

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*ANUNCIO de 30 de enero de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de diciembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Arenas (Málaga).*

Expte. EM-ARE-2.

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

1.º Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Málaga, de 23 de diciembre de 2011, en la que se ordena el depósito, registro y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Arenas, aprobado por Acuerdo adoptado por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, el 3 de noviembre de 2011, publicado el 9.12.2011, BOJA núm. 240 (Anexo I).

2.º Normativa Urbanística (Anexo II).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación de la Resolución reseñada y de la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa inscripción y depósito del Plan General de Ordenación Urbanística de Arenas en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, número de registro 5065, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Alfarnate con número de registro 001.

#### ANEXO I

##### TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

Expte: EM-ARE-2.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de mayo de 2011, por el que se aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Arenas (Málaga), se dicta Resolución en los siguientes términos:

#### ANTECEDENTES

Con fecha 3 de noviembre de 2011, en sesión MA/05/2011, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acuerda la aprobación definitiva, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Arenas, aprobado provisionalmente con fecha 15.11.2010, posteriores modificaciones aprobadas con fecha 14.3.2011, documentación complementaria aprobada con fecha 15.7.2011 y docu-

mentación complementaria aprobada con fecha 24.10.2011, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el acuerdo.

Con fecha 22 de diciembre de 2011, número de registro 28385, tiene entrada en esta Delegación documentación correspondiente a la ficha modificada del sistema general SG-AL.1 (afectada por la subsanación de la deficiencia señalada por la CPOTU), solicitando el registro y publicación del instrumento de planeamiento una vez han sido subsanadas las deficiencias señaladas en el acuerdo de la CPOTU de 3 de noviembre de 2011.

#### COMPETENCIA

El Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 3.11.2011, de aprobación definitiva del PGOU de Arenas, establece que una vez verificada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda la subsanación de la deficiencia señalada en el mencionado acuerdo, se procederá al registro y publicación del instrumento de planeamiento, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

Una vez analizado el Documento de subsanación correspondiente a la ficha modificada del sistema general SG-AL.1, según informe técnico favorable emitido por el Servicio de Urbanismo el 9.1.2012, se comprueba que ha sido subsanada la deficiencia señalada en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Málaga de 3.11.2011, de aprobación definitiva del citado instrumento de planeamiento.

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

#### RESUELVO

1.º Acordar el depósito e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico del PGOU de Arenas, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el día 3 de noviembre de 2011, una vez acreditada la subsanación de la deficiencia existente.

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

El Plan General de Ordenación Urbanística de Arenas, publicada por la presente Resolución, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## ANEXO II

## NORMAS URBANÍSTICAS

## TÍTULO I

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

## CAPÍTULO 1

## Objeto, ámbito territorial y vigencia del Plan General

## Artículo 1. Objeto y ámbito territorial.

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

2. El presente Plan General de ordenación Urbanística sustituye al precedente documento de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Arenas, vigente en el municipio, que queda derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

## Artículo 2. Vigencia.

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

2. El plazo de las previsiones programadas es de 8 años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

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

## Artículo 3. Revisión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 sobrevenidas 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.

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 los procedimientos de delimitación de unidades de ejecución a efecto de gestión para adecuarlo a la realidad física o jurídica del terreno siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase ni incremento proporcional de la edificabilidad, no pudiendo conllevar alteraciones en la clasificación del suelo.

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

d) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

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

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

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

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

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

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

k) Modificaciones de los elementos integrantes del sistema de infraestructuras de servicio y sistemas técnicos propuestos por este PGOU, que no tienen el carácter de estructural y cuya definición requiera un proyecto técnico posterior, siempre que no afecte al esquema de funcionamiento ni a la coherencia del modelo territorial propuesto. A estos efectos, se consideran estructurales los sistemas generales SG-EDAR,

la cota topográfica de los depósitos, los sistemas generales técnicos de gestión de residuos así como para todos los sistemas generales de infraestructuras las determinaciones de emplazamiento, organización y tratamiento.

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. La competencia para la formulación de modificaciones del planeamiento general, salvo los supuestos legalmente establecidos es 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 PGOU corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, conforme a las leyes vigentes.

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

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

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

CAPÍTULO 2

Modelo territorial del PGOU

Artículo 6. Objetivos y Estrategias.

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

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

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

- Vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales,

mejora de la calidad ambiental, preservación de la diversidad biológica y protección y mejora del paisaje.

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

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

- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos 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 7. Carácter de las determinaciones del PGOU.

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

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

Artículo 8. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del municipio.

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

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

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

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

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

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

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

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

A estos efectos, se establece como estándar de Sistemas Generales de Áreas Libres

5,07 m<sup>2</sup>s/hab.

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

ZONAS DEL NÚCLEO DE ARENAS DE SUELO URBANO				
ZONAS	SUPERFICIE ZONA m <sup>2</sup>	DENSIDAD GLOBAL Viv./Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> construido/ m <sup>2</sup> suelo	
USO GLOBAL RESIDENCIAL				
Z-ARS-1	NÚCLEO TRADICIONAL NT	45.408,53	75,00	1,40
Z-ARS-2	ENSANCHE 1. DENSIDAD MEDIA UE-1, UE-2, UE-3 UE-4 y UE-5	96.380,64	45,00	0,60

ZONAS DEL NÚCLEO DE DAIMALOS DE SUELO URBANO				
ZONAS	SUPERFICIE ZONA m <sup>2</sup>	DENSIDAD GLOBAL Viv./Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> construido/m <sup>2</sup> suelo	
USO GLOBAL RESIDENCIAL				
Z-DAI-1	NÚCLEO TRADICIONAL NT-D	9.365,97	50,00	1,00
Z-DAI-2	ENSANCHE 1. DENSIDAD MEDIA UE-DAI-1, UE-DAI-2	7.466,76	40,00	0,55
Z-DAI-3	ENSANCHE 2. DENSIDAD BAJA	7.810,50	20,00	0,30

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL NÚCLEO DE ARENAS				
SECTORES		SUPERFICIE SECTOR m <sup>2</sup>	DENSIDAD GLOBAL Viv./Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> construido/m <sup>2</sup> suelo
USO GLOBAL RESIDENCIAL				
S-ARS-1	UR-1	11.126,85	40,00	0,55
S-ARS-2	UR-2	14.188,45	40,00	0,55
S-ARS-3	UR-3	34.105,70	35,00	0,60

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

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

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

h) En el suelo no urbanizable, las determinaciones que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en suelo no urbanizable de especial protección, la normativa e identificación del 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 potestativas salvo que expresamente se indique en el PGOU mediante su inclusión en los Planos de Ordenación Estructural.

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

- Separación a linderos.
- Ocupación.
- Parcela mínima.

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

Artículo 9. Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada del municipio.

1. La ordenación pormenorizada del municipio está constituida por las determinaciones que no estén expresamente recogidas con el carácter de estructurales en el presente Plan General.

2. Pertenecen a la ordenación pormenorizada preceptiva las siguientes:

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

b) En el suelo urbano no consolidado la delimitación de las áreas de reforma interior o sectores que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales la delimitación de las áreas de reparto y aprovechamiento medio definidos para és-

tas en el presente Plan General, así como las previsiones de programación y gestión.

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

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

e) En el suelo no urbanizable la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural, las cuales se recogen en los Planos de Ordenación Completa.

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO 3

Los instrumentos de planeamiento y su ejecución

Sección Primera. Instrumentos de Planeamiento

Artículo 10. Iniciativa de su redacción.

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, de otras Administraciones Públicas competentes o mediante iniciativa particular.

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

Artículo 11. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

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

2. El contenido y tramitación de dichos instrumentos de planeamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Or-

denación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

Artículo 12. Estudio de Impacto Ambiental en la ejecución del planeamiento.

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

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

Artículo 13. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del PGOU.

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle.

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

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

Artículo 14. Planeamiento de desarrollo redactado a iniciativa particular.

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

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

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

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

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

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, por el importe del 6% del coste de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica del plan. Tal garantía podrá ser revisada y actualizada y será acumulable a la garantía del 7% del costo de las obras de urbanización prevista en la LOUA para el agente urbanizador cuando se actúa por compensación.

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

1. Conforme a las determinaciones previstas en la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución, en la Unidad de Ejecución o en el Sector correspondiente, podrá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación.

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

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

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

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

Artículo 16. Criterios de ordenación del Planeamiento de desarrollo.

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

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

2. Los elementos más significativos del medio (árboles, elementos morfológicos e hidrológicos de interés...) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.

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

4. En los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, los viales secundarios estructurantes señalados en los planos ordenación son indicativos de su función, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su intención de conexión, respetando en todo caso las especificaciones de cada ficha urbanística.

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

#### Sección Segunda. Gestión del Planeamiento

Artículo 17. Modos de gestión.

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

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

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

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

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

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

#### Sección Tercera. Proyectos de Urbanización

Artículo 19. Proyectos de Urbanización.

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

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

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

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

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

#### Sección Cuarta. Actuaciones sujetas a licencia

Artículo 20. Actos sujetos a licencia.

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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 21. Licencia de Parcelación.

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

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

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

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

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

d) Plano de Información a la misma escala.

e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

#### Artículo 22. Licencia de Obras de Urbanización.

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

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

### CAPÍTULO 4

#### Intervención Pública en el Mercado de Suelo y Vivienda. Disposiciones Generales

##### Sección Primera. Patrimonio Público de Suelo

#### Artículo 23. Finalidad y destino.

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

2. El Patrimonio Público de Suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio público y los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del mismo deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

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

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

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

#### Artículo 24. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Público de Suelo.

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

#### Artículo 25. Reservas de terrenos y su incorporación al proceso urbanizador.

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

2. Dicha delimitación comporta:

a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, pro-

rogable 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 26. Disposición sobre los bienes del patrimonio público de suelo.

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

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, salvo el de adjudicación directa y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública o a usos declarados de interés público.

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

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

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

#### Sección Segunda. Derecho de superficie

Artículo 27. Derecho de superficie.

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

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

#### Sección Tercera. Derechos de Tanteo y Retracto

Artículo 28. Delimitación de Áreas.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar el patrimonio 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 29. Notificación de transmisión.

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

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

Artículo 30. Ejercicio del retracto.

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

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

Artículo 31. Transmisiones sin notificación previa.

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

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

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

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

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

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

## TÍTULO II

## NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Artículo 33. Objetivos generales de las Normas de Protección.

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

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

## CAPÍTULO 1

## Régimen de Protección y Servidumbres de los Bienes de Dominio Público

Artículo 34. Régimen de Protección y Servidumbres de los Bienes de Dominio Público.

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

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

2. En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los terrenos de dominio público que se sitúen de forma colindante o en su interior, tales como los correspondientes a vías pecuarias, carreteras, ferrocarril, cauces, etc.

Por tanto, los terrenos de dominio público no computarán como superficie del sector o del área en cuestión, debiendo el correspondiente instrumento de desarrollo (plan de sectorización, plan parcial, plan especial, estudio de detalle) delimitar a escala adecuada dichos terrenos así como determinar la superficie exacta del sector y la correspondiente edificabilidad, una vez excluido cualquier terreno de dominio público que pudiera existir.

Artículo 35. Dominio Público Hidráulico.

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

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

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

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

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

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

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

3. El Plan General delimita en los ámbitos de actuación, en una primera aproximación y con carácter cautelar, la zona

de dominio público hidráulico considerada como suelo no urbanizable de especial protección y, por tanto, fuera del cómputo de las áreas o sectores.

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

4. Asimismo, el PGOU en el tramo de los arroyos que limitan con el suelo urbano y urbanizable sectorizado, delimita cautelarmente, como una afección, la zona con riesgo de inundación que comprende el terreno cubierto por la máxima crecida del arroyo para un período estadístico de retorno de 500 años.

Una vez el organismo de cuenca proceda a la delimitación de las zonas inundables de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas se entenderá que la misma sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

Los ámbitos de planeamiento en suelo urbano y urbanizable afectados por esta delimitación cautelar deberán, para su desarrollo, garantizar la adopción de medidas correctoras del riesgo de inundación.

Artículo 36. Dominio Público Forestal.

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

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

2. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la legislación forestal de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el término municipal existe un área incendiada al este del hito paisajístico HP-2 con una superficie de 114.289 m<sup>2</sup>.

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

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

2. Las vías pecuarias se clasifican como Suelo de Especial Protección y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la normativa sectorial.

#### Artículo 38. Dominio Público de Carreteras.

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

Como limitaciones a la propiedad se establecen las siguientes:

a) 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.

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

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

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

Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de

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

#### Artículo 39. Dominio Público Radioeléctrico.

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

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

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

b) A la distancia mínima a la que podrán ubicarse industrias e instalaciones eléctricas de alta tensión y líneas férreas electrificadas. La máxima limitación exigible de separación entre una industria o una línea de alta tensión o una línea férrea electrificada y cualquiera de las antenas receptoras de la estación a proteger será de 1.000 metros.

## CAPÍTULO 2

### Régimen de Protección y Servidumbres derivadas del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía

#### Sección Primera. Zonas de Especial Protección

#### Artículo 40. Zonas de protección ambiental.

1. El presente PGOU recoge como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica las vías pecuarias que discurren por el término municipal así como el dominio público hidráulico.

2. En el término municipal de Arenas se encuentran las siguientes Zonas de Protección Ambiental definidas en el POTAX:

a) Vías pecuarias.

Vereda de Málaga, de 20 metros de ancho, clasificada por Resolución de 21 de febrero de 2000, de la Secretaría General Técnica.

Vereda de La Carrera de 20 metros de ancho deslindada parcialmente por Resolución de 28 de diciembre de 2007, de la Secretaría General Técnica en el tramo desde su inicio hasta su intersección con la vía pecuaria núm. 3 Colada de Canillas de Albaida.

Colada de Canillas de Albaidas de 12 metros de ancho deslindada parcialmente por Resolución de 4 de mayo de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales en el tramo que va desde su inicio hasta encontrarse con la vía pecuaria núm. 1 Vereda de los Eriales.

b) El Dominio Público Hidráulico.

#### Artículo 41. Zonas de especial protección.

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

En el POTAX se recogen las siguientes: zonas a proteger por su interés territorial:

- 1) Hitos Paisajísticos.
  - HP-1: Urdiales
  - HP-2: Cerro Veas
  - HP-3: Cerro de La Dehesa
  - HP-4: Cerro Juan Martín
  - HP-5: Cerro Alto
  - HP-6: Cerro Navas
  - HP-7: Cerro La Tinajuela
  - HP-8: El Castillo
- 2) Divisorias Visuales.
  - DV-1: La Mojonera
  - DV-2: La Carriona
  - DV-3: Umbria del Castillo
  - DV-4: Umbria del Barranco
  - DV-5: Los Morales
  - DV-6: Pacheco

#### Sección Segunda. Nuevos crecimientos urbanos

##### Artículo 42. Nuevos crecimientos urbanos colindantes

En las nuevas extensiones urbanas colindantes a los núcleos cabeceras municipales y a al núcleo de Daimalos la densidad de edificación será similar a la media de los suelos urbanos consolidados.

#### Sección Tercera. Red de Espacios Libres

##### Artículo 43. Red de Espacios Libres.

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

Al objeto de proteger las vistas desde los miradores, se redactará un Plan Especial donde se definirán los espacios vinculados en los que se restringirá la edificación, la señalización e instalación de miradores y, en su caso, las adecuaciones recreativas, cumpliéndose lo estipulado en el artículo 35 del POTAX.

Dentro del término municipal de Arenas se encuentran tres siguientes itinerarios paisajísticos:

- Carretera MA-4109 de Arenas a Daimalos y el tramo de la MA-4110 que atraviesa el término municipal.
- Eje al norte del término municipal que en sentido oeste-este coincide con los siguientes caminos: tramo del Camino de la Carrera (ARS-6), hasta llegar al Camino de Sedella-Cuesta de Churrana (ARS-7), donde se desvía en dirección sur hasta el cruce con el Camino de Sedella a Canillas de Albaida (ARS-9), que lo toma dirección norte hasta alcanzar el Camino de Canillas de Albaida (ARS-11), y ya coincide con este camino hasta el límite con los términos municipales de Salares y Canillas de Albaida.
- Camino de Vélez Málaga a Árchez, ARS-17.

#### Sección Cuarta. Usos industriales y logísticos

##### Artículo 44. Usos industriales y logísticos.

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

2. Los suelos se ubicarán en las proximidades de la red viaria definida por el POTAX y conectados con ella a una distancia no superior a 500 metros.

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

#### Sección Quinta. Usos turísticos y vacacionales

Artículo 45. Usos turísticos colindantes a los suelos urbanos y urbanizables.

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

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

Artículo 46. Usos turísticos no colindantes a suelos urbanos o urbanizables.

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

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

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

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

Artículo 47. Alojamientos hoteleros y campamentos de turismo.

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

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

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

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

Artículo 48. Condiciones Particulares de Edificación para las Áreas de Adecuación Recreativa.

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

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

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

Artículo 49. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones recreativas de Interés Territorial.

1. Definición. Son instalaciones recreativas de interés territorial los acuarios, aeródromos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación de la naturaleza, circuitos de velocidad, jardines botánicos, parques acuá-

ticos, parques temáticos, reservas de fauna y todas aquellas instalaciones para ocio, deporte e interpretación de la naturaleza que tengan una incidencia supralocal.

2. Estas instalaciones deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación, sin que se vean afectados los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.

3. Sólo se permitirán edificaciones vinculadas directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, alojamiento hotelero y servicio de restauración.

4. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno, ajustándose su diseño y construcción al soporte territorial, adecuándose a la topografía y protegiéndose la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.

5. La altura de las edificaciones e instalaciones no serán superiores a las 2 plantas o 7,5 metros.

6. Los campos de golf tendrán una dimensión mínima de 60 has y, al menos, un recorrido de 18 hoyos largos. Las zonas entre calles deberán contar con especies de vegetación autóctona y jardinería xérica.

7. Abastecimiento y depuración. Los campos de golf así como las instalaciones recreativas de interés territorial cuyo consumo de agua supere los 300.000 m<sup>3</sup> anuales deberán contar con dispositivos propios de depuración, reciclado y reutilización del agua así como con sistemas de drenaje, embalses o depósitos.

En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales, pudiendo proceder asimismo de la reasignación de recursos destinados a la explotación agraria o de la aplicación de otros nuevos siempre que no afecte al equilibrio del sistema hídrico natural.

Las depuradoras de las que se abastezcan deberán contar con sistemas de tratamiento acorde al destino de sus aguas.

El riego se efectuará en todo caso con aguas depuradas.

