeficiente de 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos.

$N_{AS}$  - Ordenanzas Particulares Viviendas Aisladas.  
Asentamientos Singulares de Guaro

#### Artículo 263. Definición.

1. Residencial en alojamientos en régimen de propiedad vertical para edificaciones aisladas, adosadas y pareadas.

Esta zona se corresponde con las tipologías de viviendas agrupadas, en maclas, en hilera y escalonadas. Se califican zonas para que su desarrollo pueda producirse tanto en promociones individuales como en grupos de edificación.

En ambos casos, el rasgo común identificador es la constitución de núcleos de ordenación abierta, de baja densidad y en los que los espacios libres privados predominan sobre los espacios públicos y constituyen el principal elemento organizador del tejido.

#### Artículo 264. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial en alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar).

2. Se permiten los siguientes usos compatibles, en edificios independientes:

- Hotelero.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario público.
- Equipamiento propiedad privada.

3. Quedan prohibidos los siguientes usos no compatibles con el residencial:

- Medianas o grandes industrias.
- Ganadería.
- Almacenes al por mayor.
- Agrícolas, forestales, extractivos.
- El uso industrial

#### Artículo 265. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima edificable: 200 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 266. Dimensiones mínimas de parcela.

Fachada mínima de parcela: 10 m.

#### Artículo 267. Ocupación máxima de parcela.

Ocupación máxima de parcela: 60%.

Sótano: superficie máxima del 60% de la superficie de la parcela.

#### Artículo 268. Separación a linderos.

Separación mínima a linderos: 3 m a lindero privado y 5 m a lindero público. Estas separaciones se mantendrán respecto a las lindes a las que no se adose la edificación en el caso de viviendas pareadas y adosadas.

Cuando la pendiente del terreno natural sea superior al 15% sobre la rasante de la calle, se permite la construcción de un muro de piedra natural con una altura máxima de 3,50 m. Tras el citado muro solo se permite el uso de aparcamiento para uso de la vivienda.

La fachada de la edificación se retranqueará un mínimo de 3 m de la línea de coronación del muro.

#### Artículo 269. Altura máxima y número de plantas.

Altura máxima: 7 m (Pb + 1). Asimismo, el número máximo de plantas y altura máxima edificable y alturas libres de Planta baja estarán supeditados al cumplimiento de los criterios establecidos en los artículos 209 y 210 del presente PGOU, permitiéndose un aprovechamiento en cubierta según las determinaciones del artículo 211.

#### Artículo 270. Edificabilidad neta máxima.

Edificabilidad máxima neta: 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

#### Artículo 271. Ordenanzas de valla.

A lindero público: hasta una altura de 1 m con elementos sólidos y opacos; hasta 2,10 m con cerramientos ligeros y transparentes.

A linderos privados: se podrá realizar con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m, medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.

#### Artículo 272. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula en función del mínimo de 1 plaza por unidad de alojamiento residencial, siendo el número final de plazas resultantes igual o superior al obtenido de aplicar el coeficiente de 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos.

$N_{AI}$  - Ordenanzas Particulares de Áreas Industriales

#### Artículo 273. Ámbito y definición.

1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares al ensanche industrial determinado en el Plano de Ordenación del PGOU.

2. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que se especifican en el Título Sexto y que cumplan con estas ordenanzas.

3. Se respetan las condiciones reflejadas en el convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

#### Artículo 274. Condiciones de uso.

1. Los usos dominantes son los industriales de segunda y tercera categoría.

2. Las industrias de cuarta categoría se consideran incompatibles con esta ordenanza, así como instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda será guardería de la industria y estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.

b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>. Dicha vivienda contará con una superficie máxima construida de 150 m<sup>2</sup>.

c) Se considera compatible el uso de vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente que cuente con una superficie igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima se asignará por el planeamiento de desarrollo.

4. El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.

5. El uso industrial y el equipamiento comunitario son compatibles con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.

7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos (Título Tercero).

Artículo 275. Tipología edificatoria permitida.

1. Se permitirá la edificación retranqueada, adosada y aislada, debiendo de guardar alineación de valla de parcela a vial.
2. La alineación de fachada respecto a vial se refleja en el correspondiente plano de ordenación de alineaciones.

Artículo 276. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima = 250 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud mínima de fachada = 10 m.

Artículo 277. Condiciones de edificación.

La ocupación máxima de parcela será:

- Planta baja: 100%  
Plantas altas: 60%

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

El proyecto de construcción justificará la previsión de los aparcamientos en el interior de la parcela.

Artículo 278. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida total será de 9 m, 2 plantas (Pb+1). La altura libre mínima de la planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

Artículo 279. Condiciones estéticas particulares.

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.
2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m, que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfnas estéticamente admisibles hasta una altura no superior a 2,70 m. El cerramiento a lindero privado será tapia de obra de fábrica de altura no mayor a 2,70 m.
3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm, y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.

N<sub>AH</sub> - Ordenanzas Particulares de Actuaciones de Uso Hotelero

Artículo 280. Ámbito y definición.

Serán aplicables estas ordenanzas particulares a las edificaciones de nueva construcción, no a las actuaciones sobre construcciones ya existentes. En este último supuesto serán de aplicación las ordenanzas particulares asignadas en el PGOU.

1. Parcela mínima edificable.  
Deberá cumplir las siguientes condiciones:  
- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.  
- Longitud mínima fachada: 10 m.
2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta resultante será de 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s o la asignada por el planeamiento de aplicación.

3. Ocupación máxima de parcela: 100%.
4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 12,00 metros.

Número máximo de plantas 3 (PB+2) Por encima de esta altura se permitirá una planta ático que tendrá como máximo una ocupación del 80% de la ocupación correspondiente a la planta inmediatamente inferior.

5. Altura libre de planta.

Las Plantas tendrán una altura libre máxima de 4,00 metros. Si se opta por un comercial de una planta, la altura libre máxima será de 7,00 metros.

6. Separaciones a linderos privados y públicos.

La separación obligatoria de la edificación será de 1/3 de su altura, con un mínimo absoluto de 5,00 m. En el caso de edificaciones en Suelo Urbano.

Artículo 281. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Hostelería.
2. Uso compatible: Los definidos como:
  - Comercial.
  - Recreativo.
  - Discoteca y salas de fiesta.
  - Deportivo.
  - Terciario.
  - Estación de Servicio, Gasolinera y Lavado de vehículos.
3. Uso incompatible: el resto de usos.

## Sección 2.ª Ejecución y gestión

Artículo 282. Ejecución de actuaciones.

1. Las determinaciones del PGOU sobre el suelo urbano consolidado, el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, así como el suelo urbanizable ordenado son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en el suelo urbano y suelo urbanizable ordenado son los siguientes:

a) Actuación aislada. En que el objeto exclusivo de la actuación es la liberación para uso público (vial, área libre o equipamiento) de terrenos de propiedad privada, no siendo posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre el que repercutir esa carga.

b) Unidades de ejecución. En que se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad, a la urbanización del conjunto o a ambas cosas a un tiempo. En algunas de ellas se habrán de redactar Estudios de Detalle que complementen y desarrollen las determinaciones del PGOU.

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones del PGOU en suelo urbano para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

a) Actuaciones aisladas. La ejecución de las A.A. requerirá la expropiación forzosa de los terrenos a cargo de la Administración, excepto cuando se trate de rectificaciones de alineación en que la cesión será gratuita.

b) Unidades de Ejecución:

Compensación. La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de Compensación en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de las U.E., en lo referente a cesión de terrenos para uso público, por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

Expropiación. Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

Artículo 283. Normas para las actuaciones aisladas (A.A.).

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano o suelo urbanizable ordenado, que se prevén expresamente en este PGOU para liberación de espacios destinados al uso y dominio público, y en las que no ha sido posible delimitar desde el Planeamiento un Polígono sobre el que reper-

cutir la carga derivada de esta liberación, se han determinado actuaciones aisladas.

2. Consecución de los terrenos. La consecución de los terrenos será por expropiación forzosa, valorándose de acuerdo con su «Valor urbanístico» para lo cual se determina en las Normas Particulares cual será el índice de edificabilidad aplicable, coincidente en todos los casos con el asignado a la zona donde se hallan enclavados por la Ordenanza correspondiente. Asimismo se habrán de valorar las indemnizaciones a que hubiere lugar según la Ley.

No obstante será posible establecer entre la Administración y los particulares acuerdo económico de venta que permita evitar el trámite de expropiación.

Igualmente se podrá adjudicar a particulares la expropiación de los terrenos objeto de la actuación, a solicitud de éstos y para su posterior cesión a la Administración en concepto de cumplimiento de obligaciones contraídas por aquellos con ésta.

En el caso de que la Administración incumpla los plazos previstos para el inicio de la acción encaminadas a la consecución de los terrenos objeto de la actuación aislada, los particulares podrán actuar en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en la Legislación vigente, para exigir de aquella el cumplimiento de sus compromisos.

En las rectificaciones de alineación se cederán gratuitamente los terrenos viales.

3. Ejecución de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, serán realizadas por la Administración actuante que redactará, para ello el correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. Financiación de las A.A. Los costos resultantes de expropiación de los terrenos, indemnizaciones en su caso, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

No obstante si resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos.

#### Artículo 284. Normas para las Áreas de Reforma Interior.

1. Se han delimitado Áreas de Reforma Interior Consolidado en el suelo urbano con objeto de:

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

b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

2. Desarrollo Con carácter general se redactarán Estudios de Detalle con carácter obligatorio de acuerdo con la Normativa Particular. Será posible la tramitación simultánea del Estudio de Detalle y los Proyectos de Urbanización y edificación, pero en cualquier caso será obligatoria la presentación de documentos separados.

3. Ejecución de cesión y urbanización. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de compensación. Será necesario redactar Proyecto de Parcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que le correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan determinar los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual, y bajo la dirección de técnico competente, se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación, pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.E. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Parcelación.