#### Sección Sexta. Red de caminos

##### Artículo 50. Red principal de caminos.

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

- ARS-22 Camino de Enmedio
- ARS-17 Camino de Vélez Málaga a Árchez
- ARS-27 Camino del Jaral
- ARS-23 Camino de Algarrobo
- ARS-9, ARS-11 y ARS-6 Camino de Sedella a Canillas de Albaida, Camino de Canillas de Albaida y Camino de la Carrera.
- ARS-7 y ARS-10 Camino de Sedella-Cuesta de Churriana y Camino de los Pocillos.

Estos caminos mantendrán sus características técnicas actuales no pudiendo sufrir modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, salvo en los casos de incorporación como Sistema General por el presente PGOU

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

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

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

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

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

#### Sección Séptima. Usos rurales

##### Artículo 51. Edificaciones vinculadas a la explotación agraria

1. Se incluyen dentro de esta categoría las siguientes:

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

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

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

##### Artículo 52. Viviendas vinculadas a la explotación agraria

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

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

##### Artículo 53. Hábitat Rural Diseminado.

1. Este Plan General ha delimitado, de forma justificada, los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en las áreas de explotación agraria que han dado lugar a edificaciones residenciales vinculadas a actividades agrarias.

2. En estos ámbitos se deberán racionalizar los procesos de ocupación existentes, potenciando la generación de servicios primarios y el mantenimiento del paisaje rural y de los caminos rurales, así como se deberá evitar la formación de nuevos asentamientos diseminados, delimitando los existentes y protegiendo su ampliación perimetral.

3. Mediante un Plan Especial se regulará el proceso y las condiciones para la ordenación de estos ámbitos, así como su mejora y acondicionamiento. La iniciativa para su redacción podrá ser pública o privada.

4. En la ordenación de estos ámbitos se cumplirán y desarrollarán, en todo caso, los siguientes criterios:

a) No se podrá ampliar la estructura de caminos existentes, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.

b) No se podrá dividir la unidad parcelaria catastral a efectos de su posible edificación, ni alterar las condiciones de flora y fauna que existan en el momento de la intervención.

c) Se resolverán las infraestructuras correspondientes a los accesos, suministro de agua, saneamiento y energía, con las consideraciones que defina en cada caso la normativa y planificación sectorial, prohibiéndose cualquier solución de vertido al dominio público.

5. El Plan Especial justificará la solución de los siguientes aspectos:

- a) La conexión con el sistema viario.
- b) La red de abastecimiento de energía eléctrica.
- c) La red de abastecimiento de agua potable y el sistema de saneamiento y depuración de las aguas residuales.

d) Las medidas para evitar la ampliación de los ámbitos con diseminados.

Sección Octava. Recursos naturales y prevención de riesgos.  
Integración de las actuaciones urbanísticas en el territorio

Artículo 54. Principios para la inserción en el territorio de las actuaciones urbanísticas.

1. Se entiende por actuaciones urbanísticas todo acto de parcelación, urbanización, edificación y cualesquiera otros actos de transformación del suelo cuya finalidad sea la implantación de usos residenciales, turísticos, industriales o terciarios en suelo urbanizable y las infraestructuras viarias, ferroviarias e hidráulicas.

2. Para la integración de las actuaciones en el territorio y el paisaje deberán cumplirse los criterios de sostenibilidad, diseño y planificación recogidos en el POTAX así como las determinaciones para la ejecución de proyectos de urbanización en suelo no urbanizable y la integración ambiental y paisajística de los mismos.

3. Además, deberán cumplir los siguientes principios:

a) Ser sostenibles y compatibles con el equilibrio ecológico adoptándose medidas de corrección y mejora adecuadas para su inserción territorial.

b) Producir un bajo impacto ambiental.

c) No inducir externalidades físicas ni potenciar los riesgos naturales.

d) Insertarse adecuadamente el paisaje.

Artículo 55. Prevención de riesgos naturales.

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

a) Estudios del medio físico.

b) Estudios geotécnicos en las zonas de elevada inestabilidad.

c) Los procedimientos para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras y consolidación y restauración del medio natural.

d) Los ajustes entre la ordenación de usos y situaciones potenciales de riesgo.

e) Las medidas y mecanismos de prevención a aplicar durante el periodo transitorio que transcurre desde la situación previa hasta que la actuación urbanística consolide sus sistemas de protección de suelos y escorrentías.

f) Las medidas destinadas a la coordinación de distintas actuaciones urbanísticas coetáneas y a la consideración de posibles efectos acumulativos.

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

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

Artículo 56. Taludes, terraplenes y plataformas.

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

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

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

Artículo 57. Protección de los recursos hídricos.

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

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

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

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

Artículo 58. Protección de la vegetación.

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

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

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

Artículo 59. Protección del Paisaje.

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

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

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

Artículo 60. Zonas inundables.

Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables, el presente PGOU incorpora las zonas cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos definidas en el Plano de Ordenación del POTAX que en el término municipal de Arenas se sitúan en la margen izquierda del río Vélez.

Una vez se proceda por el Órgano competente a la delimitación de las zonas inundables se entenderá que la misma, así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

## Sección Novena. Infraestructuras

## Artículo 61. Depuración de Aguas Residuales.

El POTAX propone para el municipio de Arenas la implantación de una estación depuradora de aguas residuales (EDAR).

## Artículo 62. Infraestructuras de la red de energía eléctrica.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Artículo 63. Integración paisajística de los tendidos eléctricos de tensión inferior a 66 kV.

1. Los proyectos de tendidos eléctricos de alta tensión inferior a 66 kV deberán incorporar un análisis de alternativas de trazado en el que se justifique que la elección propuesta es de menor incidencia ambiental y paisajística.

2. Los proyectos técnicos deberán considerar los siguientes criterios de inserción de los tendidos en el territorio:

a) Los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve.

b) Se evitarán los trazados aéreos siguiendo las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depre-

siones y partes más bajas del relieve. Se situarán preferiblemente en las laderas umbrías.

c) Se evitará en lo posible que los tendidos aéreos se recorten contra el cielo o contra el mar.

d) Los trazados aéreos se efectuarán preferentemente paralelos a las infraestructuras viarias y ferroviarias y límites parcelarios. Cuando se realicen paralelos a estas infraestructuras se situarán, en su caso, en cotas más altas con respecto a éstas.

3. Se evitará en lo posible los desmontes y se minimizarán los movimientos de tierra. Las patas de los apoyos deberán adaptarse al terreno y se efectuará la revegetación de las zonas alteradas.

## Artículo 64. Trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo.

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

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

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

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

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

## Artículo 65. Instalaciones de Energías Renovables.

Se deberá fomentar el uso de energías renovables, para lo cual se deberá promover el uso de la energía solar en los nuevos desarrollos previstos, así como se potencie su utilización en las edificaciones aisladas. Igualmente se deberán incluir medidas de ahorro en el diseño de instalaciones, considerando los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

## Artículo 66. Instalaciones de telefonía móvil.

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

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

b) En un perímetro de 300 metros en torno a los hitos paisajísticos.

2. En los lugares permitidos, las instalaciones utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual.

3. Los soportes preverán la posibilidad de utilización compartida y no incorporarán otros elementos que los que sean exigidos por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

## Sección Décima. Instalaciones de gestión de residuos

## Artículo 67. Instalaciones de gestión de residuos sólidos

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

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

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO 3

#### Medidas de protección del Medio Natural

##### Artículo 68. Ámbito de Aplicación.

1. Con carácter general, en el término municipal no se concederá licencia o autorización por el Ayuntamiento u otros Organismos competentes de la Administración a los planes, programas y proyectos de construcción, instalación y obras o de cualquier otra actividad que puedan ocasionar la destrucción o deterioro del medio ambiente y la calidad de vida sin la corrección ambiental oportuna.

2. A tal efecto, la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier actuación comprendida en los anexos de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía o normativa que la sustituya, deberá ir acompañada de la Declaración, informe o calificación ambiental otorgada por el órgano ambiental competente.

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

##### Artículo 69. Protección de la Calidad del Aire.

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

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

3. A efectos de la protección contra la contaminación acústica será de aplicación las correspondientes ordenanzas municipales de protección contra la contaminación acústica, teniendo en cuenta los límites de ruidos ambientales establecidos en la legislación vigente.

##### Artículo 70. Protección de los recursos hídricos.

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

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

3. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a los parámetros de calidad establecidos por la normativa sectorial vigente.

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

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

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

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

8. De forma general, salvo lo indicado en la documentación gráfica, se establece una protección de 15 metros para los cauces de orden 4 o superior y de 5 metros para los de orden 3 o inferior, según la clasificación del sistema jerárquico de Strahler. En esta zona de protección se precisa informe previo del Organismo de Cuenca, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y, en caso de ser necesario, la corrección oportuna.

##### Artículo 71. Protección del relieve.

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

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

##### Artículo 72. Protección de la Geología y la Geomorfología.

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

2. De acuerdo con lo previsto en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía, no se permitirán depósitos en superficie de ningún tipo de residuo urbano ni asimilable a urbano que no esté contemplado en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos, en el Plan Provincial de residuos urbanos, en el Plan Director Provincial de residuos específicos de escombros

y restos de obras o en cualquier otro planeamiento y/o legislación sectorial vigente.

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

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

#### Artículo 73. Protección de los Suelos.

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

2. Cuando se vayan a realizar volúmenes de movimientos de tierra superiores a 5.000 m<sup>3</sup> en pendientes superiores al 35% será necesario presentar junto a la solicitud de licencia la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos y las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

#### Artículo 74. Protección de la vegetación.

Con carácter general, quedan protegidas todos los ejemplares arbóreos naturales autóctonos y/o meramente ornamentales suficientemente introducidos en nuestro medio existentes en el término municipal, siendo necesaria la previa obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo Clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

2. Cuando en alguna actuación resulte imprescindible proceder a la eliminación de algún ejemplar arbóreo de los establecidos en el apartado anterior, con carácter previo a la obtención de licencia se procederá a su catalogación, inventario y valoración de acuerdo con lo previsto en la ordenanza de urbanización.

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

#### Artículo 75. Protección de Fauna.

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

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

2. Se dará prioridad a los caminos existentes sobre los nuevos a roturar.

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

#### Artículo 76. Protección del Paisaje.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 77. Medidas para la prevención de riesgos naturales.

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

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

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

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

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

En las actuaciones urbanísticas delimitadas junto a cauces naturales, el planeamiento de desarrollo deberá delimitar las zonas inundables y prever las obras de defensa necesarias y que sean autorizadas por el organismo competente. En las zonas inundables del término municipal no se permitirán las siguientes construcciones:

- En terrenos inundables de períodos de retorno de 50 años: cualquier edificación o instalación temporal o permanente.

- En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años: industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente o con riesgos inherentes de accidentes graves. En terrenos con calado de agua superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación temporal o permanente.

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

- En terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años las industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente.

En todo caso, las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas correctoras necesarias.

Asimismo, será requisito previo para la obtención de la licencia urbanística respecto de los usos admitidos en las zonas delimitadas como inundables, así como para la realización de actividades de trascendencia económica en construcciones y edificaciones situadas en dichas zonas, tener contratado por el interesado un seguro que cubra la responsabilidad civil por daños causados a las personas y a los bienes ajenos.

2. Prevención de riegos de contaminación de las aguas. Se debe obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, conforme a lo establecido en la legislación de aguas y al Plan Hidrológico.

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

3. Prevención de incendios forestales. De acuerdo con la legislación forestal, en terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.

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

La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán adoptar las medidas y realizar las ac-

tuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

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

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

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

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

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

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

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

7. Prevención de riegos de contaminación del suelo. De acuerdo con la legislación vigente, los propietarios de suelos en los que se sitúan actividades potencialmente contaminantes del suelo en los que el presente PGOU propone un cambio de uso, junto a la solicitud de licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes deberán presentar un informe de situación a la Consejería competente en materia de medio ambiente.

## CAPÍTULO 4

### Medidas de protección del Medio Ambiente urbano

Artículo 78. Integración de la edificación e instalaciones en el paisaje urbano.

1. En el proyecto de edificación se diseñarán las fachadas procurando el respeto de las constantes tipológicas de la zona en las que se ubica, justificando el acuerdo de la fachada proyectada con las del entorno inmediato, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la altura máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas. Igualmente se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas, con el objeto de su integración en el conjunto de la edificación.

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

3. La instalación de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos deberán ser

autorizadas por el Ayuntamiento y, en todo caso, tendrán carácter provisional. En ningún caso, interrumpirán la circulación peatonal.

Artículo 79. Conservación de terrenos y edificaciones.

1. Los propietarios de los terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, debiendo mantenerse los elementos arquitectónicos de las fachadas, los revocos y otros acabados, así como las instalaciones técnicas y sus elementos añadidos tales como rótulos y carteles.

2. Los propietarios de solares deberán mantenerlos limpios, sin acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación. Mientras permanezcan inedicados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica en los términos establecidos en la ordenanza de edificación, pudiéndose demoler una vez obtenida la licencia para edificar.

Artículo 80. Protección de la vegetación.

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

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

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

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

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

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

c) La masa arbolada deberá ser mixta, con predominio de frondosas, de modo que sea posible reducir la radicación estival en las zonas de estancia y paseo y favorezcan la insolación en los meses de otoño-invierno.

Artículo 81. Protección de la fauna silvestre en el medio urbano.

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

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

## CAPÍTULO 5

### Medidas de protección y prevención ambiental

Artículo 82. Usos y actividades sometidos a medidas de protección y prevención ambiental.

Los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección y prevención ambiental se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

Artículo 83. Estudio de Impacto Ambiental en la ejecución del planeamiento.

1. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas en este PGOU quedan sujetas a las medidas correctoras y de protección y por el programa de vigilancia ambiental esta-

blecido en el Estudio de Impacto Ambiental y en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

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.

## CAPÍTULO 6

### Medidas de Protección del Patrimonio Histórico

Artículo 84. Ámbito de aplicación.

1. El presente PGOU y su catálogo de protección recogen y delimitan todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos y bienes o espacios del patrimonio etnológico conocidos en el municipio, estableciendo una zonificación y unas medidas de protección en función de la relevancia cultural y el valor histórico-artístico de los mismos.

A estos efectos, se protegen en el término municipal los siguientes elementos del patrimonio histórico:

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS				
Nº CAT	DENOMINACIÓN	Valoración	Categorización	Nivel de protección
BIENES DE INTERÉS CULTURAL				
BIC-01	CASTILLO DE BENTHOMIZ			BIC
BIC-02	IGLESIA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN			BIC
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO				
1	EL LAGAR	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación B Zonificación C
2	JABONERO	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación C
3	CERRO DEL TAMBOR	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación B Zonificación C
4	DOLMEN DE CERRO ALTO	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación C
5	MEZQUITA-ALMINAR DE ARENAS	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación A Zonificación B
6	TORRENTE	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación C
7	LA TINAJUELA	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación C
8	CAMINO DE DAIMALOS	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación B Zonificación C
9	EL CALVARIO	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación C
10	DOMEN DE CERRO CAMBERO	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación C
11	NECRÓPOLIS DE ZUHEILA	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación C
12	ZUHEILA	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación A Zonificación B
13	ZONA DE VIGILANCIA CASTILLO BENTOMIZ	Arqueológica	PAT. ARQUEOLÓGICO	Zonificación C
PATRIMONIO ETNOLÓGICO				
I	LA FUENTE GRANDE	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
II	FUENTE DEL AMOR	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
III	POZO LOS ALAMILLOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
IV	HORNO DE PAN LA CAÑADA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
V	FUENTE DE EL PA SEÑOR-1	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Parcial (PEP)
VI	FUENTE DE EL PA SEÑOR-2	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Parcial (PEP)

Nº CAT	DENOMINACIÓN	Valoración	Categorización	Nivel de protección
VII	MURO DE EL PA SEÑOR	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
VIII	FUENTE DEL ARROYO LA TEJA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
IX	POZO DE BENTOMÍZ	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
X	POZO DEL CASTILLO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XI	POZO LOS PINOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XII	HORNO DE PAN LOS PINOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XIII	LAGAR UMBRÍA DEL BARRANCO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XIV	HORNO DE PAN UMBRÍA DEL BARRANCO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XV	POZO UMBRÍA DEL BARRANCO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XVI	POZO DE TORRENTE	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XVII	CEMENTERIO DE ARENAS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Parcial (PEP)
XVIII	PASEROS EN ARENAS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XIX	CEMENTERIO DE DAIMALOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Parcial (PEP)
XX	POZO-FUENTE DE DAIMALOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXI	POZO DE DAIMALOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXII	HORNO DE PAN CORTIJO DE SANTA MARÍA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXIII	ERA LAS UMBRÍAS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXIV	HORNO DE PAN VALDEINFIERNO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXV	FUENTE LAS UMBRÍAS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXVI	POZO LAS UMBRÍAS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXVII	HORNO DE PAN LAS UMBRÍAS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXVIII	ALBERCA EL NEGRO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXIX	CASA DE LA ESCANDALOSA	Etnológica Arquitectónica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XXX	HORNO DE PAN CASA ÁGUILA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXXI	LAGAR LOS RAMONES	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXXII	HORNO DE PAN LOS RAMONES	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXXIII	FUENTE LA ESCANDALOSA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXXIV	PASEROS EN DAIMALOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
XXXV	CAMINO ANTIGUO DE DAIMALOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XXXVI	CAMINO DE DAIMALOS A SAYALONGA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XXXVII	CAMINO DE ALGARROBO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XXXVIII	COLADA DE CANILLAS DE ALBAIDA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XXXIX	CAMINO DE SALARES	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XL	CAMINO DE DAIMALOS A SALARES	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XLI	VEREDA DE LA CARRERA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)

Nº CAT	DENOMINACIÓN	Valoración	Categorización	Nivel de protección
XLII	VEREDA DE MÁLAGA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Parcial (PEP)
XLIII	CAMINO DE SEDELLA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XLIV	CAMINO DE SALARES (CERRO BEAS)	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XLV	CAMINO VIEJO DE VÉLEZ A ARENAS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XLVI	CAMINO DE VÉLEZ-MÁLAGA A ARCHEZ	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XLVII	CAMINO DE ARENAS A SAYALONGA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Parcial (PEP)
XLVIII	CAMINO PORTICHUELO A SAYALONGA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
XLIX	CASA DE VARAS	Etnológica Arquitectónica	PAT. ETNOLÓGICO	Parcial (PEP)
L	LAGAR LOS MALENOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LI	LAGAR LOS AZAFRANES	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LII	HORNO DE PAN LOS AZAFRANES	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LIII	ALBERCA-MANANTIAL LOS AZAFRANES	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LIV	ALJIBE RÍO SECO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LV	ALBERCA RÍO SECO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LVI	HORNO DE PAN CASILLAS ALTAS-1	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LVII	HORNO DE PAN CASILLAS ALTAS-2	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LVIII	HORNO DE PAN CASILLAS ALTAS-3	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LIX	LAGAR CASILLAS ALTAS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LX	CAMINO DE RUBITE	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
LXI	CORTIJADA LOS HORNEROS	Etnológica Arquitectónica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
LXII	HORNACINAS C.U. DE ARENAS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXIII	HORNACINA C.U. DE DAIMALOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXIV	ALBERCA EL CALVARIO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXV	ALBERCA LOS MALENOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXVI	POZO ARROYO LOS ALAMILLOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXVII	FUENTE LOS ALAMILLOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXVIII	PIEDRAS DE MOLINO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXIX	POZO-FUENTE CALLE ALTO DEL LUGAR	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXX	HORNO DE PAN EN EL LAGAR	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXXI	ALBERCA EL CARRIZAL	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXXII	FUENTE-MANANTIAL EL CARRIZAL	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXXIII	HORNO DE PAN EN LOS VADOS	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXXIV	MOLINO DE ACEITE EN LAGAR VENTURA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI) Parcial (PEP)
LXXV	HORNO DE PAN EN LAGAR VENTURA	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)
LXXVI	ALBERCA UMBRÍAS DE VALDEINFIERNO	Etnológica	PAT. ETNOLÓGICO	Integral (PEI)

2. Las determinaciones del presente PGOU sobre los Bienes declarados de Interés Cultural se consideran estructurales, por lo que se han grafado en los planos de ordenación estructural. Las restantes determinaciones referidas a bienes o espacios catalogados tienen la consideración de ordenación pormenorizada y se grafan en los planos de ordenación completa.

3. Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones.

#### Sección Primera. Patrimonio Arqueológico

##### Artículo 85. Protección Arqueológica.

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

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

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

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

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

Son restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación científica, estableciéndose para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será, igualmente, inedificable.

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

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

c) Zonificación arqueológica de Tipo C. Zonas de vigilancia arqueológica. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra, debiendo solicitarse autorización a la Consejería competente en materia de patrimonio en los términos previstos en la legislación vigente en materia de patrimonio.

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

Artículo 86. Normas Generales de Protección Arqueológica.

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (Tipo A) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

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

3. En los suelos en que se disponga de documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo C), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico, debiendo solicitarse autorización a la Consejería competente en materia de patrimonio en los términos previstos en la legislación vigente en materia de patrimonio.

En todo caso, la actividad arqueológica se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo

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

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

#### Sección Segunda. Patrimonio Etnológico

##### Artículo 87. Patrimonio Etnológico.

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

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

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

2.1. **Protección Etnológica Integral.** Protege la totalidad de los bienes o espacios en él incluidos. Sólo se permitirán aquellas actuaciones encaminadas a la conservación, restauración y consolidación del lugar.

2.2. **Protección Etnológica Parcial.** Protege elementos específicos de los bienes o espacios donde estén incluidos. Son elementos singulares identificatorios de un modo de vida considerado tradicional que se considera representativo de la cultura local y, por tanto, de la cultura andaluza. Los bienes muebles podrán trasladarse a otro lugar ajeno al inmueble en el que está inserto y tiene sentido cuando su conservación no quede garantizada en su ubicación original, por motivos de diversa naturaleza y complejidad.

3. El Patrimonio Etnológico del municipio se puede clasificar en las siguientes tipologías:

- 3.1. Transformación agrícola: molinos harineros, almazaras, lagares, hornos de pan...
- 3.2. Recursos hídricos: norias, albercas, fuentes, pozos...
- 3.3. Caracterización agrícola: eras, paseros...
- 3.4. Elementos funerarios: cementerios, tumbas aisladas...
- 3.5. Lugares de culto: iglesias, ermitas, capillas...

Artículo 88. Normas Generales del Patrimonio Etnológico.

Con el fin de conseguir que las actuaciones que se realicen sobre los bienes con protección etnológica no enmascaren la realidad física de los mismos evitando modificar su aspecto original, únicamente se permiten los siguientes tipos de intervención sobre los mismos, cuyas definiciones se establecen en el Título V de la presente normativa urbanística:

- a) Obras de conservación.
- b) Obras de restauración.
- c) Obras de consolidación.
- d) Obras de rehabilitación.
- e) Obras de remodelación.

#### Sección Tercera. Patrimonio Arquitectónico

Artículo 89. Patrimonio arquitectónico.

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

2. Grados de protección. El conjunto de edificios de interés histórico se clasifica en dos categorías específicas para cada edificio (Integral, Arquitectónica Grado I) y dos categorías de tipo general (Espacios Urbanos de Interés y Entorno de Monumentos).

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

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

c) Espacios Urbanos de interés: Incluye aquellos lugares, sitios e itinerarios que destacan por su valor histórico, arquitectónico, ambiental o paisajístico y que por sus características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama urbana, se hace necesaria su conservación.

d) Edificios en el Entorno de Monumentos: incluye aquellos edificios adyacentes a edificios de Protección Arquitectónica Integral y aquellos que pudieran alterar las relaciones de los edificios catalogados en su entorno o modificar las perspectivas tradicionales.

Artículo 90. Normas generales de obras en edificios protegidos.

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

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

Artículo 91. Normas particulares de obras en edificios protegidos.

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

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

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

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

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

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

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

- Obras de reforma, ampliación o sustitución de cuerpos o elementos que no hayan servido de base para su catalogación, respetando las condiciones particulares de los valores recogidos en la ficha correspondiente.

3. Espacios Urbanos de Interés: En el espacio urbano catalogado se permiten las actuaciones contempladas en su ficha de Catálogo.

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

Artículo 92. Licencia de obras de inmuebles catalogados.

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

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

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

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

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

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

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

## TÍTULO III

## NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

## CAPÍTULO 1

## Determinaciones generales y definiciones

## Artículo 93. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo.

1. El uso de los terrenos se ejercerá dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística vigente y en virtud de ello, en el presente PGOU, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Artículo 94. Clasificación de los usos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Públicos: ejercidos en terrenos e instalaciones de titularidad pública o privada en los que se garantiza por la Admi-

nistración su utilización y disfrute por todos los miembros de la comunidad.

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

b.1) Colectivos: son usos de carácter privado relacionado con un grupo de personas.

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

## Artículo 95. Usos globales, definiciones.

1. En el presente Plan General se establecen los siguientes usos globales a los que pueden ser destinados el suelo y el subsuelo:

a) Uso Residencial.

b) Uso Turístico.

c) Uso Terciario.

d) Uso Industrial.

e) Uso Dotacional

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

g) Uso Rural.

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

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

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

5. El uso industrial es el destinado a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

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

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

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

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

## Artículo 96. Usos pormenorizados.

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

a) Uso Residencial. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

a.1.1) Vivienda unifamiliar.

a.1.2) Vivienda colectiva o Plurifamiliar.

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

a.2.1) Viviendas protegidas.

a.2.2) Viviendas libres.

b) Uso Turístico. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

b.1) Uso Turístico Exclusivo.

b.2) Uso Turístico Residencial.

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

b.1) Uso Turístico Exclusivo.

b.1.1) Uso Hotelero:

b.1.1.1) Hoteles.

b.1.1.2) Hostales.

b.1.1.3) Pensiones.

b.1.1.4) Hoteles-apartamentos.

b.1.2) Apartamento turístico.

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

b.1.4) Alojamiento Turístico en el Medio Rural.

b.1.5) Camping.

b.1.6) Balneario.

b.2) Uso Turístico Residencial.

c) Uso Terciario. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

c.1) Comercio:

c.2) Oficinas:

c.3) Salas de reunión:

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

c.1) Comercio:

c.1.1) Establecimiento Comercial Individual.

c.1.2) Establecimiento Comercial Colectivo.

c.1.3) Gran Superficie Minorista.

c.2) Oficinas:

c.2.1) Servicios de la Administración.

c.2.2) Oficinas privadas.

c.2.3) Despachos profesionales.

c.3) Salas de reunión:

c.3.1) Uso recreativo-relación social.

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

c.3.3) Uso socio-cultural.

d) Uso Industrial. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

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

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

e) Uso dotacional. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

e.1. Uso de equipamiento.

e.2. Uso de Espacios Libres.

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

e.1. Uso de equipamiento.

e.1.1) Uso público administrativo.

e.1.2) Uso de protección civil o militar.

e.1.3) Uso asistencial:

e.1.3.1) Guarderías.

e.1.3.2) Residencias de ancianos.

e.1.3.3) Centros de beneficencia.

e.1.3.4) Centros sociales comunitarios.

e.1.4) Uso público-comercial:

e.1.4.1) Mercados.

e.1.4.2) Lonjas.

e.1.4.3) Mayoristas.

e.1.5) Escolar-Educativo.

e.1.6) Religioso.

e.1.7) Funerario.

e.1.7.1) Cementerio.

e.1.7.2) tanatorio.

e.1.7.3) crematorio.

e.1.8) Cultural.

e.1.9) Sanitario.

e.1.10) Servicios.

e.1.11) Deportivo.

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

e.2.1) Atendiendo a su titularidad:

e.2.1.1) Público.

e.2.1.2) Privado.

e.2.2) Atendiendo a su área de influencia:

e.2.2.1) Áreas Libres de uso general.

e.2.2.1.1) Parque forestal.

e.2.2.1.2) Parque deportivo.

e.2.2.1.3) Parque urbano.

e.2.2.1.4) Parque periurbano.

e.2.2.1.5) Parque zoológico.

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

e.2.2.2) Áreas Libres de uso local.

e.2.2.2.1) Zonas ajardinadas.

e.2.2.2.2) Áreas de juego.

e.2.2.3) Áreas peatonales.

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

f.1) Red viaria.

f.1.1) Carreteras.

f.1.1.1) Carreteras del Estado:

f.1.1.1.1) Autopistas.

f.1.1.1.2) Autovías.

f.1.1.1.3) Vías Rápidas:

f.1.1.1.4) Carreteras Convencionales.

f.1.1.2) Carreteras de Andalucía:

f.1.1.2.1) vías de gran capacidad:

f.1.1.2.1.1) Autopistas.

f.1.1.2.1.2) Autovías.

f.1.1.2.1.3) Vías Rápidas.

f.1.1.2.2) Carreteras Convencionales.

f.1.2) Caminos.

f.1.2.1) Caminos principales.

f.1.2.2) Caminos secundarios.

f.1.3) Vías pecuarias

f.1.4) Vías urbanas:

f.1.4.1) Rodadas.

f.1.4.2) Peonales.

f.1.5) Carriles de bicicleta.

f.2) Instalaciones al servicio de la carretera.

f.3) Aparcamiento.

f.4) Estaciones de autobuses.

f.5) Red ferroviaria:

f.6.1) Vías férreas.

f.6.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

f.6.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

f.6) Otras infraestructuras:

f.6.1) Abastecimiento de agua.

f.6.2) Saneamiento.

f.6.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

f.6.4) Servicios telefónico y telegráfico.

f.6.5) Alumbrado Público.

f.6.6) Vertido de Residuos Sólidos.

f.6.7) Otros servicios.

f.7) Grandes instalaciones e infraestructuras.

g) Uso Rural. Comprende los siguientes usos:

- g.1) Agrícola.
- g.2) Forestal.
- g.3) Ganadero.
- g.4) Extractivo.
- g.5) Forestal recreativo.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones particulares del uso residencial

#### Artículo 97. Disposiciones Generales.

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

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

3. El uso residencial se prohíbe en planta sótano.

#### Artículo 98. Usos pormenorizados. Definiciones.

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

a) Atendiendo a su relación con el espacio:

a.1) Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público e incluya en si misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan.

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO 3

### Condiciones particulares del uso turístico

#### Artículo 99. Disposiciones Generales.

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

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

Artículo 100. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

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

a) Uso Turístico Exclusivo.

b) Uso Turístico Residencial.

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

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

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

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

Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo no permitiéndose en ningún caso la reconversión de este uso a residencial.

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

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

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

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

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

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

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

Tales dotaciones, que deberán justificarse debidamente en el planeamiento de desarrollo, podrán estar situadas en el interior de la parcela como complemento al alojamiento o en parcela exclusiva, teniendo un carácter independiente de las dotaciones y equipamientos de cesión obligatoria y gratuita.

Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso dominante turístico-residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un 40% de sus suelos destinados a usos pormenorizados turísticos exclusivos y un 30% de éstos destinados a equipamiento privado cualificado.

2. En todos los casos, respecto a las determinaciones propias del diseño de las edificaciones, se tendrá en cuenta las condiciones edificables impuestas por este planeamiento

así como lo dispuesto en la legislación vigente en materia turística.

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

#### CAPÍTULO 4

##### Condiciones particulares del uso terciario

###### Artículo 101. Disposiciones Generales.

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

Artículo 102. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

1. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir los siguientes usos terciarios:

- a. Comercio:
- b. Oficinas:
- c. Salas de reunión:

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

a) Comercio: Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su reventa al consumidor final (minorista) o a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación (mayoristas) que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos:

a.1) Establecimiento Comercial Individual. Locales comerciales. Establecimientos independientes. Hostelería.

a.2) Establecimiento Comercial Colectivo. Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

b) Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

- b.1) Servicios de la Administración.
- b.2) Oficinas privadas.
- b.3) Despachos profesionales.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de la ocupación máxima del 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

c) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, como los siguientes usos detallados:

c.1) Uso recreativo-relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin ánimo de lucro como peñas, clubes y asociaciones en general.

Este uso sólo se admite en planta sótano y baja de la edificación.

c.2) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes en los que, además, suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzosa, etc., la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.

Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

c.3) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubes, partidos políticos y agrupaciones en general.

Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

#### CAPÍTULO 5

##### Condiciones particulares del uso industrial

###### Artículo 103. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso industrial a cuyo cumplimiento habrán de someterse los sectores con uso global industrial así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso. Estas determinaciones tienen por objeto, principalmente, la preservación del medio urbano y rural, el control de los efectos no deseables sobre estos y la implantación del uso industrial asegurando el mayor grado de compatibilidad con otros usos.

###### Artículo 104. Usos pormenorizados. Definiciones.

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

a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos. Se definen como tales aquéllas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial. Son las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial. Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad a áreas urbanas.

d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Estas actividades se someterán, con carácter general, a la normativa sectorial vigente.

3. Cualquier normativa de carácter sectorial que pudiera afectar a la presente regulación del uso industrial que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU será de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual tanto para las nuevas instalaciones como para las ya existentes cuando los niveles de ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

4. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

5. 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 105. Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

1. Serán compatibles con los alojamientos aquellas industrias que utilicen maquinaria, movida a mano o por motores, de potencia inferior a 10 Kw siempre que cumplan con los límites admisibles de ruidos y vibraciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

2. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 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 la legislación de Residuos de Andalucía.

Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

C) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial aún cuando, por su volumen o por las molestias y peligro que supongan, superen los límites fijados en el apartado 2, siempre que no excedan de los previstos para la Segunda Categoría. No obstante, estos servicios podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

D) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones indicados. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar, en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 106. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial.

1. Se entenderá que son incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

2. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se

fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los «talleres artesanales». Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

a) Industria adosada a otra edificación.

b) Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento).

En ambos casos, el nivel acústico y de vibraciones no podrá superar los límites máximos establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

En cuanto a la potencia permitida, las industrias adosadas a la edificación no podrán superar los 40 Kw si bien aquellas que se encuentren situadas en edificaciones exentas o adosadas a otra industria podrán elevarla hasta los 60 Kw.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

B) Talleres Varios: Las actividades mencionadas en el artículo anterior tales como servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., se considerarán incluidas en esta Categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1.ª categoría y no de la 2.ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Artículo 107. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

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

2. No se establecen limitaciones de superficie ni de potencia.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Mediana y gran industria nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado «pequeña industria» y también por aquellos que se consideren incompatibles, en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

B) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial y/o ganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en el Suelo No Urbanizable.

C) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

D) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite

ubicado en polígono industrial o en Suelo No Urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las Normas Generales de Protección.

Artículo 108. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no 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 en Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo 109. Reglamentación de las actividades.

1. Para la clasificación de las actividades, se cumplirá lo dispuesto en la legislación ambiental vigente que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos de las actividades sobre el medio ambiente.

3. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 110. 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 otras.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación y, especialmente, los ruidos y vibraciones, medidos en decibelios y m/seg<sup>2</sup>, no superen las cifras máximas indicadas.

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4. El ruido se medirá en decibelios dBA, se utilizará como unidad de medida de las vibraciones la aceleración en m/seg<sup>2</sup> y su determinación se efectuará según el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 111. Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando se acredite que en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se han eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión

de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la Categoría inmediata inferior con los límites y condicionantes establecidos en el presente PGOU para cada una de ellas.

No obstante, sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas y, en ningún caso, podrá incluirse en la Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

2. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría, las condiciones siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior por encima de los niveles previstos para la Segunda Categoría.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al previsto en estas Normas.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> para un camión o superior para dos o más camiones.

g) Que desde las 23 h a las 7 h sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro de local cerrado destinado a este fin.

h) Que además del cumplimiento de la normativa contra incendios, preceptiva en todo local, en aquellos en los que existan materias combustibles, (como recortes de papel o de cartón, de plásticos o virutas de madera ...) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Artículo 112. Condiciones de funcionamiento.

1. Las industrias que vayan a ser implantadas en el municipio han de respetar los límites acústicos, de vibraciones y potencia establecidos en el presente PGOU Asimismo, los establecimientos deberán adecuar los efectos de su actividad a los límites de funcionamiento regulados en el apartado siguiente.

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso de que estos se produjeran de forma fortuita.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4.ª Categoría.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o

perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación.

Dichas actividades deberán, en todo caso, cumplir con la normativa sectorial vigente.

c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en el presente PGOU A estos efectos, los promotores deberán adoptar las medidas de aislamiento que, en función de la actividad desarrollada, prevé el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo siguiente, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas tales como combustión, soldadura u otros.

e) Humos. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como incompatibles, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

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. 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 la legislación vigente en la materia. 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 113. Vertidos industriales.

1. En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas la legislación ambiental vigente. Igualmente, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Título IV del presente PGOU.

2. No obstante lo anterior, las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá autorizar, con carácter previo, la mencionada conexión a la red municipal en la que se indicarán las limitaciones y características de los vertidos.

4. A fin de facilitar el control de los vertidos efectuados a la red de saneamiento, en los sectores industriales deberán instalarse arquetas para la toma de muestras de las aguas residuales con carácter previo a la entrada en dicha red.

#### Artículo 114. Infracciones.

Cualquier infracción de las prescripciones recogidas en el presente Capítulo o en la legislación aplicable en materia de industria, medio ambiente y Régimen Local será sancionada por el Ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación vigente.