4. Las cesiones señaladas en cada una de las Unidades delimitadas en este PGOU, se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de los terrenos destinado a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la U.E. correspondiente. Los módulos mínimos de reserva de parques y jardines públicos y de equipamientos cumplirán lo establecidos para el suelo urbanizable en el artículo 17 de la LOUA. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración.

5. Edificación de las Unidades. De acuerdo con las alineaciones previstas en el Estudio de Detalle redactado, las Ordenanzas de uso y edificación aplicable, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización. En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

6. Plazos para el desarrollo y ejecución de las Unidades. En la Normativa Particular se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle, Proyectos de Parcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente si lo estima necesario.

Artículo 285. Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución.

A continuación se adjuntan las fichas correspondientes a la ordenación de las Áreas de Reforma Interior en suelo urbano.

#### A. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.

2. Como figura complementaria de ordenación detallada se plantean el desarrollo de Plan Especial de Reforma Interior.

3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.

4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

#### B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Área se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.

2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación.

3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2000, por lo que tiene un valor estimativo. Los límites de la delimitación de las Áreas de Reforma Interior podrán ampliarse o reducirse ligeramente, para ajustarse a las características físicas del terreno o a los límites de propiedad.

4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.

5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.

6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.

7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.

8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.

### C. CESIONES

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de servicio de la Unidad de Ejecución.

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

3. Las cesiones cumplirán las condiciones generales establecidas en el artículo 17 de la LOUA en función de los parámetros definitivos relacionados con la superficie real del ámbito de la Unidad de Ejecución.

(Ver Anexo I)

## CAPÍTULO 3

### Edificios Protegidos. Condiciones de uso y edificación

Artículo 286. Definición y delimitación del ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la ordenanza de Edificios Protegidos de este PGOU se extiende a la totalidad del municipio para aquellos bienes que, por su interés histórico-artístico, constituyen un legado patrimonial que ha de ser protegido. La localización de cada uno de estos bienes queda reflejada en la documentación gráfica.

Artículo 287. División en categorías o subzonas.

Se establecerán tres categorías para las edificaciones que se han de incluir en el Catálogo. Dichas categorías o grados de protección no dependen en absoluto, de la pertenencia del edificio a la arquitectura civil, religiosa, militar o funeraria. El grado de protección está en función exclusivamente de la calidad o edificio de que se trate; independientemente se tendrá en cuenta a otros efectos la tipología.

Las categorías de protección son las siguientes:

A) Protección Integral: Monumentos (arquitectura civil, religiosa, defensiva o militar).

B) Protección Tipológica: Edificios, conjuntos, espacios, etc., de interés que pueden ser objeto de transformaciones. Podrían tener incremento de aprovechamiento, bien sea por cambio de uso, aumento de volumen, etc.

Serán edificaciones o espacios de gran interés, ya sean de tipo ambiental, arquitectónico, etc., que, sin llegar a la categoría de ser necesaria su protección absoluta, donde sólo se permitiría la restauración, tienen interés suficiente como para que sea impedida su pérdida del patrimonio. Incluye el resto

de los edificios más destacados de arquitectura civil y doméstica, cuya tipología histórico-arquitectónica se debe conservar en la trama urbana de Guaro.

C) Protección Parcial: Se refiere este grado de protección exclusivamente a los elementos que sean susceptibles de ser incluidos en Catálogo, bien puedan ser aprovechados por la nueva «edificación» o bien formen parte de un archivo de elementos singulares o su valor haga preciso formar parte de un museo.

Independientemente del grado de protección o de la clasificación obtenida, el Catálogo clasificará la tipología a la que pertenece el bien protegido de tal modo que sea más fácilmente identificable.

Ha de entenderse la catalogación propuesta con carácter abierto y flexible, ya que de acuerdo con los criterios establecidos para la valoración podrían incluirse otros edificios, incluso de nueva planta, así como utilizarlos para cotejar y justificar la adecuación al conjunto y entorno donde se construya.

En cuanto a los entornos de los edificios, y ante la falta de criterios oficiales e institucionales generalmente admitidos y la singularidad de cada caso en concreto que requeriría un estudio particularizado, que de todos modos sería subjetivo, se tomará como criterio objetivo y sencillo para cada categoría de protección:

Categoría A: los edificios colindantes y hasta la fachada de enfrente.

Categoría B: los edificios colindantes.

Categoría C: las fachadas colindantes.

Las obras que hayan de ejecutarse dentro de cada entorno tendrán en cuenta el edificio catalogado de mayor categoría para adaptarse a él y justificar la adecuación de la solución propuesta. El estudio arqueológico incluido en el tomo I contiene una la catalogación realizada de las distintas categorías.

Artículo 288. Condiciones generales de las obras de edificación.

1. Los tipos de obra de edificación reseñados en el Título 6.º se ejecutarán de acuerdo con las condiciones generales establecidas a continuación, y justificando su cumplimiento en los estudios previos para la concesión de licencia en cada edificio en concreto.

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

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

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

5. Las obras nuevas que se permitan por ser exteriores, de reforma menor u otras, habrán de adecuar el estilo al del edificio y respetar aquellos elementos, de fachada o interiores, característicos. Cuando supongan la construcción de fachadas nuevas, éstas habrán de componerse según la proporción de huecos, ejes, elementos ornamentales y materiales característicos de la tipología de la edificación, además de los anteriormente expresados.

6. Las obras de demolición solo se permitirán para aquellas partes de los edificios añadidas con posterioridad y que desentonan o desvirtúan la construcción original o las que sean estrictamente necesarias para poder realizar otras obras permitidas.

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

8. Las obras interiores habrán de entenderse referidas a alguna de las anteriores si tienen importancia y afectan a ele-

mentos o materiales característicos, o bien exclusivamente a la reposición o adecentamiento de otros no característicos.

Artículo 289. Condiciones particulares de las obras de edificación.

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

2. En los edificios de Protección Tipológica (B) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación y obra nueva de reforma o ampliación, con demolición o sustitución de cuerpos o elementos añadidos según las condiciones generales aplicables a sus partes fundamentales y características en cada caso y las exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable.

3. En los edificios de Protección Parcial (C) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación y obra nueva de reforma o ampliación, con demolición o sustitución de elementos o partes según las condiciones generales, siempre que no se alteren la fachada o los elementos característicos que han servido para su calificación y las obras exteriores o interiores que mejoren el aspecto del edificio. Igualmente se permitirá la demolición de la edificación si ésta presenta un agotamiento generalizado de los elementos estructurales, que no pueda ser reparado por medios técnicos normales o habituales. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable. En caso de realizar obra nueva deberá acogerse a la ordenación de altura de este PGOU, conservando los elementos característicos que han servido para su calificación.

## TÍTULO SÉPTIMO

### NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO

#### CAPÍTULO 1

##### Determinaciones generales

Artículo 290. Planeamiento.

1. El desarrollo de este PGOU se realizará en el suelo urbanizable a través de Planes Parciales que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en este PGOU, debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la LOUA. y el reglamento que la desarrolle.

Asimismo, el desarrollo de este PGOU se realizará en el suelo urbanizable no sectorizado a través del correspondiente Plan de Sectorización y, en su caso, Plan Parcial de Ordenación.

2. Será preceptivo, por tanto, en el suelo urbanizable sectorizado, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

3. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento podrá, subsidiariamente, redactar el Plan Parcial, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione.

Artículo 291. Urbanización.

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial correspondiente, para dotar al suelo urbanizable sectorizado de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de este PGOU en especial las Normas Técnicas de Urbanización, y de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen.

Caso de incumplirse las condiciones se procederá por el Ayuntamiento a la redacción del P.U. y/o la ejecución de la urbanización, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione.

Artículo 292. Edificación.

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano y urbanizable ordenado.

Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones recogidas en el artículo 53 de la LOUA.

Asimismo, se permiten las construcciones señaladas en el art. 60, L.S., hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 293. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales de Ordenación. Éstos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones de este PGOU y con arreglo a LOUA y sus Reglamentos.

2. En este PGOU se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

Artículo 294. Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edifi-

cabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en la LOUA.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 7% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Artículo 295. Desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación.

1. Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 13 de la LOUA. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial de Ordenación. En ese caso se asignarán desde éste, al menos, los siguientes parámetros al área objeto del Estudio de Detalle:

a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.

b) Edificabilidad en m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo y superficie construida máxima en m<sup>2</sup> techo.

c) Tipología edificatoria.

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

## CAPÍTULO 2

### Normas Particulares para el Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado

Artículo 296. Ordenanzas de Aplicación.

1. Serán de igual aplicación las Ordenanzas descritas para el suelo urbano y urbanizable ordenado.

2. Se tenderá en los sectores clasificados a aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el asignado en su correspondiente ficha reguladora.

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

Artículo 297. Condiciones de los sectores de planeamiento.

1. A continuación se adjuntan las fichas reguladoras, correspondientes a cada uno de los sectores de planeamiento.

2. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos, contemplada en la documentación gráfica será orientativa, salvo en aquellos supuestos en los que este PGOU indique lo contrario.

3. La ubicación de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el art. 17 de la LOUA y el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, ajustando la proporción prevista en la ficha correspondiente a la medición exacta de la superficie según el Plan Parcial de Ordenación.

4. Con carácter general, en los nuevos sectores que se incluyan en futuras modificaciones de este PGOU, no previstos en la actual revisión, la dotación mínima de Áreas libres será igual o superior al 20% de la superficie total del sector. Este incremento se justifica con el fin de reducir el déficit de áreas libres existente en el núcleo tradicional de Guaro.