### CAPÍTULO 6

#### Condiciones particulares del uso dotacional

#### Artículo 115. Usos Pormenorizados.

El Uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Uso de equipamiento.
- b) Uso de Espacios Libres.

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

#### Sección 1.ª Uso de equipamiento

#### Artículo 116. Disposiciones Generales.

1. El uso de equipamiento es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones así como a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

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

3. Se pretende dotar de versatilidad y con las máximas posibilidades posibles a los equipamientos públicos, para que permitan satisfacer las necesidades, a veces cambiantes, de la población, y permitan incorporar nuevas actividades y usos que pudieran surgir y que requieran una respuesta desde la administración.

#### Artículo 117. Usos detallados. Definiciones. Condiciones particulares.

Se distinguen las siguientes clases:

a) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de los Entes Locales o de las Entidades de Derecho Público dependientes o vinculadas a éstas e, incluso, de las entidades concesionarias de servicios públicos, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfono etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

b) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa nacional y protección

civil a cargo de Instituciones del Estado, Comunidad Autónoma o las Entidades que integran la Administración Local.

Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el apartado a).

c) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los gestionados directamente por la Administración Pública en materia de sanidad, educación y servicios sociales y que son prestados por entidades privadas o sociedades mercantiles de capital mixto. Se incluyen en este uso las guarderías, residencias de ancianos, centros de beneficencia, centros sociales comunitarios, etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

d) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas.

Este uso sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

e) Escolar-Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública.

Este uso sólo se admite en planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio a excepción de la planta sótano sin iluminación natural.

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

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

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

g) Funerario. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos, la celebración de los cultos correspondientes y la permanencia o exposición del cadáver hasta la celebración del sepelio. Puede subdividirse en los siguientes usos:

g.1) Cementerio.

g.2) Tanatorio.

g.3) Crematorio.

Este uso debe localizarse en Suelo No Urbanizable a excepción del de tanatorio que podrá ubicarse en cualquier clase de suelo. No obstante, se reconocen expresamente por el presente plan general los usos funerarios existentes a la fecha de aprobación definitiva.

Las instalaciones, equipamientos y servicios de los usos funerarios deberán cumplir las prescripciones técnicas previstas en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de 3 de abril de 2001 o normativa que la sustituya.

Los crematorios deberán guardar una distancia mínima de 250 metros a cualquier zona residencial.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal así como la autorización de apertura otorgada por el Ayuntamiento previo informe favorable del Órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de salud cuando se trate de cementerios.

El emplazamiento de los tanatorios y crematorios se realizará en edificio exento de uso exclusivo si bien los crematorios pueden ubicarse en los cementerios y tanatorios.

h) Cultural. Lo constituye toda función o distracción que se ofrezca públicamente para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de los espectadores tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, teatros, etc.

Este uso se recomienda en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las condiciones estableci-

das en la legislación sectorial vigente sobre compatibilización entre ambos usos.

No obstante, las salas de exposición o de conferencias podrán situarse en planta sótano, baja y primera de la edificación.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

i) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos.

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo excepto las consultas privadas que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

j) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc.

k) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general tanto a cargo de entidades privadas como públicas.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

l) Recreativo. Es el destinado a actividades de ocio, esparcimiento y festivales en el municipio al aire libre, pudiendo albergar instalaciones y edificaciones temporales o permanentes. Se incluye el uso de recinto ferial.

2. En caso de otros usos pormenorizados no contemplados en la regulación anterior, se asimilarán a uno de los generales.

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

#### Artículo 118. Cambios de Uso del Equipamiento.

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

2. Los equipamientos públicos únicamente podrán sustituirse por otros equipamientos públicos. No obstante, en los procedentes de reservas de dotaciones que deriven de planes parciales los cambios de uso se limitan al deportivo, social y docente.

3. El suelo destinado a equipamiento docente, deportivo, social, comercial público y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta, salvo que se demuestre que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia, cumpliendo con los estándares correspondientes y se cuente con informe favorable del organismo competente.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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

8. A los restantes cambios de uso se le aplicará el art. 36.2 de la LOUA

#### Sección 2.ª Uso de espacios libres

#### Artículo 119. Disposiciones Generales.

1. El uso de espacios libres es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado,

mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación.

2. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de espacios libres a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 120. Usos detallados. Definiciones.

1. Se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Atendiendo a su titularidad:

A.1) Público.

A.2) Privado.

B) Atendiendo a su área de influencia:

B.1) Áreas Libres de uso General. Aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados.

B.1.1) Parque forestal.

B.1.2) Parque deportivo.

B.1.3) Parque urbano.

B.1.4) Parque periurbano.

B.1.5) Parque zoológico.

B.1.6) Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales en los términos establecidos en el apartado siguiente.

B.2) Áreas Libres de uso Local: Aquéllas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a escala menor. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

B.2.1) Zonas ajardinadas. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en la Ordenanza de Urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan.

B.2.2) Áreas de Juego. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles o normativa que la sustituya.

B.2.3) Áreas Peatonales. Se deberá asegurar la accesibilidad de estos espacios debiendo garantizarse su adecuado diseño en cuanto a dimensiones, pavimentación e iluminación.

3. En las áreas libres de uso y dominio público, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las edificaciones o instalaciones propias de los usos complementarios o compatibles, será como máximo del 15% de la superficie total. Son usos complementarios los quioscos, infraestructuras de servicio o similar. Se admiten como usos compatibles los de aparcamiento bajo rasante y equipamiento deportivo y cultural, siempre que la mayor parte de las instalaciones sean descubiertas.

## CAPÍTULO 7

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

Artículo 121. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 122. Usos pormenorizados. Definiciones.

Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mer-

cancias, así como a estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos:

a.1) Carreteras: Red de carreteras de Andalucía:

\* vías de gran capacidad.

\*\* autopistas.

\*\* autovías.

\*\* vías rápidas.

\* vías convencionales.

a.2) Caminos:

a.2.1) Caminos principales.

a.2.2) Caminos secundarios.

a.2.3) Red de caminos principales del POTAX.

a.3) Vías pecuarias.

a.4) Vías urbanas.

a.4.1) Rodadas.

a.4.2) Peatonales.

a.5) Carriles de bicicleta.

a.6) Aparcamientos.

b) Instalaciones al servicio de las carreteras. Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera recoge las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.

Las estaciones de servicio se incluyen dentro de este uso, entendiéndose como tal el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente.

Este uso sólo se permite en suelo no urbanizable en edificación exenta.

Las condiciones de edificación de estas instalaciones se establecen en la normativa del suelo no urbanizable.

En la red viaria interna de los núcleos urbanos se prohíbe la edificación con carácter permanente.

c) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles.

Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano toda la superficie de la parcela para aparcamientos.

Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Ordenanzas de Edificación, Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se ubica ni afectar a la vegetación de interés.

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

Se deberá prever un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por plaza de aparcamiento, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse serán las siguientes:

- Edificios de viviendas; una por cada vivienda. En viviendas unifamiliares mayores de 200 m<sup>2</sup> construidos se preverán dos plazas de aparcamiento y 3 en viviendas unifamiliares de más de 300 m<sup>2</sup> construidos. Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento en suelo urbano consolidado por la edificación, los edificios protegidos, las parcelas de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, las que den frente a calles sin tráfico rodado o con anchura entre alineaciones

inferior a 4,5 m y las que tengan un frente de fachada inferior a 5 metros.

- Edificios públicos o privados para oficinas exentos o cuando la superficie destinada a estos usos exceda de los 500 m<sup>2</sup>: una plaza cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

- Edificios con locales comerciales: cuando la superficie destinada a este uso exceda de 400 m<sup>2</sup>, habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 40 m<sup>2</sup> de superficie construida.

- Industrias, almacenes: una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>.

- Teatros, cines, salas de fiesta, salas de congresos, gimnasios o similar: una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

- Hoteles y Residencias: 1 plaza por cada 4 habitaciones.

En todo caso, en edificaciones resultantes de la ordenación de áreas urbanas o sectores deberá asegurarse el cumplimiento del estándar mínimo dispuesto en el artículo 17.3 de la LOUA respecto de la totalidad del ámbito.

d) Estación de autobuses. Es el destinado a la parada y/o estacionamiento de autobuses para el tránsito de viajeros por carretera.

Las condiciones de edificación de dichas instalaciones serán las siguientes:

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima: 2 plantas.

e) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre railes: Pueden subdividirse en los siguientes usos:

e.1) Vías férreas.

e.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

e.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

f) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos:

f.1) Abastecimiento de agua.

f.2) Saneamiento.

f.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

f.4) Servicios telefónico y telegráfico.

f.5) Alumbrado Público.

5.6) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el Suelo No Urbanizable.

f.7) Otros servicios.

g) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el Suelo No Urbanizable, donde son regulados a través de las Medidas de Protección.

## CAPÍTULO 8

### Condiciones particulares del uso rural

#### Artículo 123. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso rural a cuyo cumplimiento habrá de someterse las parcelas con uso en las que haya de implantarse dicho uso.

#### Artículo 124. Usos pormenorizados. Definiciones.

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

a) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc.

b) Forestal. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos.

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

d) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre e, incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general.

e) Forestal recreativo. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, mediante actividades vinculadas a la naturaleza como: ventas, áreas de picnic, picaderos, clubes de campo, etc. Puede incluir áreas de descanso, senderos, miradores, etc.

Las condiciones particulares de edificación para todos estos usos se regulan en la normativa del Suelo No Urbanizable.

2. Estos usos pueden subdividirse en los siguientes:

a) Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas. Para su implantación en Suelo No Urbanizable deberá obtenerse la correspondiente licencia.

b) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Para su implantación en Suelo No Urbanizable se requerirá la previa obtención de licencia municipal, salvo que las mismas tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA, en cuyo caso será necesaria la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos.

c) Uso extractivo. Las actividades extractivas en Suelo No Urbanizable precisarán autorización de la Consejería de Trabajo e Industria. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de la documentación a la que se refiere el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, de Gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, o normativa que la sustituya.

Asimismo, será necesario con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

d) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos: Su implantación en Suelo No Urbanizable estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

En todo caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento según sea su titularidad pública o privada.

e) Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable: Será precisa la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA para permitir su ubicación en Suelo No Urbanizable con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

f) Uso de vivienda. Únicamente, podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas cuando su necesidad esté justificada y se encuentren vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

No obstante, de acuerdo con el reglamento de disciplina urbanística no será necesaria la aprobación del proyecto de actuación cuando se trate de la modificación, reforma o rehabilitación de viviendas legales existentes que no se encuentren

en situación de fuera de ordenación siempre que no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente.

g) Uso terciario y de equipamiento privado. Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal. No obstante, se prohíbe expresamente la instalación de grandes superficies minoristas en esta clase de suelo.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

h) Uso turístico. La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Asimismo, requerirá la obtención de la autorización de la Consejería competente en materia de turismo.

3. Cualquier uso que haya de implantarse en el Suelo No Urbanizable deberá dar cumplimiento a la normativa ambiental vigente.

## TITULO IV

### NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones de carácter general

Artículo 125. Definición y Tipos. Clasificación de los Sistemas.

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, en adelante sistemas, son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) Sistemas Generales: Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro) y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

a) Sistema Viario.

a.1) Sistema General Viario (SGV).

a.2) Sistema Local Viario (SLV).

b) Sistema de Equipamiento comunitario.

b.1) Sistema General de Equipamiento (SGE).

b.2) Sistema Local de Equipamiento (SLE).

c) Sistema de Áreas Libres.

c.1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL).

c.2) Sistema Local de Áreas Libres (SLAL).

d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas.

d.1) Sistema General de Infraestructuras (SGI).

d.2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI).

Artículo 126. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente siempre que deban ser adquiridos forzosa-mente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente PGOU

Artículo 127. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Los suelos calificados por del presente PGOU como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.

b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente PGOU y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación del presente PGOU sean de dominio y uso público.

Artículo 128. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.

2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 129. Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales.

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes Normas del PGOU o en los Planes Parciales de Ordenación de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de licencia municipal.

#### CAPÍTULO 2

##### Sistema de infraestructuras de comunicación

Artículo 130. 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 de comunicaciones y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 131. Sistema General de Comunicaciones (SGV). Definición y Tipos.

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el plano de Ordenación Estructural del Territorio.

2. Los tipos de vías establecidos en el presente PGOU, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) Carreteras:

a.1) Red de carreteras de Andalucía:

a.1.1) Categorías:

- Red autonómica: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.

- \* Red provincial: compuesta por la red comarcal y la red local.

a.1.2) Funcionalmente, se clasifican en:

- vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional.

- vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

b) Carreteras municipales: son las que no pertenecen a la red estatal, autonómica o provincial.

c) Caminos:

- Caminos principales: son las que posibilitan las actividades productivas del término municipal.

- Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafados en los planos por su escasa significación.

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

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

Artículo 132. Desarrollo y programación del SGV.

Los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho Sistema, podrán desarrollarse bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 133. Condiciones de Uso del SGV.

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

2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo 134. 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 sobre accesibilidad establecidas en la legislación vigente.

3. Los elementos del Sistema General Viario ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

Artículo 135. Zonas de protección del SGV.

1. A ambos lados de las carreteras se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía. Dichas zonas de protección se definen

en el Título II de la presente normativa urbanística de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

2. Por lo que se refiere los caminos, serán de aplicación las limitaciones de uso que 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.

3. La zona de protección de las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, estará constituida por la expresamente señalada en el Plan y en ellas se prohíbe toda edificación o uso que no sea el asignado por el plan. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 136. Sistema Local de comunicaciones (SLV). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red viaria, se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable ordenado y sectorizado. En este último caso, las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 137. Titularidad y dominio del SLV.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 138. Desarrollo y programación del SLV.

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del PGOU En suelo urbanizable sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en suelo urbanizable no sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas en el suelo urbano y urbanizable ordenado y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 139. Condiciones de Uso del SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria. No obstante, en las áreas peatonales podrán autorizarse los usos recreativos, socio-culturales y comerciales, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 140. Urbanización del SLV.

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se

hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU y a las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente.

### CAPÍTULO 3

#### Sistema de equipamiento comunitario

##### Artículo 141. 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 142. Sistema general de equipamiento (SGE). Definición.

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

##### Artículo 143. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que la ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

##### Artículo 144. Planeamiento y programación del SGE.

El desarrollo de los sistemas generales de equipamiento se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

##### Artículo 145. Urbanización del SGE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente.

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

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

##### Artículo 146. Zonas de protección del SGE.

Además de las limitaciones previstas para el Suelo No Urbanizable De Especial Protección, 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.

##### Artículo 147. Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana del Núcleo del presente PGOU, que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por el PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable ordenado y sectorizado y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

##### Artículo 148. 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 149. Planeamiento y programación del SLE.

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

##### Artículo 150. Condiciones de Uso del SLE.

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que los determinan.

##### Artículo 151. Urbanización del SLE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente.

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

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

### CAPÍTULO 4

#### Sistema de áreas libres

##### Artículo 152. Definición y Tipos.

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Artículo 153. Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición.

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafian en el plano de Ordenación Estructural del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, del presente PGOU.

Artículo 154. Planeamiento y programación del SGAL.

La ejecución de los elementos de nueva ordenación se desarrollará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Con carácter genérico, la modificación de los sistemas generales de áreas libres que establece este Plan General podrá llevarse a cabo mediante modificación del PGOU, todo ello sin perjuicio de la capacidad que la LOUA otorga a los Planes Especiales para establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tenga el régimen de suelo no urbanizable.

Artículo 155. Condiciones de Uso del SGAL.

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquéllos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente en ellos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.

2. En el caso de parque, el uso dominante es el de conservación y protección del paisaje y las especies arbóreas y como complementarios el recreativo, deportivo y cultural. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, deportivo, urbano, periurbano y zoológico.

3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo y cultural.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

Artículo 156. Urbanización del SGAL.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente.

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

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

Artículo 157. Sistema Local de espacios libres (SLAL). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafian, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Ur-

ba de este PGOU que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención.

4. También se grafia en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo apto para urbanizar y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Podrán aparecer grafias también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

Artículo 158. Titularidad y dominio del SLAL.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafias como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 159. Planeamiento y programación del SLAL.

1. Ningún elemento del Sistema Local de Áreas Libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 160. Condiciones de Uso del SLAL.

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse en aquéllos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos y culturales, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

4. Sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

## CAPÍTULO 5

### Sistema de infraestructuras de servicios

Artículo 161. 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:

- Abastecimiento de agua.
- Sanearamiento.

- 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 162. Sistema General de infraestructuras de servicios (SGI). Definición.

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de Ordenación Estructural del Territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo de este PGOU y se refieren en particular a:

a) Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), estaciones de tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

b) Saneamiento:

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

c) Eliminación de residuos sólidos:

Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

d) Abastecimiento de energía eléctrica:

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

e) telefonía y telecomunicaciones:

Antenas, centrales de servicio y redes principales de distribución.

f) Alumbrado público:

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

Artículo 163. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 164. Planeamiento y programación del SGI.

Para desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger así como establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de infraestructura se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Con carácter genérico, la modificación de los sistemas generales de infraestructuras que establece este Plan General podrá llevarse a cabo mediante modificación del PGOU, todo ello sin perjuicio de la capacidad que la LOUA otorga a los Planes Especiales para establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tenga el régimen de suelo no urbanizable

Artículo 165. Condiciones de Uso del SGI.

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 166. Urbanización y edificación del SGI.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las

condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente y la legislación sectorial sobre aguas residuales.

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

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

Artículo 167. Zonas de protección del SGI.

Se definen a continuación, para alguno de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren, en particular, al Suelo No Urbanizable ya que en suelo urbano y apto para urbanizar serán fijadas por las respectivas normativas de este planeamiento general o de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen.

a) Captaciones de agua potable:

a.1) Será de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y demás legislación vigente o normativa que las sustituya.

a.2) Sin perjuicio de las servidumbres legales o las que puedan imponerse por el Organismo de Cuenca, ninguna actuación podrá afectar al curso, caudal o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración competente.

a.3) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

a.4) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

b) Conducciones de agua potable.

b.1) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados o normativa que los sustituya.

b.2) El Organismo de Cuenca establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y sólo se autorizarán edificaciones a una distancia inferior a 5 m del eje del sistema en casos muy justificados. En cualquier caso, los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

b.3) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere el párrafo anterior sin autorización de la administración competente.

b.4) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

c) Instalaciones de saneamiento.

c.1) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir, lo serán de protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

c.2) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. (calificados expresamente SGE).

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

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

Será de aplicación la legislación sobre Ordenación del Sistema Eléctrico vigente.

e) Instalaciones de Combustibles.

e.1) Con carácter general, será de aplicación la legislación ambiental vigente, cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir, de protección de otros usos con respecto de ellas.

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

e.3) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

e.4) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

e.5) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m al eje del sistema como mínimo.

Artículo 168. 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 grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este PGOU o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que lo desarrollen y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento.

c) Abastecimiento de energía eléctrica en alta o baja tensión.

d) Alumbrado público.

e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.

f) Redes del servicio telefónico.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado directamente por este PGOU a través de su inclusión en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas o bien serán propuestos en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado por los Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 169. Titularidad y dominio del SLI.

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).

2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las correspondientes Entidades de Conservación.

Artículo 170. Planeamiento y programación del SLI.

1. Ningún elemento del Sistema Local de Infraestructuras estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no con-

solidado, sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 171. Condiciones de Uso del SLI.

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según lo establecido por el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 172. Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este PGOU o por los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen, con arreglo a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente.

2. Los elementos del Sistema Local de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

## TÍTULO V

### NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS URBANÍSTICOS

#### CAPÍTULO 1

##### Determinaciones generales

Artículo 173. Tipos de edificación.

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

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

#### Artículo 174. Tipos de obras de edificación.

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento de la edificación, construcción o instalación en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico de la edificación, construcción o instalación que había desaparecido o había sido sustituido por otro no adecuado.

c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados o con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones, de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de reforma. Son aquellas destinadas a la sustitución y mejora de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes sin necesidad de conservación de la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

f) Obras de remodelación. Son las intervenciones que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

g) Obras de rehabilitación. Son aquellas que, manteniendo las características tipológicas del edificio, están destinadas al acondicionamiento de éste para mejorar o cambiar su uso, por lo que pueden implicar obras de distinto tipo.

h) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes.

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

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

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

#### Artículo 175. Redacción de Proyectos.

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

## CAPÍTULO 2

### Normas de parcela y edificación

Artículo 176. Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad.

#### 1. Definiciones:

a) Unidad de Ejecución. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano o Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

b) Sector. Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la redacción del Planeamiento de desarrollo del presente PGOU.

c) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por una o varias parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificación dejando en su interior un patio que podrá ser público o privado.

d) Parcela. Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

e) Condiciones de la Parcela. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.

f) Relación entre edificación y parcela. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

g) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

h) Superficie de la parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

i) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

i.1) Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

i.2) Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

i.3) Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

i.4) Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de este PGOU o los instrumentos que la desarrollen.

j) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a unidades de ejecución o sectores. Se llama edificabilidad neta para cada uso a la que se aplica a la superficie neta o parcelas edificables correspondientes a dicho uso.

k) Superficie construible. Es la máxima superficie de techo edificable.

l) Superficie construida computable. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m<sup>2</sup>. A efectos del cómputo de dicha superficie se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

l.1. Computarán en un 100% las superficies cubiertas cerradas, los cuerpos salientes cerrados, las terrazas no voladas, las terrazas y porches cubiertos y cerrados por tres lados, la proyección de escaleras por planta, los huecos de instalaciones por planta y los semisótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos (siempre que no sea una actividad comercial), trasteros e instalaciones

l.2. Computarán en un 50% la superficie ocupada bajo cubierta en todos sus paramentos que tengan una altura libre menor de 1,50, las superficies sobre rasante descubiertas al menos en dos de sus paramentos verticales, la superficie de los cuerpos volados abiertos así como las plantas sótano cuando se destinen a usos lucrativos salvo que la dotación de aparcamientos no ligados al uso residencial venga exigida por el presente PGOU que no computará.

l.3. No computarán en la medición de la superficie construida las terrazas, porches y cuerpos salientes descubiertos o cubiertos y cerrados en uno de sus lados, los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las plantas sótano cuando se destinen a aparcamientos o instalaciones propias al servicio del edificio residencial, equipamientos no comerciales como usos culturales, institucionales o administrativos, galerías de instalaciones, servicio de limpieza o evacuación y conexiones viarias.

Tampoco computarán los sótanos destinados a uso de aparcamiento no vinculado al uso residencial cuando dicha dotación esté exigida por el presente PGOU

En los demás casos, computará en la medición de la superficie construida al 50%.

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

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

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

Artículo 177. Condiciones relativas a la posición de la edificación. Definiciones.

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

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

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

En el caso de edificios alineados, esta alineación es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados, ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular.

3) Alineación interior: Es la que fija los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

4) Separación a linderos. Es la mínima distancia a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

5) Perfil Natural. Es el perfil que presenta el terreno en su estado natural, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria que sobre él se realicen.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural teórico el recogido en los estudios del medio físico y planos de información de este PGOU.

Se considera así mismo perfil natural el resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización o proyecto de dotación de infraestructuras aprobado, y en el que se recojan tales movimientos de tierra y perfiles resultantes. Las limitaciones para los máximos movimientos de tierra en Proyectos de Urbanización o Proyectos de Dotación de Infraestructuras serán los definidos en las Ordenanzas de Urbanización de este PGOU.

6) Perfil modificado. Es el perfil que presenta el terreno como consecuencia de los movimientos de tierras procedentes de la ejecución de obra en una determinada sección.

7) Pendiente de un terreno (p). Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes «a» y «b» del siguiente gráfico, correspondiendo a la inclinación de la línea discontinua grafiada en el mismo (Ver gráfico 1).

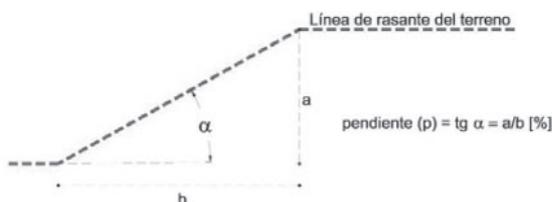


GRÁFICO 1

Artículo 178. Medición de altura. Definiciones.

1) Plano teórico de rasante. Es el plano teórico de referencia sobre el que medir la altura en las edificaciones que se disponen sobre terrenos con pendiente. Se denomina plano teórico de rasante a la superficie reglada que se apoya como directriz en la línea/s de rasante de fachada/s y en la línea/s de intersección de la fachada opuesta con la superficie del terreno modificado.

2) Línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante.

Cada una de las secciones del plano teórico de rasante, perpendiculares a todas y cada una de las fachadas de la edificación, y respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación (Ver gráfico 2).

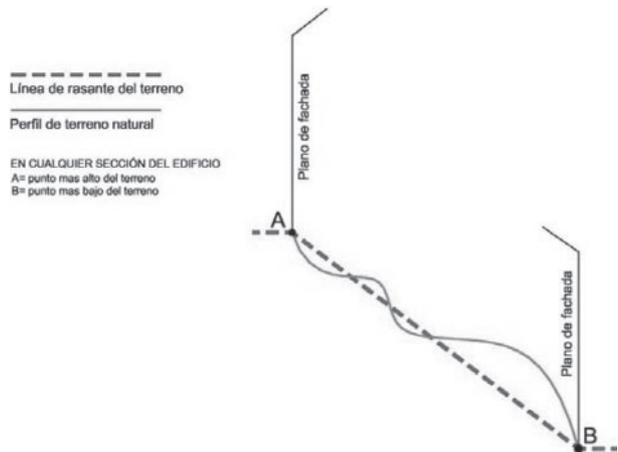


GRÁFICO 2

3) Línea de rasante de fachada. Es la línea de intersección entre el plano teórico de rasante y el de fachada, y respecto a la cual, se mide la altura máxima permitida de la edificación.

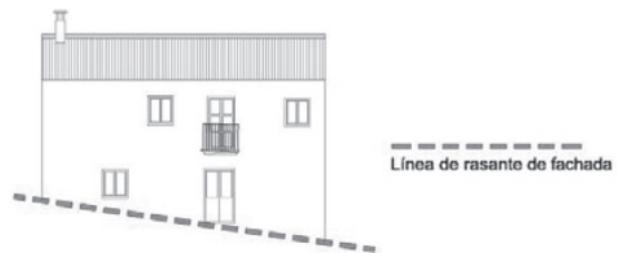


GRÁFICO 3

Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

3.1) Cuando la alineación a vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante de fachada es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical de fachada (Ver gráfico 4).

3.2) Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante de fachada a la intersección del plano vertical de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 5) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m se considerará línea de rasante de fachada la intersección del plano vertical de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m respecto a la superficie de la acera.

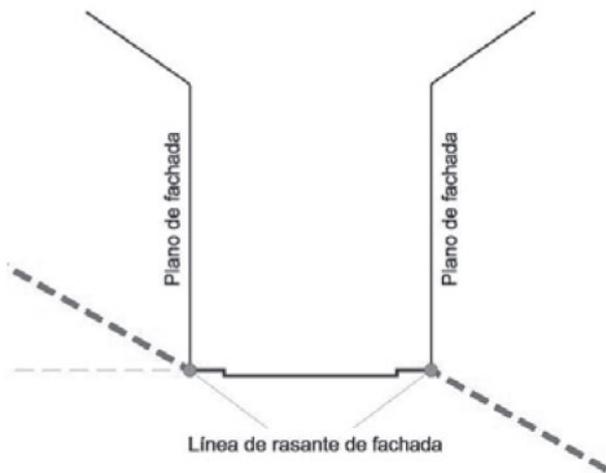


GRÁFICO 4

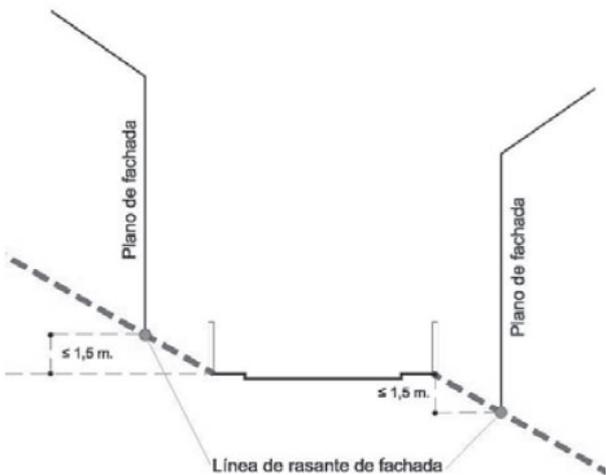


GRÁFICO 5

3.3) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 6.

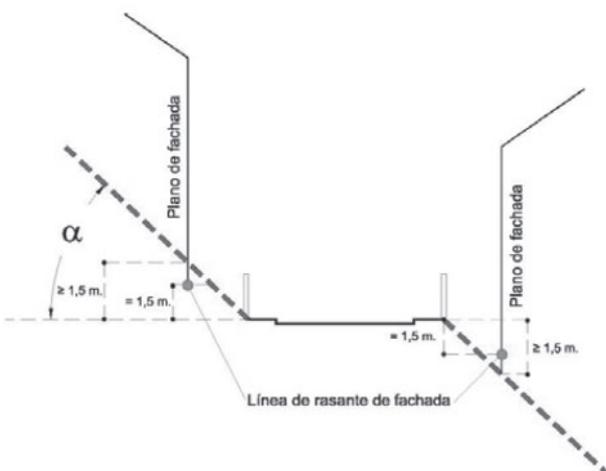


GRÁFICO 6

4) La altura máxima edificable es la que pueden alcanzar las edificaciones según los parámetros particulares de cada ordenanza de edificación. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Estos dos conceptos, altura y número máximo de plantas se han respetar conjuntamente.

En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

5) La cota inferior de referencia será el punto desde el que se realizará la medición de alturas en cada una de las líneas de rasante de fachada y línea de rasante del terreno (sección) respectivamente.

Artículo 179. Criterios para la medición de alturas.

La medición de altura se realizará desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con la cara superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.

La altura edificable fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el encuentro de los planos de todas y cada una de las fachadas y secciones del edificio respecto a línea de rasante de fachada y la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante. Se establecerán cuantas secciones sean necesarias para controlar la altura máxima edificable (h) en los supuestos más desfavorables.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la ordenanza. Excepcionalmente, en edificaciones escalonadas, se permitirá superar en una altura la máxima permitida en los alzados interiores del edificio.

a) Respecto a la línea de rasante de fachada (medición de altura en el plano de fachada):

a.1) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima edificable se medirá en el punto medio de la fachada (Gráfico 7).

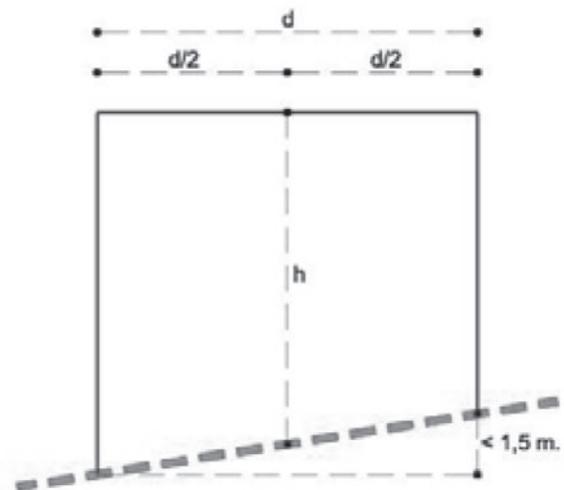


GRÁFICO 7

a.2) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es mayor que 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura en el punto medio de cada tramo de la fachada (Gráfico 8).

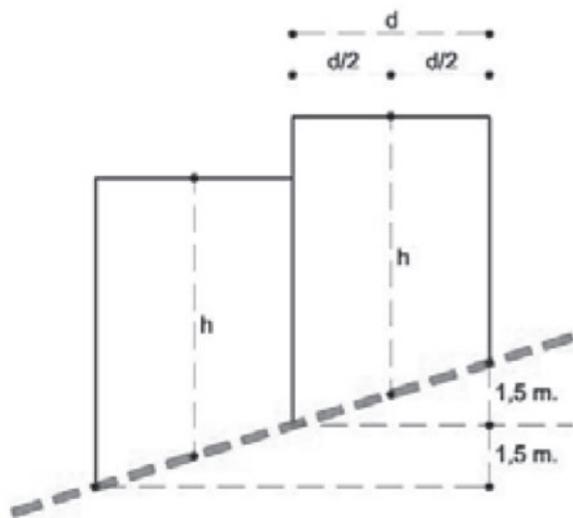


GRÁFICO 8

b) Respecto a la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante (medición de altura en sección):

En función de la pendiente de la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados, adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico siguiente y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos (Gráfico 9).

Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio se mantendrá este criterio para que el volumen del edificio (a excepción de las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima edificable) quede comprendido dentro de la envolvente fijada por los parámetros máximos acotados en el gráfico siguiente.

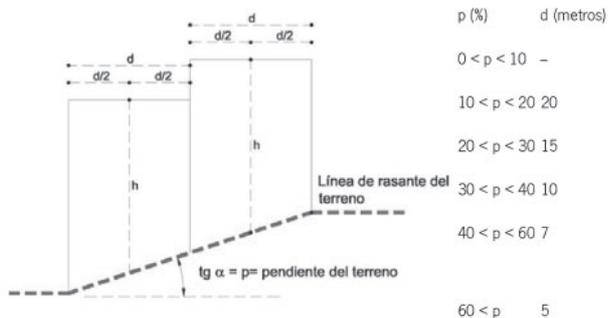


GRÁFICO 9

Artículo 180. Edificación en terrenos de más del 35% de pendiente:

Se podrá edificar en ellas siguiendo las siguientes prescripciones siempre y cuando se justifique gráficamente la integración con el entorno.

a) Se podrán crear plataformas de nivelación y aterramiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Se tomarán estas plataformas como cotas de referencia de la edificación. La edificación se separará de la cara exterior del muro alineado a vial al menos una distancia mínima de 3 m.

Los muros dispuestos sobre la alineación a vial tendrán una altura máxima de 3,5 m sobre la rasante de la calle y serán tratados exteriormente como fachada.

b) En el caso de pendiente ascendente sobre el vial, el espacio contenido bajo la primera plataforma, contiguo al muro

alineado con el vial inferior, podrá ser destinado a locales comerciales, aparcamientos, trasteros, elementos auxiliares de las edificaciones y accesos a la misma, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines.

c) Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto una altura absoluta superior a 3 metros y deberán separarse un mínimo de 3 metros. La distancia entre la edificación y la cara exterior del muro de nivelación más próximo será como mínimo de 3 m.

CAPÍTULO 3

Normas relativas al diseño de los edificios

Artículo 181. Condiciones relativas al diseño de los edificios.

1. Todas las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos de carácter general además de las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreta (Ordenanzas de Uso y Edificación).

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia permitida entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado, incluyéndose, por tanto, la parte de sótano que pudiera sobresalir del terreno.

La altura máxima edificable podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. Con carácter excepcional, cuando sea necesaria la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, se permitirá superar la altura máxima permitida exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

Por encima de la altura máxima edificable sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbre superará los 3,50 m de altura desde la cara superior del último forjado hasta la parte exterior de la cumbre.

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 casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de 3,00 m de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Se permitirá uso residencial bajo cubierta inclinada, siempre ligado a la planta inmediatamente inferior.

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

Con carácter general, se fijan las siguientes alturas libres máxima y mínima:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Sótano	-	2,30
Planta baja	3,5	2,5 para usos residenciales (*) 2,7 para otros usos
Planta piso	3,0	2,5 (*)

(\*) Para usos residenciales, podrá ser de 2,20m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria, tal y como se especifica en la normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para edificaciones singulares, las condiciones concretas de edificación referentes a la distribución de alturas por plantas, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado y dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto se justificará la necesidad de mayor altura, cumpliéndose en todo caso la altura máxima edificable.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación que linda con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente.

En cualquier caso, el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja o semisótano. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 1,50 m de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en semisótano y baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto de la calle.

Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

f.1) Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

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

f.3) Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

h) Planta ático: última planta de una edificación, con un retranqueo obligatorio mínimo de 3 m de las fachadas exteriores con respecto a la alineación de planta baja. En el caso de existir medianeras colindantes, se deberá adosar a éstas con el fin de mejorar la imagen ambiental del núcleo.

La cubierta del ático deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una pendiente inferior al 40% y en ningún caso la cumbrera superará los 2,50 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera.

- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, tendrán una altura máxima total de 0,60 m.

- En ningún caso la cubierta del ático podrá ser transitable, ni albergar instalaciones.

i) Planta bajo cubierta: Son los espacios vivideros bajo cubierta con una altura libre mayor de 1,50 m y siempre vinculados a la planta inmediatamente inferior. Nunca podrán ubicarse sobre la planta ático. No se admiten mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado de la cubierta.