5. La asignación de equipamiento escolar correspondiente a cada uno de los sectores, se agrupará con la dotación de áreas libres públicas, siendo este el uso temporal para el que deberá ser equipada, siempre que no sea necesaria su utilización inmediata como dotación escolar; a fin de evitar su abandono e infrautilización. Esta estipulación se vinculará a la emisión de informe técnico municipal sobre su necesidad y a la aceptación por parte del pleno municipal de la ubicación propuesta. La agrupación se realizará siempre en el ámbito propio de cada uno de los sectores.

El agrupamiento no podrá implicar en ningún modo la inviabilidad de estos suelos para un futuro uso escolar. La agrupación no supondrá un cambio de la calificación de los suelos dotacionales públicos.

6. Las superficies de los sectores son orientativa su definición pormenorizada se justificará en el Planeamiento de desarrollo. Las dotaciones de equipamientos, edificabilidad total y número máximo de viviendas se definirán de acuerdo al deslinde pormenorizado del sector; serán los resultantes de aplicar los índices de edificabilidad, densidad y de dotaciones fijados en las fichas, siendo estos inalterables.

7. Se excluirá de los sectores de suelo urbanizable propuestos la zona de dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de 5 metros establecidos en el art. 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

8. Se limitará la posibilidad de edificar para uso residencial sobre los terrenos, delimitados en el Estudio Acústico elaborado, donde se superan los máximos admisibles por el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (Decreto 326/2003)

(Ver Anexo II)

Artículo 298. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá la innovación del presente PGOU mediante la aprobación de un Plan de Sectorización que tenga por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

2. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general establecida por el presente Plan General.

3. Para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado será necesario que se de alguna de las siguientes condiciones:

a) Que se haya procedido a la ejecución del 60% de las áreas de Suelo Urbano no consolidado y en el Sector Urbanizable Sectorizado previstos en el presente PGOU.

b) Que aparezcan nuevos usos no previstos en el presente planeamiento que afecten de forma importante al destino del

suelo y cuya implantación en el mismo sea compatible con el modelo territorial propuesto.

4. En todo caso, será preciso para proceder a la sectorización que se cumplan los estándares de crecimiento previstos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía así como acreditar técnica y económicamente la ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión a los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los sistemas aun si estas exceden de los deberes legales previstos en la legislación urbanística por discurrir por suelos urbanizables sectorizados no desarrollados, sin perjuicio de su repercusión posterior a los propietarios de dichos suelos..

5. En todos los casos serán prioritarios y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones similares, los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado más próximos al suelo urbano y urbanizable ordenado y los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

6. La delimitación de los ámbitos de los Planes de Sectorización se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de suelo urbanizable no sectorizado, entre estos y el suelo urbano o urbanizable, cuyas dimensiones, estructura, usos o actividades, no permitan el desarrollo posterior mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas, procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

7. En el suelo no sectorizado delimitado son incompatibles los usos:

- Usos agrícolas, ganaderos y forestales.
- Usos extractivos y mineros.
- El uso industrial en todas sus categorías.
- Grandes superficies comerciales.

- Cualquier uso que suponga un riesgo por la potencial existencia de terrenos permeables (ámbito Ur.N.S.-2; Fuente: Mapa Geológico 1:50.000 Hoja 1066-Coin. IGME y plano i.10 Hidrología)

8. Dentro de los nuevos sectores a proponer se incluirá una reserva mínima de Áreas Libres Públicas del 20%.

Artículo 299. Régimen transitorio.

Disposición transitoria primera. Planeamiento de desarrollo vigente.

Los instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución dentro de los plazos en ellos previstos.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, deberán culminarse en los plazos previstos.

Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados en terrenos con nueva ordenación pormenorizada en el presente Plan General serán objeto de modificaciones, adaptaciones u operaciones jurídicas complementarias que fuesen necesarias. Se procederá a una nueva operación reparcelatoria si se vieses afectados derechos patrimonializados y definitivamente adquiridos por la conclusión del proceso de urbanización y el cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos.

Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados de terrenos que estuviesen afectados por la previsión de un nuevo planeamiento de desarrollo en el presente Plan General, quedan sujetos a las previsiones que dicho planeamiento de desarrollo establezca.

Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución en tramitación deberán, en su caso, incorporar las

previsiones del Plan General que les afecten, antes de la definitiva aprobación de dichos proyectos o instrumentos.

Disposición transitoria segunda. Planeamiento de desarrollo en tramitación.

1. Los instrumentos de desarrollo que, a la aprobación definitiva del presente Plan General, hubieran sido aprobados inicialmente conforme a las determinaciones del planeamiento general anterior deberán ajustar su contenido a las determinaciones del presente Plan General.

2. Los instrumentos de desarrollo que, a la aprobación definitiva del presente Plan General, no hubieran sido aprobados inicialmente deberán ajustar su contenido a las determinaciones del presente Plan General.

Disposición transitoria tercera. Parcelas en suelo urbano.

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General, localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en que se ubican o por la normativa supletoria correspondiente.

Disposición transitoria cuarta. Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación.

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU que resulten disconformes con sus determinaciones.

2. En aquellos edificios e instalaciones identificados en el Plan que cuentan con una incompatibilidad total y manifiesta con el mismo, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque éste prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las obras de reparación y conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En estos inmuebles considerados tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo la corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

3. En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidos en estas Disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

4. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de la parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuviesen situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse incluso, las de reforma y redistribución, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

5. A aquellos usos y actividades actualmente ubicados en suelo urbano con una calificación urbanística incompatible, que causen molestias, insalubridad o peligrosidad y que no

puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el núm. 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el núm. 3.

6. A aquéllas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes disposiciones en situación de «fuera de ordenación», por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el núm. 4, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora, encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de 5 años, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

7. Los usos existentes en edificios fuera de ordenación referidos en los puntos 2, 3 y 4 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en el caso final del número 2 anterior.

8. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se ajustarán a las siguientes reglas:

- Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran construidas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma.

- En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora, siempre que no suponga un aumento del volumen edificable.

- Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

- No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

- Si la disconformidad, no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

9. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

Disposición transitoria quinta. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.

b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

## TÍTULO OCTAVO

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

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones generales

Artículo 300. Definición y delimitación.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en este PGOU se considera necesario preservar por su carácter natural o rural o por constituir el soporte físico de asentamientos rurales vinculados a la actividad agropecuaria.

Las limitaciones o protección que sobre él establecen este PGOU serán aquellas que pudieran derivarse del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones del Plan Especial del Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga y demás legislación o planeamiento sectorial.

2. Constituirán el suelo no urbanizable del término municipal de Guaro:

a) Los terrenos protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia.

b) Los Suelos especialmente protegidos por la legislación sectorial específica.

c) Los espacios que el PGOU determinan para otorgarles una especial protección en razón a su valor agrícola, forestal o ganadero, por sus riquezas naturales, sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

d) Los terrenos que este PGOU considera necesario preservar por razones de sostenibilidad y racionalidad.

3. El suelo no urbanizable, cualquiera que sea, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 301. Categorías y delimitación.

1. El suelo no urbanizable se ha dividido en tres categorías.

a) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por legislación específica.

Suelo No Urbanizable Protección de Cauces (S.N.Ur.Ca.).

Suelo No Urbanizable Protección Monte Público (S.N.Ur.M.P.).

Suelo no Urbanizable Protección Arqueológica (S.N.Ur.P.A.).

b) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por el planeamiento territorial o urbanístico.

- Suelo No Urbanizable Rural de Ladera (S.N.Ur.L.).
- Suelo No Urbanizable Protección Acuíferos (S.N.Ur.Ac.).
- Suelo No Urbanizable Protección Huertas (S.N.Ur.H.).
- Suelo No Urbanizable Protección Regadíos (S.N.Ur.Re.).

- c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo No Urbanizable Rural (S.N.Ur.R.).
- Suelo No Urbanizable Loma de Ardite (S.N.Ur.A.).

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y de las características propias de Guaro. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano de Ordenación del Término Municipal a escala 1:10.000.

Artículo 302. Alteración de las Áreas de Suelo No Urbanizable.

1. Las áreas de Suelo No Urbanizable de este PGOU podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento, en los términos establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios en la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general. Estas revisiones estarán sujetas al pertinente instrumento de prevención ambiental de acuerdo con la Normativa Vigente.

2. Cada año el Pleno Municipal aprobará un plano donde quede reflejada la nueva clasificación de suelo, según la situación aceptada en el acuerdo y con los trámites establecidos en la LOUA para los casos de modificación y revisión de este PGOU.

3. Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa, darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento, según los criterios establecidos en la LOUA.

Artículo 303. Condiciones de planeamiento.

Las determinaciones del PGOU sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante se habrán de redactar Proyectos de Actuación en los casos señalados en la LOUA, y Planes Especiales en los siguientes casos:

1. Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural de este PGOU.
- d) En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas.

2. Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

3. Actuaciones de la Administración, no previstas en este PGOU, sobre esta clase de suelo.

4. Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este PGOU, por los organismos competentes.

5. Establecimiento de usos que, autorizados por este PGOU, supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él. En particular, los «campings», las industrias de gran tamaño, y las grandes dotaciones como complejos deportivos o grandes superficies, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc., exige la redacción del Plan Especial.

6. Protección del Paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y

jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

7. Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

8. Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios del término municipal.

9. Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

Artículo 304. Parcelación y segregaciones.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Resolución de la Dirección de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Junta de Andalucía de 4 de noviembre de 1996, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada en este PGOU.

5. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

6. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para Guaro:

- a) Secano: 2,50 ha.
- b) Regadío: 0,25 ha.

7. La legislación agraria vigente fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta Normativa.

Artículo 305. Condiciones de urbanización.

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse, sobre el suelo no urbanizable, obras de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, de acuerdo con el Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas están sujetas a licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones de uso

Artículo 306. Usos dominantes y complementarios.

En el suelo no urbanizable se considera como uso dominante el agrícola, el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

En Guaro el uso dominante es el agrícola.

#### Artículo 307. Usos compatibles.

1. En el suelo no urbanizable se considerarán los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, de basurero, vertedero de escombros, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería y otros usos semejantes.

2. Uso extractivo. Las actividades extractivas cumplirán con la Normativa Ambiental en vigor y precisarán autorización de la Consejería de Innovación Ciencia y Empresa. La solicitud de autorización se tramitará de acuerdo con la normativa de aplicación en vigor.

Asimismo, será necesario con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

3. Uso de eliminación y tratamiento de residuos sólidos urbanos: Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Áreas de Protección y en zonas no visibles desde el casco urbano o las vías de comunicación se podrá situar este uso en el Suelo No Urbanizable. Estas áreas no visibles se determinarán mediante Estudio paisajístico a elaborar. Las posibles ubicaciones de vertederos controlados se regularán mediante la Ley 10/98, de Residuos, y el Real Decreto 1481/200, por el que se regula la Eliminación de Residuos mediante Depósito en Vertedero.

Su creación estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento así como el cumplimiento de la normativa ambiental vigente y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

En todo caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento según sea su titularidad pública o privada.

4. Usos de industria nociva, industria peligrosa y de almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior a 2 km de los núcleos de población y a más de 500 m de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en la Normativa Específica.

Será precisa la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA para permitir su ubicación en Suelo No Urbanizable así como la tramitación ambiental con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

5. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA y Tramitación ambiental de acuerdo con la legislación en vigor, podrán permitirse estos usos salvo mención expresa en las Normas para las Áreas de Protección. En todo caso, será preceptiva la obtención de licencia municipal.

6. Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable y salvo mención expresa en la Normativa Particular, únicamente se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical cuando su necesidad esté justificada, se encuentren vinculados a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos y su establecimiento no induzca a la formación de nuevos asentamientos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

7. Uso de Equipamiento Público. Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a

la obtención de licencia municipal, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe.

Se prohíbe la ubicación de Grandes Establecimientos Comerciales en el Suelo No Urbanizable, excluyéndose de esta prohibición los centros de jardinería y viveros.

8. Establos, residencias y criaderos de animales: Se permite su situación en Suelo No Urbanizable salvo mención expresa en la Normativa Particular y requerirá el cumplimiento de la normativa sobre prevención ambiental.

9. Uso de chatarrería. Se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa no lo prohíba. Precisarás, con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal, la Tramitación Ambiental de aplicación y aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

#### Artículo 308. Usos incompatibles.

En el Suelo No Urbanizable, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

#### Artículo 309. Usos en el Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

Los usos compatibles e incompatibles en esta clase y categoría de suelo se explicitan en los Capítulos 5 y 6 de este Título.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones de edificación en el Suelo No Urbanizable

#### Sección 1.ª Condiciones generales en el Suelo No Urbanizable

#### Artículo 310. Actuaciones en Suelo No Urbanizable

1. En los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a ninguna categoría de especial protección podrán realizarse los siguientes actos:

A) Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y este PGOU, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

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

a.2. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

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

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

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

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

B) Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por este PGOU, sean consecuencia de:

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

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

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

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

b.5. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación en el supuesto previsto en el apartado b.2), del correspondiente Proyecto de Actuación.

C) Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. Son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

c.1. Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

c.2. Usos industriales.

c.3. Usos turísticos no residenciales.

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

2. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas en el Capítulo 5 del presente Título.

3. Todas aquellas actuaciones que pretendan realizarse en Suelo No Urbanizable, tanto si este es de carácter Natural o Rural como si se encuentra calificado como de Especial Protección y que pudieran afectar a terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico o a zonas con riesgo de inundación precisarán, previamente a su autorización, de informe de la Agencia Andaluza del Agua.

4. Todas aquellas actuaciones que pretendan realizarse en Suelo No Urbanizable, Sean susceptibles de producir contaminación de acuíferos y se encuentren sobre suelos permeables, deberán previamente valorar los riesgos y establecer las medidas correctoras correspondientes.

Artículo 311. Condiciones del Suelo No Urbanizable.

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos a que se refiere el artículo anterior deberán:

a) asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

b) corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.

c) garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato

Artículo 312. Concepto de nuevo asentamiento.

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial de Ordenación o Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residen-

ciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 313. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos.

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitan:

A) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.

Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregaciones en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a.1) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

a.2) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riesgo intensivo.

a.3) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.

a.4) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

a.5) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.

a.6) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo siguiente.

a.7) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).

a.8) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

B) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:

b.1) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo.

b.2) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edifica-

ción más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.

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

b.4) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas, siempre que cumplan con los criterios establecidos en la LOUA.

b.5) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones del PGOU, el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Artículo 314. Condiciones generales de edificación.

1. A continuación se establece una serie de condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes, por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos, con el objetivo de evitar nuevos asentamientos.

2. Los parámetros están en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo según se expresa en el cuadro adjunto. Para aquéllos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta.

TIPO DE EDIFICACIÓN	CUADRO I DIÁMETRO CIRCULO INSCRIBIBLE		
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN		SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
	S.N.Ur. RURAL	S.N.Ur. ARDITE	
Construcciones en relación naturaleza finca	≥30 m	≥50 m	≥250 m
Construcciones vinculadas obra pública	•	•	•
Actuaciones de interés público	≥50 m	≥150 m	≥500 m

- Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 15,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero o reducir esta distancia para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios, siempre que no induzca la formación de nuevos asentamientos. En el caso de lindero con un Sistema General y, previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

4. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 m del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable.

5. La altura máxima edificable, con carácter general, se fija en 1 planta (3,50 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las Actuaciones de interés público se puede permitir una altura máxima de tres plantas o, en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio. Para viviendas familiares la altura máxima edificable será de una planta, permitiendo la ocupación residencial bajo cubierta tal y como viene regulado en el Título VII.

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación

en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas.

TIPO DE EDIFICACIÓN	CUADRO II OCUPACIÓN MÁXIMA		
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN		SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
	S.N.Ur. RURAL	S.N.Ur. ARDITE	
Construcciones en relación naturaleza finca	≤ 1 %	≤ 0,5 %	≤ 0,1 %
Construcciones vinculadas obra pública	•	•	•
Actuaciones de interés público	≤10 %	≤ 5 %	≤ 0,5 %

- Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta, las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo 4 de este mismo Título.

7. En el suelo no urbanizable se adoptará una política de sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Para las nuevas actuaciones quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

8. Las actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

9. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

Artículo 315. Condiciones generales estéticas.

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

2. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos etc. No se admiten viviendas cuyo acabado sea madera u otro que no sea el tradicional del suelo no urbanizable del término municipal.

Artículo 316. Condiciones generales para la explotación minera.

1. Con carácter previo al aprovechamiento de los recursos deberá cumplirse con las prescripciones de la Normativa Ambiental en vigor y obtenerse, de la Consejería competente en la materia, autorización de explotación. Al solicitar la autorización para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas

y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

4. La tramitación se realizará ante las distintas Administraciones con competencia en la materia hasta obtener todas las autorizaciones.

Artículo 317. Condiciones generales de edificación para las instalaciones destinadas a vertidos de residuos sólidos.

1. La gestión de residuos sólidos se puede llevar a cabo a través de instalaciones de concentración y transferencia, instalaciones de eliminación e instalaciones de aprovechamiento y valorización. Los residuos se clasifican en:

a) Residuos sólidos que constituyan basuras domiciliarias o se generen por las actividades comerciales o de servicios, así como los procedentes de la limpieza viaria o de los parques y jardines.

b) Vehículos y enseres domésticos, maquinaria y equipo industrial abandonados.

c) Escombros y restos de obras.

d) Residuos biológicos y sanitarios, incluyendo los animales muertos y los residuos o enseres procedentes de actividades sanitarias, de investigación o fabricación, que tengan una composición biológica y deban someterse a tratamiento específico.

e) Residuos industriales, incluyendo lodos y fangos.

f) Residuos de actividades agrícolas, entre los que se incluyen expresamente, los substratos utilizados para cultivos forzados y los plásticos y demás materiales utilizados para la protección de tales cultivos contra la intemperie, así como los envases de productos aplicados en agricultura, excepto los que sean catalogados como tóxicos y peligrosos.

g) Todos cuantos desechos y residuos deban ser gestionados por las Corporaciones Locales, con arreglo a la legislación de Régimen Local.

2. La ubicación de dichas instalaciones se determinará por el órgano competente, dentro de las zonas incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable no adscrito a categoría de especial protección y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos, teniendo en cuenta las áreas propuestas en el Plan Provincial de Residuos y en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía.

3. No podrán ubicarse instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos en las siguientes zonas:

a) Zonas de alta permeabilidad o aquellas en cuyo subsuelo existan acuíferos con riesgo de contaminación. Se excluyen expresamente las zonas de alimentación de acuíferos y zonas de riesgo de contaminación identificadas en el PGOU.

b) Zonas endorreicas o humedales.

c) Zonas con vegetación de especial interés.

d) Cuenca visual del casco urbano o de infraestructuras de comunicación salvo que se garantice la integración paisajística.

e) Zonas con riesgos geológicos o geotécnicos que afecten a la estabilidad de la instalación o puedan originar riesgos para las personas o las cosas.

Todas estas zonas deberán determinarse en el Proyecto Técnico de viabilidad de la instalación con anterioridad a la obtención de la autorización de las Administraciones Competentes.

4. La autorización de las instalaciones de gestión de residuos se otorgará por el Ayuntamiento cuando la titularidad de las mismas sea privada y por la Consejería de Medio Ambiente cuando la titularidad sea pública o mixta. De cualquier modo, se deberá cumplir la legislación existente a este respecto en relación con el establecimiento de este tipo de instalaciones. En ningún caso, podrán autorizarse instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos, sin que de manera previa se cumpla la Tramitación del Instrumento de Prevención Ambiental correspondiente.