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

Las medianeras al descubierto deben tener un acabado mediante revestimiento adecuado y retirarse la distancia correspondiente para la aparición de huecos.

k) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

l) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación de carácter ocupable o habitable que sobrepasa la alineación de fachada.

m) Elementos salientes de edificación. Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ella que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de la fachada. En función de su uso se dividen en los siguientes tipos:

m.1) De protección: Aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc.

m.2) De Instalaciones. Bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.

m.3) De composición y ornato: Molduras, impostas, zócalos, etc.

m.4) Anuncios.

n) Zonas de uso comunitario. Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones técnicas de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

ñ) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

o) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

o.1) Patio de manzana. Es aquel espacio no edificado rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Deberá disponer, al menos de un acceso desde las zonas comunes de cada uno de los edificios. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

o.2) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de  $H \times H$  siendo  $H$  la altura mayor de las edificaciones.

o.3) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta

el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 4 m.

o.4) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

o.5) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

o.6) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

o.7) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores. Deberán cumplir la normativa específica para este tipo de ventilación.

o.8) Construcciones en los patios: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle el PGOU podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

o.9) Cubrición de patios: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

TÍTULO VI

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

NT- ORDENANZAS PARTICULARES DE NUCLEO TRADICIONAL

Artículo 182. Ámbito y definición

1. La ordenanza NT, se aplica en las edificaciones del núcleo tradicional, en zonas en las que por el carácter histórico de sus tramas se establece como objetivo fundamental de la ordenación, la protección de sus valores, la relación de su arquitectura con el espacio urbano, la tipología edificatoria y la parcelación. Conforman el origen de los núcleos antiguos de la población y han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original.

Está formado mayoritariamente por alojamientos en propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar). La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa y corresponde a dos subzonas diferenciadas: el área NT, núcleo histórico de Arenas y el área NT-D, para el núcleo secundario de Daimalos.

Artículo 183. 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.

2. El alojamiento en propiedad horizontal (la vivienda plurifamiliar) regulará el número máximo de alojamientos por parcela, que nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la presente ordenanza, especificado en el siguiente cuadro:

NÚMERO MÁXIMO ALOJAMIENTOS POR PARCELA
1 cada 50 m <sup>2</sup> de superficie de parcela (*)
(*) El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea superior a cinco.

Excepcionalmente, en los casos de parcelas en que la topografía permita tener acceso independiente a cada una de las plantas de la edificación, no se limita el número de alojamientos por parcela, debiendo organizarse éstos como viviendas unifamiliares sin espacios mancomunados.

3. Se considerarán usos complementarios, el industrial de primera y segunda categoría, el terciario, el turístico, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios. En la subzona NT-D, se considerará uso complementario dentro del uso rural el uso agrícola, siendo incompatible el resto.

4. Se considera uso incompatible el rural, la gran superficie minorista y el uso industrial de 3.ª y 4.ª categoría.

5. En la zona de afección del Cementerio, los usos permitidos por esta ordenanza para las nuevas edificaciones que se construyan deben ser compatibles con los regulados por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria vigente.

Artículo 184. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas irregulares aunque existen parcelas con patios en fachada, con alineación de tapia a vial, dejando sin ocupar vacíos urbanos con vegetación, que dotan de gran riqueza ambiental al núcleo.

En las edificaciones actualmente existentes, previas a la aprobación de este Plan, que se corresponden con esta ordenanza, se tratará de mantener en general las actuales alineaciones de la edificación a vial, mediante la conservación de los patios, portadas y retranqueos existentes en fachada, al objeto de perpetuar la riqueza de la trama urbana generada y el juego del volumen edificatorio.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. Se podrá promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta mediante la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. Para la aprobación de dicho Estudio de Detalle se valorará especialmente la integración de los volúmenes en la trama urbana tradicional, teniendo en cuenta las afecciones a las parcelas edificadas contiguas y la conveniencia del estacionamiento común de vehículos.

La composición de las fachadas se fragmentará en tramos no superiores a 14 metros, buscando la riqueza volumétrica actual del núcleo tradicional sin coincidencia de cornisas ni repetición de fachadas.

#### Artículo 185. Parcela edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

SUBZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	ANCHO DE FACHADA m.
NT	50	5
NT-D	75	6

Se permitirán agrupaciones de parcelas con las siguientes condiciones:

SUBZONA	SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	Observaciones
NT	≤ 90 m <sup>2</sup>	Excepcionalmente, se podrá justificar una superficie mayor cuando el ancho de fachada de la parcela resultante no alcance los 5 m.
NT-D	≤ 120 m <sup>2</sup>	

En parcelas cuya superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup>, será preceptiva la redacción previa del Estudio de Detalle que incluirá un estudio previo de composición del conjunto edificatorio, pudiendo establecerse también espacios mancomunados.

#### Artículo 186. Patios.

El patio constituye un elemento estructurante muy importante como definidor de la morfología de esta trama urbana., por lo que deberá mantener esta función, sin quedar relegado a un patio de luces.

En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc., asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela.

#### Artículo 187. Separación a linderos.

Por lo general, la edificación será alineada a vial y adosada a medianeras.

La separación al lindero trasero tendrá una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

- Cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 15 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

En casos justificados, se permitirán patios en fachada, atendiendo a la morfología de la parcela o a la composición de volúmenes según cánones de arquitectura tradicional, sin posibilidad de retranqueos que pudieran originar medianeras vistas, siempre y cuando su ancho sea como mínimo de tres metros y se mantenga la continuidad en el plano de fachada a calle con un muro hasta el nivel de la planta baja.

#### Artículo 188. Altura de la edificación.

La altura máxima edificable será de 2 plantas (PB+1/7 m).

Por encima de la altura máxima edificable se permite ático en el ámbito de la subzona NT con una superficie máxima del

60% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior. Quedan prohibidos los áticos en el ámbito de la subzona NT-D del núcleo de Daimalos.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

En todo caso, la edificación se adaptará a la realidad topográfica de la parcela, de tal forma que se cumpla con la altura máxima edificable sobre cualquier punto de la rasante natural, para lo que, en su caso, deberá escalonar la construcción en dos o más cuerpos edificatorios de acuerdo con la normativa de medición de alturas del presente PGOU.

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

#### Artículo 189. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos, siempre que la topografía lo permita por cambio de cota y permita acceder al mismo sin necesidad de rampas.

#### Artículo 190. Aparcamientos.

Las condiciones que regulan éste uso quedan definidas en la ordenanza municipal de edificación, en el apartado «Condiciones relativas a los aparcamientos y garajes en los edificios».

Los edificios plurifamiliares deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y un aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

- En los casos de restauración y rehabilitación de la edificación existente.
- Cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>
- Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6 metros.

#### Artículo 191. Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional.

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es 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. Se tendrán en cuenta también, las Condiciones Estéticas Generales recogidas en la Ordenanza de Edificación.

2. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.

3. Alturas. La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, y sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos.

4. Huecos de fachada. Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener predominantemente unas proporciones verticales tales que la altura H del hueco

esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos y a la composición del resto de la fachada.

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

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional, preferentemente compuesto de barras verticales sencillas pintadas en negro.

5. Materiales de fachada. Además de las Condiciones Estéticas Generales previstas en la Ordenanza de Edificación:

a) El color de la fachada será blanco.

b) Se recomienda realizar la totalidad de la fachada mediante revestimiento continuo hasta la rasante. Los zócalos podrán distinguirse mediante enfoscado a color, o realizarlos en piedras naturales o materiales cerámicos, evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados. No superarán una altura de 1,20 metros desde la rasante de la calle.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes.

6. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la transcendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

7. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán preferentemente de material cerámico. En el caso de cubierta inclinada, se deberá emplear la teja curva.

b) Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, de pendiente inferior al 40%, admitiéndose soluciones de otro material o terraza plana, siempre que la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta.

c) El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

d) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de cemento, hormigón, uralita o similar.

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

f) En el caso de cubiertas planas, los antepechos podrán ser bien elementos macizos en continuidad con la línea de fachada o bien seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional.

8. Vuelos y salientes en fachadas: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas, que tendrán un ancho máximo de 30 cm.

9. Balcones. Además de las Condiciones Estéticas Generales incluidas en las ordenanzas de edificación, se deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

a) Se prohíbe la utilización de balcones corridos. La longitud máxima de los balcones será de 2 metros.

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

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solea, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón de canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

c) Los antepechos seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

10. Anuncios. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos.

Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en caso puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 50 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho de rótulo.

11. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que el borde inferior de las mismas se sitúen a un mínimo de 2,50 m de altura sobre la rasante de la acera en vertical.

12. 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.

13. Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

#### UAD-ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ADOSADA

Artículo 192. Ámbito y definición.

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de expansión del casco, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, donde se sitúan las edificaciones más recientes que han mantenido el tipo edificatorio y la parcelación tradicional y donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental. Igualmente se aplicará a los nuevos ensanches con tipología de edificación adosada.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda unifamiliar alineada y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas.

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

Artículo 193. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar). Asimismo, se permiten dos unidades de edificación plurifamiliar siempre que no excedan del 10% del número máximo de viviendas del sector.

2. Se considera uso complementario el industrial en su 1.ª y 2.ª categoría, siendo incompatible el resto de categorías.

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

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

a) En planta baja, plantas sótano y planta primera.

b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.

c) En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

5. En la zona de afección del Cementerio, los usos permitidos por esta ordenanza para las nuevas edificaciones que se construyan deben ser compatibles con los regulados por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria vigente.

#### Artículo 194. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación alineada a vial, adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

Se permite, igualmente, la vivienda unifamiliar pareada siempre que se de en la manzana completa.

Excepcionalmente, en los casos de parcelas en que la topografía permita tener acceso independiente a cada una de las plantas de la edificación, no se limita el número de alojamientos por parcela, debiendo organizarse éstos como viviendas unifamiliares sin espacios mancomunados.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original, cuando exista. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas; en tal caso se limita a 8 como máximo el número de núcleos edificatorios con un máximo de 48 m de longitud total de fachada de la manzana.

Se admitirá el cambio de vivienda unifamiliar adosada a ordenación abierta (OA) con los parámetros urbanísticos marcados para esta tipología limitando el número máximo de viviendas, que nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la ordenanza de adosada correspondiente.

Para las parcelas destinadas a vivienda protegida se admitirá el cambio de vivienda unifamiliar adosada a manzana cerrada (MC), respetando la altura de la zona UAD.

#### Artículo 195. Parcela edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

- a) Superficie: 100 m<sup>2</sup>.
- b) Ancho de fachada: 6 m.
- c) Fondo de parcela: 12 m.

En el caso de parcelas para tipología unifamiliar pareada la parcela mínima será 240 m<sup>2</sup>. En el caso de parcelas destinadas a vivienda protegida, la parcela mínima será de 60 m<sup>2</sup>.

En parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m<sup>2</sup>, será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes con el objeto de probar de modo fehaciente el correcto encaje en el paisaje urbano del mismo, para lo cual este documento prestará especial atención a la composición volumétrica.

En aquellas manzanas donde el fondo edificable de las parcelas dé como resultado espacios urbanos interiores en fondo de saco, mediante Estudio de Detalle y con la apertura de un vial se podrá incorporar a la trama urbana.

#### Artículo 196. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m.

Si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá superar el fondo máximo edificable hasta los linderos traseros, siempre que la ocupación máxima de la parcela no supere el 70% y respetando las separaciones a linderos preceptivas.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

#### Artículo 197. Separación a linderos.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.

b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 15 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que por ello de lugar a un aumento de la altura de la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial, con un máximo de 3 metros. En estos casos debe quedar garantizada la ocultación con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes.

En las parcelas situadas en manzanas en las que coexisten edificaciones medianeras y exentas, cuando en alguno de los linderos privados exista una edificación exenta sin que sea previsible su próxima sustitución, la edificación que se proyecte podrá retranquearse al lindero medianero como mínimo 3 metros y los paramentos resultantes deberán tratarse como fachadas, pudiéndose abrir huecos en ellos.

#### Artículo 198. Altura de la edificación.

La altura es de 2 plantas (PB+1/7 m). Por encima de la altura máxima edificable se permite ático con una superficie máxima del 40% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

#### Artículo 199. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y un aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

#### Artículo 200. Condiciones Estéticas Particulares.

1. El volumen de la edificación y la composición y tratamiento de la fachada, se estudiarán de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, estén sujetos a condicionantes de integración y localización que aseguren plenamente el mantenimiento del paisaje y no supongan una alteración apreciable en el territorio actual.

2. El color de los revestimientos de fachada será blanco. Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafados o con colores estridentes. Los zócalos podrán distinguirse mediante enfoscado a color, o realizarlos en piedras naturales o materiales cerámicos, evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados. No superarán una altura de 1,20 metros desde la rasante de la calle.

3. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente,

dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que el borde inferior de las mismas se sitúen a un mínimo de 2,50m de altura sobre la rasante de la acera en vertical.

#### UAS-ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA

##### Artículo 201. Ámbito y definición.

1. Corresponde a las áreas de trama urbana cuyo espacio libre de parcela, normalmente ajardinado constituye el elemento dominante de su morfología. Estas ordenanzas afectan a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico-residencial y corresponden a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

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

##### Artículo 202. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial o turístico-residencial exclusivamente en vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2. Se considerarán usos complementarios, despachos profesionales anexos a la vivienda, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.

4. Se considera uso compatible el rural, cuando se destina únicamente al cultivo de los terrenos.

5. Se consideran usos incompatibles: industrial, la gran superficie minorista y uso funerario.

6. En la zona de afección del Cementerio, los usos permitidos por esta ordenanza para las nuevas edificaciones que se construyan deben ser compatibles con los regulados por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria vigente.

##### Artículo 203. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación aislada o pareada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela.

##### Artículo 204. Parcela edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie Parcela Mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Ancho y fondo de parcela mínimo: 10 m.
- Fondo de parcela mínimo: 12 m.

##### Artículo 205. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación máxima de parcela será:

- Planta baja: 60%.  
Planta alta: 40%.

##### Artículo 206. Separación a linderos.

La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 m. Excepcionalmente, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de vivienda unifamiliar pareada. En este caso debe garantizarse la no existencia de medianerías vistas.

En los linderos medianeros, las diferencias de cota de rasantes entre dos terrenos colindantes no superará 1,5 m de altura en toda la separación a linderos y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

##### Artículo 207. Altura de la edificación.

La altura es de 2 plantas (PB+1/7 m). Se prohíben los áticos.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

Queda expresamente prohibido, en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso debajo de la planta baja, que en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas.

##### Artículo 208. Aparcamientos.

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

##### Artículo 209. Condiciones estéticas particulares.

1. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

2. La alineación a vial se podrá hacer mediante vallado compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfnas. El vallado a linderos privado será tapial, de obra de fábrica o similar. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,70 m.

3. En el solar sin edificar será obligatorio realizar un muro de 2 metros de altura.

#### OA-ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA

##### Artículo 210. Ámbito y definición.

1. Esta ordenanza afecta a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial. Su objetivo es la flexibilidad de diseño que permite variedad de programas funcionales y de tipos de vivienda que puede acoger, con el fin de una mejor integración paisajística.

2. A esta ordenanza OA, corresponden las viviendas plurifamiliares en bloque exento, siempre que esté caracterizada por una composición volumétrica de gran movimiento, como actuación de conjunto y con espacios mancomunados.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

##### Artículo 211. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial en alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar, siendo compatible el unifamiliar.

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

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

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

- En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.
- En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.
- En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

##### Artículo 212. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación exenta, con separación a linderos públicos y privados.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

Artículo 213. Parcela mínima edificable.

La superficie de parcela mínima edificable será 400 m<sup>2</sup>.

Artículo 214. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación máxima de la parcela en las plantas sobre rasante no superará el 50%.

Artículo 215. Separación a linderos.

a) Separación mínima a linderos privados. Las nuevas edificaciones se dispondrán de modo que sus planos de fachada guarden una separación con respecto a los situados en la parcela colindante igual a la altura del más alto de ambos, con un mínimo de 4 m. Se podrán adosar las edificaciones mediante acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

b) La separación mínima a linderos públicos será por lo general de 3 m. No obstante, se podrá justificar la alineación a vial dependiendo de la situación actual de las edificaciones existentes y de la composición del conjunto edificatorio dentro de la manzana.

Para ello se utilizará cuanta documentación gráfica y fotográfica sea precisa, siendo el ámbito mínimo para la justificación de la solución adoptada la manzana completa en que la operación se ubica, y aportándose al menos los alzados de la misma existentes y proyectados, así como los de las manzanas colindantes que den frente a la actuación.

Así, en las parcelas situadas en manzanas en las que existen edificaciones medianeras, debe quedar garantizada la ocultación de los muros medianeros mediante cuerpos y volúmenes o al menos, mediante muro hasta el nivel de la planta baja para mantener la continuidad en el plano de fachada a calle.

c) La separación mínima entre edificios de una misma parcela no será inferior a la altura del mayor. Esta separación podrá reducirse a un tercio de la altura, con un mínimo de 4 m cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o si los huecos abiertos en ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Artículo 216. Altura de la edificación.

La altura máxima edificable será de 2 plantas (PB+1/7 m). Por encima de la altura máxima edificable se permite ático con una superficie máxima del 60% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

Artículo 217. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y un aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

Artículo 218. Condiciones Estéticas Particulares.

1. El volumen de la edificación y la composición y tratamiento de la fachada, se estudiarán de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, estén sujetos a condicionantes de integración y localización que aseguren plenamente el mantenimiento del paisaje y no supongan una alteración apreciable en el territorio actual.

2. El color de los revestimientos de fachada será blanco. Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes. Los zócalos podrán distinguirse mediante enfoscado a color, o realizarlos en piedras naturales o materiales cerámicos, evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados. No superarán una altura de 1,20 metros desde la rasante de la calle.

3. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que el borde inferior de las mismas se sitúen a un mínimo de 2,50 m de altura sobre la rasante de la acera en vertical.

4. Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50 % de la superficie libre deberá arbolarse.

5. Los cerramientos de las parcelas en contacto con la vía pública y en las zonas de retranqueo con respecto a la misma serán de fábrica hasta una altura no superior a 1,20 m. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a los 2,30 m.

El resto de cerramientos medianeros podrá alcanzar 2,10 m de altura con elementos sólidos y opacos.

#### MC-ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA

Artículo 219. Ámbito y definición.

1. Esta ordenanza afecta a las áreas de expansión previstas para esta tipología en los planos de ordenación del presente Plan y a zonas existentes del núcleo urbano en el entorno de la Calle Calvario y la Avda. Antonio Fernández Ramos.

2. La tipología dominante es la edificación plurifamiliar, alineada a vial y adosada a medianerías.

Artículo 220. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial en alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar, siendo compatible el unifamiliar.