5. Las prescripciones técnicas generales aplicables a los proyectos de instalaciones de tratamiento y/o eliminación de

residuos urbanos se establecen en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía. No obstante, para garantizar la defensa de la calidad ambiental las solicitudes de licencia para vertidos garantizarán el cumplimiento de las siguientes prescripciones técnicas particulares:

a) La instalación deberá contar con un cerramiento perimetral preferentemente de carácter vegetal a base de especies autóctonas de manera que se garantice su integración paisajística. En todo caso, los cerramientos deberán tener carácter cinegético de manera que no se impida la libre circulación de la fauna silvestre.

b) Deberá quedar garantizada la estabilidad de los taludes.

c) Los terraplenes y taludes serán revegetados con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.

d) Cuando se introduzcan modificaciones importantes en la topografía originaria del terreno, se procurará en proyecto la adecuación al entorno, evitando apantallamientos.

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

Artículo 318. Condiciones Generales para la Prevención Ambiental.

1. Para la Prevención Ambiental se cumplirá lo regulado en la Normativa de Aplicación en vigor.

2. Los estudios de impacto ambiental, para los suelos especialmente protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, cumplirán con lo especificado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

A estos efectos, los promotores deberán redactar un estudio de impacto ambiental cuyo contenido abarcará los siguientes aspectos:

a) Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.

b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.

c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.

d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.

e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.

f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio y descripción de la metodología empleada.

3. En las condiciones particulares de edificación se especifica en algunos casos, qué proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad, deben someterse a las medidas de prevención ambiental reguladas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y otras normas de aplicación. De cualquier modo y como regla general, a este respecto se estará a lo establecido en la citada legislación.

## CAPÍTULO 4

### Condiciones Particulares de Edificación

Artículo 319. Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca.

1. Definición: Son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. Se podrán instalar casetas para almacenar útiles de trabajo de 4 m<sup>2</sup> como máximo y 2,50 m de altura en huertos familiares, en parcelas desde de 2.000 m<sup>2</sup>.

3. Se admitirán pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos y herramientas

de labranza, siempre que tengan una superficie construida inferior o igual al máximo de 60 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3,50 m sobre parcela de dimensión igual o superior a 6.000 m<sup>2</sup>.

4. El resto de construcciones vinculadas a la naturaleza agrícola, ganadera o forestal de la finca de más de 60 m<sup>2</sup> y hasta 500 m<sup>2</sup> construidos como valor máximo absoluto, tales como almacenes agrícolas y de maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., con las limitaciones ya referidas, cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup> con un diámetro inscrito mínimo conforme a lo recogido en el artículo 314.2, Cuadro I.

b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 m de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc., que puedan producir molestias. La separación mínima los linderos de la finca será de 25 m.

c) La ocupación de la edificación será como máximo la regulada en el artículo 314.6, Cuadro II.

d) La altura máxima de la edificación será de 5,00 m en una sola planta.

e) Los proyectos para su 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 en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc.

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

En todos los casos anteriormente expuestos será preceptiva la presentación de:

1. Certificado acreditativo del propietario de estar inscrito en el censo agrario y de la producción agraria de la finca. De acuerdo con lo recogido en la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, sobre Arrendamientos Rústicos: «Es Agricultor profesional, a los efectos de esta ley, quien obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al duplo del Indicador público de renta a efectos múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario Mínimo Interprofesional y para el incremento de su cuantía, y cuya dedicación directa y personal a esas actividades suponga al menos, el 25 por cien de su tiempo de trabajo.»

2. Declaración de la propiedad en la que se justifique la finalidad de la construcción haciendo mención expresa de la prohibición de su uso como vivienda.

3. Se justificará fehacientemente la finalidad agrícola de la construcción y la necesidad de su construcción para la explotación agropecuaria de la finca. (acreditación de ser propietario de maquinaria agrícola, tal como vehículos de tracción; tipo de explotación agropecuaria o forestal, etc.).

Artículo 320. Condiciones Particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales.

1. Definición: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.

4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.

5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

Artículo 321. Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales.

1. Definición: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus pro-

ductos, en estabulación permanente, a partir de los siguientes límites:

- Vaquerías con más de 100 madres de cría.

- Cebaderos de vacuno con más de 500 cabezas.

- Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 1.000 pollos de engorde.

- Cerdos con más de 100 madres de cría o más de 500 cerdos de cebo.

- Conejos con más de 500 madres de cría.

- Ovejas con más de 500 madres de cría.

- Cabras con más de 500 madres de cría.

Las producciones de menor entidad a las descritas se acogerán a lo estipulado en el artículo 319.

2. Se potenciará la creación de Polígonos Ganaderos que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que, en ningún modo, podrán ser vertidas a cauces ni caminos. En el Instrumento de Prevención Ambiental correspondiente se estudiarán las medidas correctoras pertinentes.

3. Las condiciones de edificación para el Polígono Ganadero serán las siguientes:

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

b) Se separará un mínimo de 15 m de los linderos de la finca. La separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

c) La altura máxima de la edificación será de 7 m.

d) Los proyectos para su 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.

e) Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

Artículo 322. Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras.

1. Definición: Se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>.

3. Las orujeras se separarán 2.000 m de cualquier núcleo de población y 500 m de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.

4. La altura máxima de la edificación será de 7 m con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.

5. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha.

6. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos.

7. Su autorización conllevará la aprobación de la actividad como de Interés Público y Social, quedando condicionada la construcción a los parámetros estipulados para este tipo de actuaciones.

Artículo 323. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 10.000 m<sup>2</sup>.

3. Se separarán 250 m de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m de cualquier otra edificación y, en todo caso, 20 m a los linderos de la finca.

4. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

5. Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

6. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera como transformadores, generadores, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 6 m, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

7. Su autorización conllevará la aprobación de la actividad como de interés público y social. Quedando condicionada la construcción a los parámetros estipulados para este tipo de actuaciones.

Artículo 324. Condiciones Particulares de Edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

Para Construcciones de superficie construida superior a 500 m<sup>2</sup> será de aplicación:

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 25.000 m<sup>2</sup>.

2. Se separará 100 m de cualquier otra edificación y en todo caso 10 m a los linderos de la finca.

3. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

Las construcciones de menor entidad a las descritas se acogerán a lo estipulado en el artículo 319.

Artículo 325. Condiciones Particulares de edificación para Almacenaje de Productos no Primarios.

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

2. La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>.

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

4. La altura máxima será de 7 m.

Artículo 326. Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios.

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el suelo no urbanizable dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>.

4. Se separará como mínimo 10 m de los linderos de la finca.

5. La altura máxima será de 7 m (dos plantas).

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

7. Su autorización conllevará la aprobación de la actividad como de interés público y social. Quedando condicionada la construcción a los parámetros estipulados para este tipo de actuaciones.

Artículo 327. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m<sup>2</sup>.

2. Las construcciones se separarán 20 m de los linderos de la finca.

3. La ocupación máxima por la edificación será del 35% de la superficie de la parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de 9 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

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

Artículo 328. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural.

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 25 m.

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

4. La ocupación máxima por la edificación será del 25% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 8 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas. Podrá superarse este máximo si las instalaciones demandaran una altura mayor para su uso.

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

Artículo 329. Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social.

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 15.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

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

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 35% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 5% de la finca y una altura máxima de 4,5m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

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

8. Su autorización conllevará la aprobación de la actividad como de interés público y social. Quedando condicionada la construcción a los parámetros estipulados para este tipo de actuaciones.

Artículo 330. Condiciones de edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 m.

3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 35% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 0,5% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

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

8. Su autorización conllevará la aprobación de la actividad como de interés público y social. Quedando condicionada la construcción a los parámetros estipulados para este tipo de actuaciones.

Artículo 331. Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones no Permanentes de Restauración.

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen, en general, el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones en razón de las festividades propias de cada término municipal, tales como ferias, romerías, etc., o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Artículo 332. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración.

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m<sup>2</sup>.

3. Se separarán como mínimo 25 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas.

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

6. Su autorización conllevará la aprobación de la actividad como de interés público y social. Quedando condicionada la construcción a los parámetros estipulados para este tipo de actuaciones.

Artículo 333. Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones Hoteleras.

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

2. La parcela mínima tendrá una dimensión igual o superior a 50.000 m<sup>2</sup>.

3. Se separarán como mínimo 25 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas.

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

6. Su autorización conllevará la aprobación de la actividad como de interés público y social. Quedando condicionada la construcción a los parámetros estipulados para este tipo de actuaciones.

Artículo 334. Condiciones de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente, supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y

equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

2. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 10% de la superficie de la parcela actual.

3. No se rebasará la altura de 7 m y, en ningún caso, se superarán las dos plantas.

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

Artículo 335. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera.

1. Definición: Bajo este concepto se entienden incluidos los talleres mecánicos, las Estaciones de Servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de Socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas (áreas vinculadas al proyecto de construcción).

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m<sup>2</sup>, con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.

b) Se separará 5 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m<sup>2</sup>, con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Se separará 10 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

e) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

5. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico dadas sus pequeñas dimensiones.

Artículo 336. Condiciones Particulares de Edificación de las viviendas vinculadas a la explotación de la finca.

De acuerdo con el art. 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía será autorizable la edificación de viviendas unifamiliares aisladas cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA. Deberá asegurarse especialmente la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

Los suelos en los que se autoriza este tipo de actuación son aquellos que se han considerado necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes,

lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en futuras divisiones o segregaciones.

3. Las condiciones particulares de edificación para suelo de No Urbanizable Rural Loma de Ardite (S.N.Ur.A.) son:

a) Serán potencialmente edificables aquellas parcelas con tamaño igual o superior a 120.000 m<sup>2</sup> (20 fanegas) con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 500 m.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 50 m de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 0,1% de la superficie de la parcela. Con un máximo edificable de 250 m<sup>2</sup>.

d) La altura máxima de la edificación será de 3,50 m en un máximo de una planta.

e) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este Plan General.

f) La distancia mínima desde la finca hasta cualquier núcleo de población cercano será igual o superior a 5,00 km.

4. Las condiciones particulares de edificación para suelo de No Urbanizable Rural (S.N.Ur.R) son:

a) Serán potencialmente edificables aquellas parcelas con tamaño igual o superior a 60.000 m<sup>2</sup> (10 fanegas) con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 150 m.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 25 m de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 0,15% de la superficie de la parcela. Con un máximo edificable de 120 m<sup>2</sup>.

d) La altura máxima de la edificación será de 3,50 m en un máximo de una planta.

e) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este Plan General.

f) La distancia desde la finca hasta cualquier núcleo de población cercano será igual o superior a 2,50 km.

5. En el resto de Suelos no Urbanizables se prohíbe la construcción de viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria o forestal de la finca.

#### Artículo 337. Implantación de áreas deportivas extensivas.

Complementariamente a las actuaciones definidas en el artículo anterior, se puede incluir la previsión de un área deportiva extensiva. Éste deberá cumplir además con los siguientes requisitos:

Las implantaciones deportivas, en especial los campos de golf deberán cumplir con los siguientes criterios:

a) El diseño e implantación en el territorio, deberá contribuir a la mejora ambiental y paisajística del espacio y a la recuperación de los espacios degradados o desforestados.

b) La superficie mínima destinada a este uso será de 50 ha.

c) El diseño del recorrido del campo se ajustará a la topografía del terreno, protegiendo los elementos relevantes, así como la arboleda existente y la red de drenaje natural.

d) El diseño del campo de golf se adecuará a las directrices medioambientales en vigor.

e) Se limitarán las edificaciones autorizables a las vinculadas estrictamente a la actividad deportiva y se excluye, en cualquier caso la edificación residencial o incompatible con el uso deportivo propuesto.

f) Se garantizará, con carácter preceptivo a la aprobación de los campos de golf, la existencia de caudales de riego suficientes y obtenidos del reciclado o de pluviales. Se requerirá la autorización del organismo gestor de Cuenca Mediterránea Andaluza y su sometimiento al procedimiento reglado de prevención ambiental, conforme a la legislación vigente.

g) Los campos de golf deberán cumplir todas las prescripciones establecidas en la legislación vigente en relación a este

tipo de instalaciones, en particular el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

## CAPÍTULO 5

### Normas de protección

#### Sección 1.ª Normas Generales de Protección

##### Artículo 338. Normas Generales de Protección.

1. El marco normativo general en materia de protección del medio ambiente lo constituyen las siguientes normas:

a) Ley de Evaluación Ambiental estatal y su reglamento así como la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan.

b) Normas Generales de Protección del P.E.P.M.F., de la Provincia de Málaga, recogidas en el apartado 3.º del volumen 1 (Memoria) del Texto Refundido aprobado el 6 de junio de 1987.

c) Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Reglamento que la desarrolla.

d) Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y su desarrollo reglamentario.

e) Ley de Conservación de los Espacios Naturales Protegidos y de la Fauna y la Flora Silvestres y Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

f) Ley 29/85, de 2 de agosto, de Aguas y los Reglamentos que la desarrollan.

g) Ley 5/99, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, y los reglamentos que la desarrollan.

2. En materia de protección del patrimonio histórico serán de aplicación la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como su normativa de desarrollo.

#### Sección 2.ª Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial

##### Artículo 339. Definición.

1. Aquellos espacios de cada municipio que requieren ser preservados por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

Aguno de estos espacios están incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (P.E.P.M.F.) y otros se protegen directamente en este PGOU.

2. Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilizaciones, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

3. Se han calificado en este PGOU como tales, aquellos espacios del término municipal que tienen la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características, que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Dentro de esta categoría se incluyen:

Suelo No Urbanizable Rural de Ladera (S.N.Ur.L.).

Suelo No Urbanizable Protección Acuíferos (S.N.Ur.A.).

Suelo No Urbanizable Protección Huertas (S.N.Ur.H.).

Suelo No Urbanizable Protección Regadíos (S.N.Ur.Re.).

Suelo No Urbanizable Protección de Cauces (S.N.Ur.Ca.).  
 Suelo No Urbanizable Protección de Monte Público (S.N.Ur.M.P.).  
 Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (S.N.Ur.P.A.).

1. En estos espacios se prohíbe:

a) Cualquier tipo de actuación que no se encuentre encaminada a preservar la naturaleza y características propias de estos terrenos.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la necesidad de su localización en estas zonas.

b) Las actuaciones que potencien los valores naturales y paisajísticos de estos suelos.

3. En todo caso, al proyecto se adjuntará memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones ambientales y del impacto visual que causará en el paisaje.

Artículo 340. Suelo No Urbanizable Rural de Ladera (S.N.Ur.L.).

1. Se han calificado en este PGOU como tales aquellos espacios del término municipal en los que el paisaje es uno de sus recursos fundamentales por su diversidad y calidad.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.

b) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas. Obras de desmonte, aterramiento y relleno.

c) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros, a excepción de puntos de tratamiento de residuos que sean debidamente autorizados por los organismos competentes.

d) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

e) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos que destaquen dentro del paisaje, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

f) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

g) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o ganaderos de nueva construcción.

g) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas. Apertura de caminos peatonales.

c) Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas.

d) Las instalaciones de restauración y las construcciones hoteleras.

e) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes.

f) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la necesidad de su localización en estas zonas y la imposibilidad de ubicarse en otra localización.

4. En todo caso, al proyecto se adjuntará memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones ambientales y del impacto visual que causará en el paisaje.

Artículo 341. Suelo No Urbanizable Protección de Acuíferos (S.N.Ur.A.).

1. Se han calificado en este PGOU como tales aquellos suelos localizados sobre el área de recarga del acuífero existente. Siendo esta zona de gran sensibilidad a las actuaciones

sobre el territorio. Se ha delimitado una zona de protección de la bolsa hídrica subterránea.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.

b) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas. Obras de desmonte, aterramiento y relleno.

c) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros, a excepción de puntos de tratamiento de residuos que sean debidamente autorizados por los organismos competentes.

d) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

e) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos que destaquen dentro del paisaje, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

f) Cualquier tipo de edificación exceptuando las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

g) En general cualquier actuación que pueda generar un impacto negativo sobre el área de recarga del acuífero existente.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas. Apertura de caminos peatonales.

c) Los usos turísticos y recreativos que se apoyen sobre edificaciones legales existentes.

d) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la imposibilidad de su ubicación en otras zonas.

4. En todo caso, al proyecto se adjuntará Estudio de Impacto Ambiental, que deberá ser tramitado y autorizado por las Administraciones competentes.

Artículo 342. Suelo No Urbanizable Protección de Huer-tas (S.N.Ur.H.).

1. Se incluyen en esta categoría una bolsa de suelo que limita con los bordes del Arroyo que transcurre por las traseras del núcleo urbano, el área limita con el núcleo tradicional y la zona de equipamiento de la Residencia Geriátrica.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.

b) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas. Obras de desmonte, aterramiento y relleno.

c) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros, a excepción de puntos de tratamiento de residuos que sean debidamente autorizados por los organismos competentes.

d) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

e) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos que destaquen dentro del paisaje, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

f) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social. Y en general cualquier tipo de construcción.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas. Actuaciones potenciadoras de los valores medioambientales y /o paisajísticos.

c) Las actuaciones de carácter infraestructural se considerarán usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la necesidad de su localización en estas zonas.

4. En todo caso, al proyecto se adjuntará memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones ambientales y del impacto visual que causará en el paisaje.

Artículo 343. Suelo No Urbanizable Protección de Regadíos (S.N.Ur.Re.).

1. Se han calificado en este PGOU como tales aquellos espacios del término municipal aledaños al Río Grande, en los que el regadío es una nota diferenciadora en el paisaje, siendo uno de sus recursos fundamentales por su diversidad y calidad. Este espacio viene a delimitar con mayor concreción el Espacio de Protección Cautelar «Regadíos del Guadalhorce», establecido en el P.E.P.M.F. de la provincia de Málaga, de acuerdo con lo señalado en la Norma 45.3 del mismo.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.

b) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas. Obras de desmonte, aterramiento y relleno.

c) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros, a excepción de puntos de tratamiento de residuos que sean debidamente autorizados por los organismos competentes.

d) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

e) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos que destaquen dentro del paisaje, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

f) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas. Apertura de caminos peatonales.

c) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, relacionadas con el medio que se protege.

d) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes.

e) Las actuaciones de carácter infraestructural se considerarán usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la necesidad de su localización en estas zonas.

4. En todo caso, al proyecto se adjuntará memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones ambientales y del impacto visual que causará en el paisaje.

Artículo 344. Suelo No Urbanizable Protección de Cauces (S.N.Ur.Ca.).

1. Se han calificado en este PGOU como tales aquellos espacios del término municipal protegidos por la legislación específica en materia de aguas continentales y que aparecen representados en esta categoría en el plano de Ordenación del Término Municipal. Además, se considerará Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces todo aquel suelo, dentro del Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural que pertenezca al Dominio Público Hidráulico o a la zona de riesgo de inundación para un período de retorno de 500 años, tal y como establece el art. 105.5 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. En los casos en los que la carencia de información técnica adecuada impidiera una delimitación cierta y precisa de estas zonas, previamente a la autorización de cualquier proyecto que potencialmente pudiera pertenecer a ellas, se requerirá informe de la Agencia Andaluza del Agua a este respecto.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.

b) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas. Obras de desmonte, aterramiento y relleno.

c) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros, a excepción de puntos de tratamiento de residuos que sean debidamente autorizados por los organismos competentes.

d) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

e) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos que destaquen dentro del paisaje.

f) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social.

g) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o ganaderos de nueva construcción.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas. Apertura de caminos peatonales.

c) Las actuaciones de carácter infraestructural se considerarán usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la necesidad de su localización en estas zonas.