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

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

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

a) En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.

b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil el 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.

c) En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

Artículo 221. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación alineada a vial adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

Artículo 222. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

a) Superficie: 200 m<sup>2</sup>.

b) Ancho de fachada: 10 m.

Artículo 223. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación máxima de la parcela en las plantas sobre rasante será:

Planta baja: 80%.

Planta alta: 80%.

Artículo 224. Separación a linderos.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.

b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 15 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

Artículo 225. Altura de la edificación.

La altura máxima edificable será de 3 plantas (PB+2/10 m). Se prohíben los áticos.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

Artículo 226. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y un aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

Artículo 227. Condiciones Estéticas Particulares.

1. El volumen de la edificación y la composición y tratamiento de la fachada, se estudiarán de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, estén sujetos a condicionantes de integración y localización que aseguren plenamente el mantenimiento del paisaje y no supongan una alteración apreciable en el territorio actual.

2. El color de los revestimientos de fachada será blanco. Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes. Los zócalos podrán distinguirse mediante enfoscado a color, o realizarlos en piedras naturales o materiales cerámicos, evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados. No superarán una altura de 1,20 metros desde la rasante de la calle.

3. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que el borde inferior de las mismas se sitúen a un mínimo de 2,50m de altura sobre la rasante de la acera en vertical.

4. Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50 % de la superficie libre deberá arbolarse.

#### IND-ORDENANZAS PARTICULARES DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL

Artículo 228. Ámbito y definición.

1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares para zonas urbanas dedicadas a actividad industrial compatible con la trama de uso residencial dominante

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

Artículo 229. Condiciones de uso.

1. Los usos dominantes son los industriales de segunda y tercera categoría. Para la industria en suelo de uso característico residencial se admite sólo de primera y segunda categoría.

2. Las industrias de tercera categoría se consideran compatibles con esta ordenanza, destinada a industrias que requieren zonificación industrial específica en pequeñas superficies. No se consideran así la instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.

b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>. Dicha vivienda contará con una superficie total construida de 150 m<sup>2</sup>.

c) El proyecto debe justificar la estricta necesidad de la implantación de esta vivienda vinculada al uso industrial. Por tanto su uso se registrará vinculado al otro industrial sin posibilidad de segregación

4. El uso terciario es complementario del industrial.

5. El uso de equipamiento comunitario es compatible con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.

7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Regulatorias de los Usos.

Artículo 230. Tipología Edificatoria permitida.

1. Se permitirá la edificación retranqueada, adosada y aislada, debiendo guardar alineación de valla de parcela a vial. Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio se deberá construir igualmente medianero, con alineación obligatoria de valla a vial.

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

Artículo 231. Parcela Mínima.

La parcela mínima establecida es de 500 m<sup>2</sup> y una longitud mínima de fachada de 12 metros.

Artículo 232. Condiciones de edificación

La ocupación máxima de parcelas será:

Planta baja: 100%.

Planta alta: 40%.

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

Artículo 233. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida total será de 9 m, 2 plantas (PB+1).

La altura máxima de cada planta es libre, adaptándose al programa funcional de la edificación. La altura mínima libre de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m

Para elementos singulares de las industrias podrá autorizarse una altura mayor siempre que quede justificada la necesidad de los mismos.

Artículo 234. Condiciones estéticas particulares.

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.

2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles.

3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm, y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.

#### CO-ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA COMERCIAL

Artículo 235. Ámbito y definición.

Es de aplicación esta ordenanza a aquellas parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Artículo 236. Condiciones de uso.

1. El uso característico de esta zona es el comercial.

2. El uso terciario es compatible con el comercial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias...

3. El uso industrial es compatible con el uso comercial siempre que sean industrias que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, pueden ubicarse en zonas de uso residencial. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades «molestas e incómodas» para la vivienda, y por tanto incompatibles con ésta Ordenanza, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, por los 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.

4. El uso residencial se considera complementario del comercial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda estará adscrita al edificio comercial, 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 total construida de 150 m<sup>2</sup>.

c) El proyecto debe justificar la estricta necesidad de la implantación de esta vivienda vinculada al uso industrial. Por tanto su uso se registrará vinculado al otro industrial sin posibilidad de segregación

5. El uso institucional y el equipamiento comunitario son compatibles con el comercial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible en edificio exclusivo, así como el de aparcamiento.

7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos.

Artículo 237. Condiciones de edificación.

1. La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

a) Superficie: 200 m<sup>2</sup>.

b) Ancho de fachada: 10 m.

2. La ocupación máxima de parcelas será:

Planta baja: 100%.

Planta alta: 40%.

3. Altura máxima edificable. Se deberá mantener la altura edificable y las separaciones a linderos públicos y privados regulados en la ordenanza de aplicación de las parcelas del entorno. En el caso de estar la parcela rodeada de parcelas de ordenanzas diferentes se adoptarán los parámetros de altura y separación de las más restrictivas.

En parcelas superiores a 1.000 m<sup>2</sup> será necesaria la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. Para la aprobación de dicho Estudio de Detalle se valorará especialmente la integración de los volúmenes en la trama urbana, teniendo en cuenta las afecciones a las parcelas edificadas contiguas y la conveniencia del estacionamiento común de vehículos.

Artículo 238. Aparcamientos.

Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m<sup>2</sup> construidos y con una superficie mínima útil por vehículo de 20 m<sup>2</sup>.

## TÍTULO VII

### NORMAS PARA EL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 1

##### Definiciones y Régimen Jurídico

Artículo 239. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado.

1. Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por estar urbanizados o tener la condición de solar y no quedar comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

A estos efectos, tienen la consideración de solar las parcelas de suelo urbano dotadas como mínimo de los siguientes servicios:

a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. Igualmente, se consideran integrados en esta categoría los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el número anterior desde el momento en que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado 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. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado corresponden los siguientes derechos:

a) Con carácter general tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incom-

patible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

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

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

Artículo 240. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por carecer de urbanización consolidada.

Se establecen las siguientes subcategorías:

- Suelo Urbano No Consolidado en áreas de reforma interior: En esta subcategoría se diferencian las siguientes

- Áreas de ámbito reducido ubicadas en conexión con la malla urbana, donde las operaciones de consolidación de la urbanización existente se limitan al establecimiento del vial secundario. En estas áreas el Plan General puede optar por establecer la ordenación pormenorizada o bien difiere al Estudio de Detalle completar o adaptar algunas determinaciones estableciendo, en desarrollo de los objetivos definidos en la ficha correspondiente, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público y la reserva de suelo para vivienda protegida así como la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

En esta subcategoría se incluyen la UE-1 de Arenas y la UE-DAI-2 de Daimalos, donde el plan opta por establecer la ordenación detallada.

- Áreas que carecen de urbanización adecuada por precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior. Para el establecimiento de la ordenación detallada se remite en algunos casos a la redacción de un Plan Especial y en otros casos se ordena directamente desde el PGOU.

En esta subcategoría se incluyen las áreas del núcleo urbano de Arenas UE-2, UE-3, UE-4 y UE-5 y el área delimitada en el núcleo de Daimalos con el nombre de UE-DAI-1.

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

Ninguna de las áreas delimitadas en el presente PGOU se encuadra en esta subcategoría.

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

Ninguna de las áreas delimitadas en el presente PGOU se encuadra en esta subcategoría.

- Suelo Urbano No Consolidado en unidades de ejecución del artículo 105.5 de la LOUA son ámbitos consolidados casi en su totalidad por la edificación y que requieren la mejora o consolidación de las infraestructuras, servicios o equipamientos existentes. En estos ámbitos el presente PGOU delimita una unidad de ejecución a los solos efectos de fijar el ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Su desarrollo requerirá únicamente la aprobación de un Proyecto de Urbanización.

Ninguna de las áreas delimitadas en el presente PGOU se encuadra en esta subcategoría.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado 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.

3. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado le corresponden los mismos derechos que a los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado indicados en el apartado 3 del artículo anterior.

A estos efectos, para estos propietarios cuando la Administración no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, los derechos previstos en la letra a) del apartado 3 del artículo anterior 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.

Artículo 241. Régimen Jurídico del Subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el PGOU.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el aprovechamiento urbanístico del subsuelo corresponderá a aquél que esté legitimado para adquirir el aprovechamiento del suelo vinculado al mismo.

3. En las normas particulares de cada zona se establece expresamente el aprovechamiento urbanístico del subsuelo el cual computará a efectos de la determinación de la superficie construible en los términos previstos en el Título V.

4. La cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas locales y generales así como de aquéllos en los que se localice el 10% del aprovechamiento conllevará, igualmente, la cesión del subsuelo a ellos vinculados.

## CAPÍTULO 2

### Determinaciones generales

#### Artículo 242. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

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

ÁREA	ÁMBITO	APROV MEDIO
AR-1 NÚCLEO ARENAS	UE-2	0,65
	UE-3	0,65
AR-2 NÚCLEO ARENAS	UE-1	0,60
	UE-4	0,60
	UE-5	0,60
AR-3 NÚCLEO DAIMALOS	UE-DAI-1	0,55
	UE-DAI-2	0,55

#### Artículo 243. Edificación.

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente PGOU o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título II de las Normas Urbanísticas para los solares que estén ubicados en zonas arqueológicas de acuerdo con el informe arqueológico incorporado al presente PGOU

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

3. La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un año. El mero transcurso de este plazo sin que se haya comunicado al Ayuntamiento el inicio de las obras o se haya acreditado las causas de la imposibilidad de obtención de licencia, determinará, por ministerio de la ley, la colocación del solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

#### Artículo 244. Usos.

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con el PGOU y en particular con sus Normas Particulares.

#### Artículo 245. Ejecución de actuaciones.

1. Las determinaciones del PGOU sobre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en suelo urbano son los siguientes:

c) Actuación Urbanizadora No Integrada (A.A.). El objeto exclusivo de la actuación es la ejecución del planeamiento al no ser posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre la que repercutir esa carga.

d) Unidades de ejecución. En virtud del grado de consolidación de la urbanización y edificación se establecen dos tipos:

Áreas sobre las que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad y a la urbanización del conjunto, de acuerdo con el artículo 105.1 de la LOUA

Ámbitos delimitados a los solos efectos de la sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento, de acuerdo con el artículo 105.5 de la LOUA

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones del PGOU para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

e) Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. La ejecución de las A.A. se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo preciso para las dotaciones se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

u) Unidades de Ejecución:

b.1) Unidades de Ejecución del artículo 105.1 de la LOUA:

Compensación. La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de Compensación con reparcelación física o económica en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de las Unidades de Ejecución, en lo referente a cesión de terrenos para uso público, se llevará a cabo por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

Expropiación. Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que se verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

b.2) Unidades de Ejecución del artículo 105.5 de la LOUA:

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y proyecto de urbanización, en su caso.

## CAPÍTULO 3

### Normas particulares para el suelo urbano

#### Artículo 246. Normas para las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (A.A.).

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano que se prevén expresamente en este PGOU para liberación de espacios destinados al uso y dominio público que no se integran en Unidades de Ejecución, se han determinado Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

A estos efectos, se han delimitado tres Actuaciones Urbanizadoras no Integradas las cuales se corresponden con las

siguientes denominaciones y sus fichas urbanísticas se adjuntan en el Título X de la presente normativa urbanística:

AA-ARS 1 Calvario.

AA-ARS 2 Avenida de Andalucía.

AA-DAI 1 Fuente Perdida.

2. Ejecución de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, requerirá la redacción del correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

3. Financiación de las obras de urbanización de las A.A:

Se han delimitado los ámbitos que resultan especialmente beneficiados por la ejecución de cada Actuación Urbanizadora No Integrada a fin de repercutir sobre los propietarios de los mismos dichos costos mediante cuotas de urbanización.

Artículo 247. Normas para las Unidades de Ejecución (U.E.).

1. En el presente PGOU se han delimitado ocho Unidades de Ejecución en el suelo urbano no consolidado con objeto de:

a) Posibilitar la edificación en 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.

c) Determinar el reparto equitativo de las cargas y beneficios que conlleva la ordenación urbanística.

En algunas de ellas se traza desde el PGOU las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos) a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

3. Desarrollo de las UE. Atendiendo a la subcategoría en la que se encuadra cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado en el presente PGOU las unidades de ejecución deberán desarrollarse mediante la redacción de Estudio de Detalle, Plan Parcial, Plan Especial o Proyecto de Urbanización.

A estos efectos, los instrumentos de desarrollo de las unidades de ejecución en las que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas salvo que la misma se prevea en el presente Plan General debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma. En las áreas o sectores en los que el presente Plan General localiza la vivienda protegida los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas serán los siguientes:

\* Dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización para la iniciación de las obras.

\* Un año para la ejecución y finalización de las obras.

4. Ejecución de la U.E. de cesión y urbanización. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de compensación, pudiéndose utilizar, no obstante, el de cooperación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

5. En las U.E. a ejecutar por el sistema de cooperación o de compensación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que les correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan,

determinar los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual y bajo la dirección de técnico competente se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto de la U.E. sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución. Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.E. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

6. Las cesiones señaladas en cada una de las fichas reguladoras de las U.E. delimitadas en este PGOU, se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la U.E. correspondiente, si bien la superficie de cesión deberá ajustarse a la medición real de la superficie total de la actuación determinada a través de un levantamiento topográfico, debiendo en todo caso cumplir con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración.

Las cesiones correspondientes a las unidades de ejecución delimitadas exclusivamente para fijar el ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización se circunscriben al suelo destinado a mejora de infraestructuras y áreas libres.

7. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario.

8. Edificación de las U.E. De acuerdo con las alineaciones previstas en el PGOU, las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el planeamiento de desarrollo redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

9. Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.E. En las fichas urbanísticas de cada ámbito de suelo urbano no consolidado se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, del instrumento de planeamiento de desarrollo, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras.

El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

Artículo 248. Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución.

En el Título X se incluyen las fichas correspondientes a la ordenación de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

**A. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.**

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.

2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle, Planes Especiales y Planes Parciales.

3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.

4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.**

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.

2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación.

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

4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.

5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.

6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen

en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.

7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.

8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.

9. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrá tener una superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup> y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

**C. DOTACIONES.**

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos al servicio de la Unidad de Ejecución.

En los casos en los que la dimensión de los ámbitos de suelo urbano no consolidado o su grado de ocupación por la edificación hace imposible el cumplimiento de los estándares establecidos en el apartado 1 del artículo 17 de la LOUA así como los previstos en el Anexo 10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se ha eximido parcialmente la cesión de dotaciones.

En este último caso, los instrumentos de desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado deberán ajustarse, como mínimo, a las cesiones previstas en la ficha urbanística correspondiente.

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

**D. CONDICIONES DE GESTIÓN.**

Las Unidades de Ejecución delimitadas, en su caso, a efectos de la gestión de los ámbitos del suelo urbano no consolidado incluido en este Plan General, podrán modificarse por el procedimiento establecido por el art. 106 de la LOUA, siempre que no se alteren las condiciones de planeamiento reguladas por el presente PGOU.

---

*(Continúa en el fascículo 2 de 3)*

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 2 de 3)

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 30 de enero de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de diciembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Arenas (Málaga) (Continuación).

170

Número formado por tres fascículos

Miércoles, 4 de abril de 2012

Año XXXIV

Número 66 (3 de 3)

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



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

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*ANUNCIO de 30 de enero de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de diciembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Arenas (Málaga)*

#### TITULO VIII

#### NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

#### Definiciones y Régimen Jurídico

Artículo 249. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los Planos de Ordenación con dicha categoría por ser aptos para ser urbanizados y considerarse los terrenos más idóneos para absorber el crecimiento municipal más inmediato.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán:

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.

i) 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.

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

Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado.

Artículo 250. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. El presente Plan General delimita un sector de suelo urbanizable no sectorizado, URNS-1 constituido por los terrenos que aparecen grafiados en los planos de Ordenación con dicha categoría por considerarlos aptos para ser urbanizados si bien su sectorización se difiere a un momento posterior.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos deberes y derechos que los propietarios de Suelo No Urbanizable establecidos en el Título siguiente y, asimismo, tendrán derecho a:

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

b) Promover la transformación urbanística de los terrenos instando la innovación del presente PGOU mediante la tramitación de un Plan de Sectorización.

Artículo 251. Régimen Jurídico del Subsuelo.

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

#### CAPÍTULO 2

#### Determinaciones generales

Artículo 252. Áreas de reparto en Suelo Urbanizable.

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

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL		
ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	APROV MEDIO
AR-4	UR-1	0,550
	UR-2	0,550
AR-5	UR-3	0,487
	SG-AL-1	
	SGCV-1	

Artículo 253. Planeamiento.

1. El desarrollo de este PGOU se realizará en Suelo Urbanizable Sectorizado a través de Planes Parciales de Ordenación que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en este planeamiento general, debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la LOUA. y el reglamento que la desarrolle.

Asimismo, el desarrollo del presente PGOU se realizará en el Suelo Urbanizable No Sectorizado a través del correspondiente Plan de Sectorización y, en su caso, Plan Parcial de Ordenación.

2. Será preceptivo, por tanto, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

Artículo 254. Urbanización.

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, para dotar al Suelo Urbanizable Sectorizado de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de este PGOU en especial las Normas Técnicas de Urbanización y de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen.

**Artículo 255. Edificación.**

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse en Suelo Urbanizable Sectorizado o No Sectorizado mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones recogidas en el artículo 53 de la LOUA.

**Artículo 256. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales de Ordenación. Estos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones del presente PGOU y con arreglo a la LOUA y al reglamento que la desarrolle.

2. En este PGOU se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

**Artículo 257. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado. Condiciones para su sectorización.**

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá la innovación del presente PGOU mediante la aprobación de un Plan de Sectorización que tenga por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

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

a) Que se haya procedido a la ejecución del 60% de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos en el presente PGOU, justificándose la imposibilidad de ejecución de los restantes sectores.

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

En todo caso, será preciso para proceder a la sectorización que se cumplan los estándares de crecimiento previstos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía así como acreditar técnica y económicamente la ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión a los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los sistemas aún si éstas exceden de los deberes legales previstos en la legislación urbanística por discurrir por suelos urbanizables sectorizados no desarrollados, sin perjuicio de su repercusión posterior a los propietarios de dichos suelos.

3. Serán usos incompatibles en estos suelos el industrial en segunda y tercera categoría siendo preferente el uso residencial.

**Artículo 258. Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación.**

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las determinaciones previstas en el artículo 13.3 de la LOUA.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

**Artículo 259. Modificación de las determinaciones del PGOU.**

Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente PGOU para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del PGOU. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable.

La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

**Artículo 260. Desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación.**

1. Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 14 de la LOUA. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial de Ordenación. En ese caso se asignarán desde éste, al menos, los siguientes parámetros al área objeto del Estudio de Detalle:

a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.

b) Edificabilidad en  $m^2t/m^2s$  y superficie construida máxima en  $m^2t$ .

c) Tipología edificatoria.