4. En todo caso, al proyecto se adjuntará memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones ambientales y del impacto visual que causará en el paisaje.

Artículo 345. Suelo No Urbanizable Protección de Monte Público (S.N.Ur.M.P.).

Estos suelos son los incluidos en el Catálogo de Montes de Andalucía con el código MA-10015 Riberas de Río Grande. Delimitados en los planos de ordenación.

Se regirán de acuerdo a lo estipulado en la Ley Forestal de Andalucía 2/1992, de 15 de junio, y demás Normativas de Aplicación.

Artículo 346. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (S.N.Ur.P.A.).

1. Ámbito. Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que por desconocerse su existencia fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

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

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

4. La Tipología de los Yacimientos Arqueológicos será la siguiente:

Tipo 1: Yacimiento arqueológico monumental de primer grado, declarado o no Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural por Decreto-Ley.

Tipo 2: Yacimiento arqueológico de segundo grado, detectado en superficie, con indicios arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

Tipo 3: Yacimiento arqueológico de tercer grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

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

a) Zonificación Arqueológica Tipo A. Corresponde a los yacimientos catalogados con el Tipo-1. En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Esta categoría comprende:

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

b) Zonificación Arqueológica Tipo B. Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Tipo 2. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico previo. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto. Engloba fundamentalmente a los yacimientos arqueológicos detectados en superficie o cuya situación permita suponer la existencia de restos arqueológicos.

De forma previa a la obtención de la Licencia de Obras, se acometerán los oportunos sondeos, de cuyos resultados, positivos o negativos (según valoración de la Comisión Provincial de Patrimonio a tenor del informe arqueológico derivado y emitido por el técnico arqueólogo responsable de los trabajos), dependerá la concesión o no de la misma por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

Estos sondeos tienen carácter de urgencia y, como tales, están sometidos a la normativa autonómica sobre Arqueología de urgencia. Para la realización de los mismos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía el preceptivo proyecto.

En caso de que los sondeos arrojen resultados positivos con la documentación de restos estructurales arquitectónicos o paquetes sedimentarios arqueológicos asociados a estructuras, y de forma anterior a su consolidación, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de construcción, siempre que el proyecto de obras contemple la debida protección de las estructuras descubiertas.

Ocasionalmente, cuando las estructuras o restos arqueológicos exhumados ofrezcan interés por su valor monumental, científico, didáctico, expositivo o por poseer un carácter de elemento único, estos pasarán a ocupar un grado superior en la escala de protección (Integral), debiendo la Administración competente resarcir a su propietario en los términos que marca la Ley.

En caso de sondeo negativo, la parcela quedará libre de trabas en el orden arqueológico y patrimonial, pudiendo el Ayuntamiento conceder la licencia de construcción.

c) Zonificación Arqueológica de Tipo C. Zonas de vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos del Tipo 3. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra, estando prohibido por la legislación vigente que ésta se realice sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

La realización de obras de edificación, rehabilitación, reedificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven

aparejada la remoción de terrenos en Zonas de Servidumbre Arqueológica, se notificará a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a través de su Delegación Provincial con un mínimo de 15 días de anticipación. Durante este plazo, dicha Consejería podrá ordenar la realización de sondeos de cata, estudios complementarios informativos o prospecciones arqueológicas.

Si durante las labores de vigilancia, el técnico arqueólogo responsable de los trabajos observara estructuras arqueológicas, depósitos arqueológicos, o los suficientes indicios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela o solar pasará automáticamente a la consideración de zona de sondeos, aplicándosele la normativa correspondiente. En el supuesto de que la vigilancia arqueológica resulte infructuosa, aportando resultados claramente negativos, el solar o los terrenos afectos quedarán libres de servidumbre o cargas patrimoniales de este tipo.

En el caso de aparición de Hallazgos Casuales el procedimiento será (art. 50, Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Decreto 19/1995, de 7 de febrero).

El mecanismo de actuación en la aparición de restos inmuebles queda regulado por:

1. Cualquier ciudadano, empresa, persona física o jurídica que tenga conocimiento de la aparición de restos arqueológicos de manera casual debe notificarlo de forma inmediata a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento en cuyo término se haya producido el hallazgo. El Reglamento de protección y fomento establece un plazo de 24 horas para dicha comunicación, sean motivo de obras o por otra causa (arts. 80.a y 81.1). En el segundo caso el Ayuntamiento dispondrá de cinco días para dar traslado del aviso a la Consejería. El Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía establece en sus artículos 81 y 83.2, que esta obligación corresponde de forma específica y solidaria a los descubridores, directores de obras, empresas o promotores.

2. La Consejería de Cultura, en concreto el Director General de Bienes Culturales, o el Alcalde del municipio afectado podrán ordenar la paralización inmediata de los trabajos, por el plazo máximo de 1 mes. Esta paralización no conlleva indemnización alguna. En caso de que la paralización se efectúe por la autoridad municipal, deberá notificarse a la Delegación Provincial de Cultura en un plazo de cuarenta y ocho horas.

3. En el plazo de paralización, la Consejería de Cultura podrá ordenar las excavaciones de urgencia pertinentes, quedando facultada para poder ampliar el plazo de paralización.

Respecto a los hallazgos arqueológicos casuales de carácter mueble, la legislación vigente establece que son objetos de dominio público (art. 44.1, Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español). El descubridor tendrá derecho a un premio en metálico (art. 44.3, Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y art. 79, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía). La base para dichas indemnizaciones se establecerá según el valor del hallazgo en tasación legal.

El Decreto 19/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, regula pormenorizadamente la forma de actuación en estos casos:

3.1. Los descubridores están obligados a comunicar el hallazgo a la Administración competente en un plazo de 24 horas.

3.2. Los descubridores deben conservar el hallazgo conforme establece la legislación del Depósito Legal. En cualquier caso, deberán evitar todo tipo de intervención en el mismo, conservándolo en un lugar adecuado.

3.3. Deberá poner el hallazgo a disposición de la Consejería de Cultura cuando les sea requerido para ello, para su depósito en un museo o centro público.

4. Tanto la zonificación como la tipología del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor pro-

tección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

Artículo 347. Normativa Arqueológica General.

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

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

3. En los suelos en que se disponga de documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 3), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte de la Administración. Para proceder a su desarrollo urbanístico o edificación tendrá que darse el supuesto núm. 2.

4. Con carácter general, cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase en el municipio se descubran restos arqueológicos, el descubridor, director de obra, empresa constructora o promotor deberá comunicarlo al Ayuntamiento o a la Delegación Provincial de Cultura en el plazo máximo de 24 horas, pudiendo llevar aparejada la paralización inmediata de las obras. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un mes se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

### Sección 3.ª Normas Particulares de Protección y Prevención de Incendios

Artículo 348. Normas Particulares de Protección y Prevención de Riesgos de Incendios Forestales.

1. Los titulares de viviendas, urbanizaciones, cámpings e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse.

2. Los propietarios de los terrenos forestales incendiados adoptarán las medidas y realizarán las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que correspondan a los causantes del incendio.

3. A los efectos previstos en el apartado anterior, los propietarios de los terrenos forestales incendiados elaborarán, en el plazo que reglamentariamente se determine, un Plan de Restauración en el que se evalúe la situación de los terrenos incendiados tanto desde el punto de vista de la producción forestal como de la conservación de la flora, la fauna, el suelo y los ecosistemas, y se propongan las actuaciones o medidas destinadas a la restauración o regeneración de los terrenos, incluyéndose obligadamente la prohibición del pastoreo durante al menos cinco años y, en todo caso, mientras existan especies forestales susceptibles de ser dañadas por tal actividad.

4. Los terrenos forestales afectados por incendios quedan sujetos a un régimen de restauración o recuperación, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que correspondan a los causantes del incendio. La Consejería de Medio Ambiente podrá determinar las medidas a adoptar y actuaciones a realizar con carácter obligatorio por los propietarios, públicos y privados, de los terrenos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 29 de junio.

5. No se podrá autorizar el cambio de uso forestal a agrícola del terreno afectado por un incendio forestal en tanto no

resulte cumplida la obligación de restauración de conformidad con lo previsto en los artículos siguientes.

6. Planes de Autoprotección: tienen por objeto establecer las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra incendios forestales y la atención de las emergencias derivadas de los mismos que deban realizar aquellas empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings, e instalaciones o actividades ubicadas en Zonas de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y demás normativa que resulte de aplicación.

A los efectos de su integración en el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales, los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el Municipio o Municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de seis meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento, debiendo incluir cartografía a escala 1:25.000 ilustrativa de la vegetación existente y de los medios de protección previstos.

Cualquier variación de las circunstancias tenidas en cuenta para su elaboración deberá ser comunicada a la Corporación local, sin perjuicio de la correspondiente adaptación del Plan.

Artículo 349. Planes de Autoprotección.

1. Los Planes de Autoprotección tienen por objeto establecer las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra incendios forestales y la atención de las emergencias derivadas de los mismos que deban realizar aquellas empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings, e instalaciones o actividades ubicadas en Zonas de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, y demás normativa que resulte de aplicación.

2. A los efectos de su integración en el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales, los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el Municipio o Municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de seis meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento, debiendo incluir cartografía a escala 1:25.000 ilustrativa de la vegetación existente y de los medios de protección previstos.

Cualquier variación de las circunstancias tenidas en cuenta para su elaboración deberá ser comunicada a la Corporación local, sin perjuicio de la correspondiente adaptación del Plan.

Artículo 350. Restauración de áreas incendiadas.

1. Los terrenos forestales afectados por incendios quedan sujetos a un régimen de restauración o recuperación, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que correspondan a los causantes del incendio. La Consejería de Medio Ambiente podrá determinar las medidas a adoptar y actuaciones a realizar con carácter obligatorio por los propietarios, públicos y privados, de los terrenos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 29 de junio.

2. No se podrá autorizar el cambio de uso forestal a agrícola del terreno afectado por un incendio forestal en tanto no resulte cumplida la obligación de restauración de conformidad con lo previsto en los artículos siguientes. 38, 39, 40, 41 y 42 del Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales.

Málaga, 10 de marzo de 2010.- La Delegada, Josefa López Pérez

Anexo I:

<p>TERMINO MUNICIPAL DE GUARO</p> 		<p>A-1</p>	
<p>Tipo de actuación</p>		<p>Área de Reforma Interior</p>	
<p>Objeto de actuación</p>		<p>Cesión y urbanización</p>	
<p>Sistema de actuación</p>		<p>Compensación</p>	
<p>Iniciativa de planeamiento</p>		<p>Privada</p>	
<p>Planeamiento o proyecto</p>		<p>Estudio de Detalles, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización</p>	
<p>Densidad</p>		<p>8 viv / Ha</p>	
<p>Nº máx. de viviendas</p>		<p>15</p>	
<p>Índice de edif. bruto máx.</p>		<p>0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</p>	
<p>Tipos de edificación</p>		<p>Unifamiliar aislada</p>	
<p>Ordenanza de uso y edificación</p>		<p>N<sub>s</sub></p>	
<p>Aprovechamiento lucrativo</p>		<p>3.800 m<sup>2</sup></p>	
<p>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</p>	<p>RESERVAS (m<sup>2</sup>)</p>	<p>A. LIBRES</p>	<p>1.900 m<sup>2</sup></p>
<p>18.775</p>		<p>EQUIPAMIENTO</p>	<p>400 m<sup>2</sup></p>
		<p>TOTAL RESERVAS</p>	<p>2.300 m<sup>2</sup></p>
<p>PLAZOS</p>	<p>DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN</p>	<p>PERI</p>	<p>1 año</p>
	<p>DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE</p>	<p>E.D.</p>	<p>1 año</p>
		<p>P.R. o P.C</p>	<p>2 años</p>
		<p>P.U.</p>	<p>4 años</p>
		<p>INICIO OBRAS URBAN.</p>	
<p>CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO</p>			
<p>Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. En el caso de la existencia de cauces, se deberá aportar estudio hidrológico e hidráulico para el periodo de retorno de 500 años, cuando se desarrollen las figuras posteriores del planeamiento.</p>			
<p>Se determinará las reservas de suelo para ubicar el 30% de la edificación residencial prevista con destino a viviendas protegidas en el Planeamiento de Desarrollo.</p>			
<p>El plazo de ejecución será de 12 meses. En el Planeamiento de Desarrollo se determinará los plazos de inicio y terminación para la ejecución de la previsión de vivienda protegida.</p>			
<p>CONDICIONES DE EJECUCIÓN</p>			
<p>PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES</p>			
			<p>4,16 %</p>

TERMINO MUNICIPAL DE GUARO	A-2	<p>Tipo de actuación: Área de Reforma Interior</p> <p>Objeto de actuación: Cesión y urbanización</p> <p>Sistema de actuación: Compensación</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada</p> <p>Planeamiento o proyecto: Estudio de Detalles y Proyecto de Parcelación</p> <p>Densidad: 6 viv / Ha</p> <p>Nº máx. de viviendas: 6</p> <p>Índice de edif. bruto máx.: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</p> <p>Tipos de edificación: Unifamiliar aislada</p> <p>Ordenanza de uso y edificación: N<sub>65</sub></p> <p>Aprovechamiento lucrativo: 1.078 m<sup>2</sup></p>	
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	RESERVAS (m <sup>2</sup> )	A. LIBRES
10.775	EQUIPAMIENTO	4.329 m <sup>2</sup>	P.U.
	TOTAL RESERVAS	4.329 m <sup>2</sup>	P.R. o P.C.
PLAZOS	PERI	1 año	2 años
DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN	1 año	1 año	4 años
DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO	<p>Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. En el caso de la existencia de cauces, se deberá aportar estudio hidrológico e hidráulico para el periodo de retorno de 500 años, cuando se desarrollen las figuras posteriores del planeamiento.</p>	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	<p>Se determinará las reservas de suelo para ubicar el 30% de la edificación residencial prevista con destino a viviendas protegidas en el Planeamiento de Desarrollo</p>		
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES	<p>El plazo de ejecución será de 12 meses. En el Planeamiento de Desarrollo se determinará los plazos de inicio y terminación para la ejecución de la previsión de vivienda protegida.</p>	2,39 %	

TERMINO MUNICIPAL DE GUARO		A-3	
		Tipo de actuación Objeto de actuación Sistema de actuación Iniciativa de planeamiento Planeamiento o proyecto Densidad N° máx. de viviendas Índice de edif. bruto máx. Tipos de edificación Ordenanza de uso y edificación Aprovechamiento lucrativo	
		Área de Reforma Interior Cesión y urbanización Compensación Privada Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización 95 viv / Ha 40 0,85 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s Edificación Exenta. N <sub>ur</sub> 3.597 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )	
4.232		A. LIBRES EQUIPAMIENTO TOTAL RESERVAS	
PLAZOS		PERI 1 año	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO		E.D. P.R. o P.C P.U. INICIO OBRAS URBAN. 1 año 2 años 4 años	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. En el caso de la existencia de cauces, se deberá aportar estudio hidrológico e hidráulico para el periodo de retorno de 500 años, cuando se desarrollen las figuras posteriores del planeamiento. Se determinará las reservas de suelo para ubicar el 30% de la edificación residencial prevista con destino a viviendas protegidas en el Planeamiento de Desarrollo	
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES		El plazo de ejecución será de 12 meses. En el Planeamiento de Desarrollo se determinará los plazos de inicio y terminación para la ejecución de la previsión de vivienda protegida 0,94 %	

Anexo II:

TERMINO MUNICIPAL DE GUARO



UR-1. "SOTORNIL"

Tipo de actuación Sector de planeamiento  
 Objeto de actuación Cesión y urbanización  
 Sistema de actuación Compensación  
 Iniciativa de planeamiento Privada  
 Planeamiento o proyecto Plan Parcial.  
 Densidad 26 viv / Ha  
 N° máx. de viviendas 217 viviendas  
 Índice de edif. bruto máx. 0,40 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>s  
 Tipos de edificación Aisladas, adosadas, pareadas y edificación exenta.

Ordenanza de uso y edificación N<sub>us</sub>, N<sub>ed</sub>  
 Aprovechamiento objetivo 33.326 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DEL SECTOR:

RESERVAS (m<sup>2</sup>) A. LIBRES 16.663 m<sup>2</sup>  
 EQUIPAMIENTOS 4.000 m<sup>2</sup>  
 TOTAL 20.663 m<sup>2</sup>

83.314 m<sup>2</sup>

PLAZOS DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE

PERI	P.P.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBANIZACIÓN
1 año	1 año	2 años	4 años	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. Se deberá aportar estudio hidrológico e hidráulico para el periodo de retorno de 500 años, cuando se elabore el Plan Parcial de Ordenación, en relación al cauce colindante con el sector. Se deberá solicitar informe de la Agencia Andaluza del Agua sobre la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundable.

Se determinará las reservas de suelo para ubicar el 30% de la edificación residencial prevista con destino a viviendas protegidas. Permanecerán inalteradas las manchas de Pinar existentes clasificándose como Áreas Libres. Siendo vinculante su localización.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será de 12 meses. En el Planeamiento de Desarrollo se determinará los plazos de inicio y terminación para la ejecución de la previsión de vivienda protegida.

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES

18,47 %

TERMINO MUNICIPAL DE GUARO



UR-2. "INDUSTRIAL"

Tipo de actuación Sector de planeamiento  
 Objeto de actuación Cesión y urbanización  
 Sistema de actuación Compensación  
 Iniciativa de planeamiento Privada  
 Planeamiento o proyecto Plan Parcial.  
 Densidad 25 Ud. / Ha  
 N° máx. de unidades industriales 30  
 Índice de edif. bruto máx. 0,90 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s  
 Tipos de edificación Naves Adosadas  
 Ordenanza de uso y edificación N<sub>u</sub>  
 Aprovechamiento objetivo 10.844 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DEL SECTOR:

12.049 m<sup>2</sup>

RESERVAS (m<sup>2</sup>)

A. LIBRES 2.410 m<sup>2</sup>  
 EQUIPAMIENTO 844 m<sup>2</sup>  
 TOTAL 3.254 m<sup>2</sup>

PLAZOS DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE

PERI	P.P.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBANIZACIÓN
	1 año	1 año	2 años	4 años

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. Se aportará estudio hidroológico e hidráulico para el periodo de retorno de 500 años, cuando se elabore el Plan Parcial de Ordenación, en relación con el cauce colindante con el sector. Se deberá solicitar informe de la Agencia Andaluza del Agua sobre la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundable.

Se deberá aportar informe técnico favorable de la Agencia Andaluza del Agua sobre la correcta depuración de las aguas residuales, previamente a la aprobación del plan parcial. Previamente a la conexión del polígono industrial existente, se deberá obtener informe técnico favorable de la Agencia Andaluza del Agua en relación a la posibilidad de conexión con la nueva EDAR y a la necesidad, por parte de las empresas existentes en el polígono industrial, de disponer de pretratamientos específicos a fin de asegurar el correcto funcionamiento de la futura Depuradora.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será de 12 meses. En el Planeamiento de Desarrollo se determinará los plazos de inicio y terminación para la ejecución de la previsión de vivienda protegida.

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES 2,67 %