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

3. Los Estudios de Detalle a los que se refiere este artículo sólo podrán desarrollarse una vez que el suelo adquiera la clasificación de urbano y para áreas de ámbito reducido, no siendo de aplicación, por tanto, en suelos urbanizables ni en el ámbito de sectores completos con carácter genérico.

**CAPÍTULO 3.****Normas particulares para el suelo urbanizable****Artículo 261. Ordenanzas de aplicación.**

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

2. Se tenderá en los sectores clasificados a aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas y alineadas.

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

4. Se podrán implantar en dichos sectores usos de talleres artesanos, industriales y usos terciarios siempre que sean marcados en este PGOU como compatibles con el uso residencial y se respeten las limitaciones establecidas en el Título III de la presente normativa urbanística.

Artículo 262. Condiciones de los sectores de planeamiento.

1. Denominación: Los sectores de suelo urbanizable delimitados en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones:

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NÚCLEO DE ARENAS

UR-1 Acceso oeste núcleo Arenas.

UR-2 Alto del Lugar.

UR-3 Río Seco.

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

2. Los Planes Parciales de Ordenación de los sectores en los que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas, debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de los sectores se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

4. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario.

5. La ubicación de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la LOUA., ajustando la proporción prevista en la ficha correspondiente a la medición exacta de la superficie según el Plan Parcial de Ordenación.

### TÍTULO IX

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

##### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones generales

Artículo 263. Definición y Régimen Jurídico del Suelo No Urbanizable.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en el presente PGOU se considera necesario preservar por su carácter natural o rural, por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria o porque el modelo territorial previsto por el presente Plan General aconseja su exclusión del proceso urbanizador.

Las limitaciones o protección que sobre él establece el presente PGOU son aquellas que se derivan del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones impuestas por la legislación o el planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho al uso, disfrute y explotación del mismo conforme a su naturaleza, clasificación, características objetivas, destino y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación vigente.

Estas facultades incluyen:

a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su na-

turalidad que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

b) La de edificar sobre unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas en la LOUA.

3. El ejercicio de las facultades previstas en el apartado anterior comporta para el propietario, los siguientes deberes:

a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado.

b) Satisfacer una prestación compensatoria cuando se pretenda llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación primaria.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

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

#### Artículo 264. Categorías y delimitación.

1. El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:

a.1) Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998, de Vías Pecuarias, (SNUP-VP). Constituida por las siguientes Vías Pecuarias:

- Vereda de Málaga, de 20 metros de ancho, clasificada por Resolución de 21 de febrero de 2000, de la Secretaría General Técnica.

- Vereda de La Carrera de 20 metros de ancho deslindada parcialmente por Resolución de 28 de diciembre de 2007, de la Secretaría General Técnica, en el tramo desde su inicio hasta su intersección con la vía pecuaria núm. 3 Colada de Canillas de Albaida.

- Colada de Canillas de Albaidas de 12 metros de ancho deslindada parcialmente por Resolución de 4 de mayo de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales en el tramo que va desde su inicio hasta encontrarse con la vía pecuaria núm. 1 Vereda de los Eriales.

a.2) Protegido por la Legislación de Patrimonio Histórico (SNUP- PH):

Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) de acuerdo con la Ley de 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, aquellos bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y los incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz así como su entorno de protección.

En el término municipal de Arenas se encuadra en esta categoría el Castillo de Benthomiz así como los terrenos situados en un perímetro de 200 m al rededor de la misma que se delimitan como su entorno de protección de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Una vez declarado su entorno de protección por la Consejería competente en materia de patrimonio se entenderá que el mismo sustituirá al recogido en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

a.3) Protegido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por los que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca. Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH).

Se incluyen en esta categoría los cauces públicos no urbanos existentes en el término municipal, clasificándose como suelo no urbanizable de especial protección la zona que comprende el cauce de los arroyos, entendiéndose éste como el terreno cubierto por la máxima crecida del arroyo para un período de retorno de 10 años más 5 metros a cada margen de dicha delimitación.

Esta protección se establece como cautelar hasta tanto el organismo de cuenca proceda al deslinde del dominio público hidráulico de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas. A estos efectos, una vez se proceda a la citada delimitación se entenderá que la misma, así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial:

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

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

- HP-1: Urdiales
- HP-2: Cerro Veas
- HP-3: Cerro de La Dehesa
- HP-4: Cerro Juan Martín
- HP-5: Cerro Alto
- HP-6: Cerro Navas
- HP-7: Cerro La Tinajuela
- HP-8: El Castillo

b.2) Suelo No Urbanizable De Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía - Divisorias Visuales. (SNUP- DV).

Se incluyen en esta categoría los terrenos recogidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía como Divisorias Visuales:

- DV-1: La Mojonera
- DV-2: La Carriona
- DV-3: Umbria del Castillo
- DV-4: Umbria del Barranco
- DV-5: Los Morales
- DV-6: Pacheco

b.3) Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Riesgo de inundabilidad (SNUP- Rlx).

Se incluyen en esta categoría los terrenos grafiados en los planos de ordenación situados en la margen izquierda del Río Vélez que el POTAX incluye en las zonas cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos.

Esta protección se establece como cautelar hasta tanto el organismo de cuenca proceda a la delimitación de las zonas inundables de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas. A estos efectos, una vez se proceda a la citada delimitación se entenderá que la misma, así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

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

e) Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado (SNU-HRD): lo constituyen los terrenos que dan soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho. En Arenas está constituido por el asentamiento de población consolidado

situado en el límite oeste del término municipal denominado Los Vados.

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

Artículo 265. Condiciones de planeamiento.

1. Las determinaciones del PGOU sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales cuando se hayan de implantar Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del presente PGOU
- d) En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas

2. Podrán, asimismo, redactarse Planes Especiales en los siguientes supuestos:

- e) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este PGOU, por los Organismos competentes.
- f) Establecimiento de usos que, autorizados por este PGOU, supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él que requieran de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc.
- g) 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.
- h) Mejora del medio rural en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 266. Parcelación y segregaciones.

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones y segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

A estos efectos y de acuerdo con la legislación urbanística vigente, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos en los términos definidos posteriormente.

3. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Junta de Andalucía, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas si la edificación no se encuentra vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. A estos efectos, será necesaria la solicitud al Ayuntamiento de un certificado de innecesariedad de licencia.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

5. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para el término municipal de Arenas:

a) Común: 30.000 m.

b) Intensivo: 2.500 m.

6. La Legislación Agraria vigente fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta Normativa.

Artículo 267. Condiciones de Urbanización.

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos de acuerdo con el Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones de uso

Artículo 268. Usos dominantes y complementarios.

En el Suelo No Urbanizable se considera como uso dominante el forestal siéndolo también en algunas áreas concretas el agrícola y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación. sección 1ª suelo no urbanizable natural o rural

Artículo 269. Usos compatibles.

En el Suelo No Urbanizable natural o rural se consideran los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios así como otros usos semejantes que por sus características deban o procedan implantarse en esta clase de suelo.

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

b) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

c) Uso extractivo.

d) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos.

e) Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable.

f) Uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero y uso de vivienda en la modificación, reforma o rehabilitación de viviendas legales existentes que no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente y que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

g) Uso terciario y de equipamiento privado a excepción de la gran superficie minorista.

h) Uso turístico.

Artículo 270. Usos Incompatibles.

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

guiente prohibidos, todos los no recogidos dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Se prohíbe expresamente la acampada libre –excepto en los lugares habilitados para ella–, la instalación de viviendas prefabricadas y portátiles (casas de madera, módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal –más de 24 horas– de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros), la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.

### Sección 2.ª Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado

Artículo 271. Usos dominantes, complementarios y compatibles.

1. En el Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado se consideran los siguientes usos dominantes:

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

b) Uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero y uso de vivienda en la modificación, reforma o rehabilitación de viviendas legales existentes que no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente y que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

2. Usos compatibles y complementarios:

Se admiten los siguientes usos, siempre que se trate de edificaciones con escala acorde al ámbito en el que se ubican y con tipologías edificatorias que sean similares a las existentes en el entorno:

a) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

b) Uso de establecimiento comercial individual y de equipamiento privado.

c) Uso turístico excepto el uso de camping y grandes establecimientos hoteleros.

Artículo 272. Usos incompatibles.

1. En esta categoría de suelo se considerarán usos incompatibles con su destino rural y, por consiguiente, prohibidos los siguientes:

a) La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.

b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las relacionadas con las actividades agrarias o similares.

c) El uso extractivo.

d) Eliminación y tratamiento de residuos urbanos.

e) Industria no vinculada al destino de la finca.

f) Chatarrería.

g) Grandes instalaciones e infraestructuras.

### Sección 3.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 273. Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Vías Pecuarias (SNUP-VP).

1. Las vías pecuarias se clasifican como Suelo de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

2. De acuerdo con dicha normativa, se establecen como usos previstos y compatibles los siguientes, siempre que permitan el normal tránsito del ganado:

a) usos tradicionales de carácter agrícola.

b) plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales.

c) conservación de las masas vegetales autóctonas.

d) comunicaciones rurales.

3. Son usos previstos y complementarios aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. La Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y su desarrollo reglamentario serán de aplicación en los suelos por los que discurren las Vías Pecuarias Vereda de Málaga, y Vereda de La Carrera y la Colada de Canillas de Albaidas que atraviesan el término municipal de Arenas según se grafía en los planos de Ordenación.

Artículo 274. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido por Legislación de Patrimonio Histórico (SNUP-PH).

1. Los suelos clasificados como SNUP-PH gozarán de un grado de protección integral, tanto arquitectónico como arqueológico según se establece en la legislación de Patrimonio Histórico. Toda actuación realizada en estos espacios deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. Toda actuación realizada en el entorno del citado BIC deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

3. Las normas que regulan esta categoría de suelo serán las contenidas en el Título II.

Artículo 275. Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH).

En virtud de la legislación y planificación sectorial vigente en la materia, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Artículo 276. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Riesgo de Inundación. (SNUP-RIx).

En estos suelos sólo estarán previstos y permitidos los usos agrícolas no intensivos, los forestales y los naturalísticos.

En estos terrenos, se prohíbe cualquier construcción, instalación u obra a excepción de infraestructuras de interés general para el municipio. En todo caso, se prohíben las industrias contaminantes de acuerdo con la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Artículo 277. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Hitos Paisajísticos. (SNUP-HP).

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

- a) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria.
- b) Adecuaciones naturalísticas y recreativas.
- c) Miradores.
- d) Usos forestales.

2. Se establecen como usos prohibidos los siguientes:

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

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

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

Artículo 278. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Divisorias Visuales. (SNUP-DV).

La regulación de usos de estos espacios será la misma que la del Suelo no Urbanizable Protegido-Hitos Paisajísticos.

## CAPÍTULO 3

### Condiciones generales en el Suelo No Urbanizable

Artículo 279. Actuaciones en Suelo no Urbanizable

1. En los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a ninguna categoría de especial protección podrán realizarse los siguientes actos siempre que sean adecuados y proporcionados al uso a que se vinculan:

A) Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y el presente PGOU, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

- a) Casetas móviles.
- b) Pequeñas construcciones fijas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante. (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.).
- c) Casetas para aperos.
- d) Almacenes de maquinaria agrícola.
- e) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.
- f) Invernaderos o protección de los cultivos.
- g) Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.
- h) Establos y criaderos de animales siempre que por sus dimensiones no puedan considerarse instalaciones agroindustriales.

B) Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por el presente PGOU, sean consecuencia de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones legales existentes.
- d) Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación en el supuesto previsto en el apartado B.b), del correspondiente Proyecto de Actuación. Asimismo, habrá que tenerse en cuenta lo dispuesto en el apartado C).a) siguiente respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

C) Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

En ningún caso tendrán esta consideración los usos residenciales.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

Con carácter general:

- a) Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotacio-

nes o equipamientos para las que la legislación sectorial no establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

- b) Usos industriales.
- c) Usos terciarios a excepción de la gran superficie minorista.
- d) Usos turísticos.
- e) Otros análogos.
- f) Con carácter específico:
  - g) Edificaciones para instalaciones industriales.
  - h) Construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
  - i) Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios.
  - j) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
  - k) Invernaderos comerciales.
  - l) Edificaciones para Almacenaje de Productos no Primarios.
  - m) Residencias de Animales.
  - n) Almazaras.
  - o) Construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.
  - p) Instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
  - q) Instalaciones deportivas.
  - r) Albergues, instalaciones vinculadas a la acampada e instalaciones permanentes y no permanentes de restauración
  - s) Instalaciones hoteleras.
  - t) Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
  - u) Grandes instalaciones recreativas.
  - v) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

2. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas en el Capítulo 2 del presente Título.

#### Artículo 280. 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 281. Condiciones del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo en terrenos adscritos a la clase de suelo no urbanizable se acomodará a las previsiones del presente Plan General, quedando en todo caso subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, condicionará la autorización de usos.

2. El uso del subsuelo deberá estar justificado en el proyecto técnico correspondiente, debiendo acreditarse por requerimientos funcionales de la edificación que se pretende implantar.

#### Artículo 282. 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 definitiva-

mente su Plan Parcial de Ordenación o Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 283. 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 sollicitasen:

A) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras. Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a.1) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

a.2) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.

a.3) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.

a.4) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

a.5) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de la 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 propie-

dad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

B) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:

b.1) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo.

b.2) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.

Artículo 284. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Condiciones generales de edificación.

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. Los parámetros están en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto. Para aquellos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta.

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m) D= DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE (m)		
	TIPO DE SUELO		
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN		SUELO de especial PROTECCIÓN
CARÁCTER NATURAL O RURAL	HÁBITAT RURAL DISEMINADO		
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	10.000 D - 30	La existente D - 20	25.000 D - 30
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)	(1)
Viviendas vinculadas a la actividad agrícola, forestal o ganadera	30.000 D - 30	La existente-	30.000 D - 30

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 10,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero privado o reducir esta distancia.

4. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 7 m del eje de los caminos principales y 5 m del eje de los caminos secundarios. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del Suelo No Urbanizable.

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

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. Para viviendas se establece una ocupación máxima de 150 m<sup>2</sup>.

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)		
	TIPO DE SUELO		
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN		SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN
CARÁCTER NATURAL O RURAL	HÁBITAT RURAL DISEMINADO		
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	1 %	1%	1 %
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)	(1)
Viviendas vinculadas a la actividad agrícola, forestal o ganadera	1 %	1%	1 %

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

7. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la inscripción registral de la finca a la que se conceda licencia deberá establecer los parámetros urbanísticos tenidos en cuenta para la concesión de licencia. En el caso de que se haya agotado la ocupación la finca quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

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

9. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante cualquier sistema de depuración individual o colectivo, lagunas de aireación y decantación o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

10. Las actividades en el Suelo No Urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

11. Prevención ambiental. Las edificaciones tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento causarán el menor impacto posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos etc., debiendo cumplirse con lo establecido en la legislación ambiental vigente.

Artículo 285. Condiciones generales de edificación para la explotación minera.

1. Con carácter previo al aprovechamiento de los recursos deberá cumplirse con las prescripciones de la legislación ambiental vigente 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. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

5. La solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Título de propiedad o autorización de ésta.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos y duración de la explotación.
- Estudio geológico, incidiendo en el estudio de la hidrología.
- Compromiso de restitución del terreno, indicando las medidas a adoptar.

Artículo 286. Condiciones generales para la implantación de Grandes Infraestructuras.

1. Se consideran grandes infraestructuras aquellas que por su envergadura, volumen, ocupación o características supongan una afección considerable al medio urbano y rural. Están incluidas en este artículo:

- Las infraestructuras de transporte de energía, como redes eléctricas de alta y media tensión, subestación eléctrica o similar.
- Las infraestructuras de telecomunicaciones, como instalaciones radioeléctricas, transporte de telefonía, etc.
- Las grandes infraestructuras productoras de energía renovables, como parques eólicos, centrales de producción de energía solar o similares.

2. Con carácter previo a la implantación deberá cumplirse con las prescripciones de la legislación ambiental vigente y obtenerse, de la Consejería competente en la materia, la correspondiente autorización.

3. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la ubicación en que quedarán una vez realizada la instalación y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie afectada a su estado natural.

4. Si existieran residuos, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

5. La solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Título de propiedad o autorización de esta.
- Descripción técnica de las instalaciones, de los caminos de acceso, vallados, instalaciones de evacuación, etc.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos.
- Estudio ambiental, incidiendo en el estudio de la vegetación, la fauna y el paisaje.
- Compromiso de restitución del terreno y desmantelamiento de la instalación a su costa, indicando las medidas a adoptar.

6. Se deben priorizar las instalaciones del término municipal que supongan menor impacto y menores requerimientos ambientales, es decir aquellas que:

- No afecten a la cobertura vegetal arbórea.
- Se ubiquen fuera de espacios naturales protegidos.
- No afecten a suelos de alta productividad agrícola o ganadera.
- No afecten a valores culturales o patrimoniales importantes.
- Supongan menor impacto paisajístico.
- Supongan un rendimiento energético importante y una evacuación fácil de la energía.
- Minimicen los impactos provenientes de la localización: accesos, líneas, etc.

7. No se considerarán Actuaciones de Interés Público las actividades previstas en este artículo para las que la legisla-

ción sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Artículo 287. Condiciones generales de edificación para las instalaciones de gestión de residuos sólidos.

1. La gestión de residuos sólidos se puede llevar a cabo a través de instalaciones de concentración y transferencia, instalaciones de eliminación e instalaciones de aprovechamiento y valorización.

2. La ubicación de dichas instalaciones se determinará por el órgano competente, dentro de las zonas incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable no adscrito a categoría de especial protección y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos, 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 concentración, transferencia y tratamiento de residuos urbanos en las siguientes zonas:

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

4. La 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. En ningún caso, podrán autorizarse instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos, sin que de manera previa se cumpla el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental.

Sin perjuicio de la competencia municipal, de la tramitación del procedimiento de prevención ambiental y de otros que en su caso resultaren aplicables, corresponde a la Consejería de Industria, Comercio y Turismo la inscripción, así como la autorización, en su caso, de las instalaciones industriales destinadas al aprovechamiento y valorización de los residuos y desechos.

5. Las prescripciones técnicas generales aplicables a los proyectos de instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos se establecen en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía. No obstante, para garantizar la defensa de la calidad ambiental las solicitudes de licencia para vertidos garantizarán el cumplimiento de las siguientes prescripciones técnicas particulares:

- a) La instalación deberá contar con un cerramiento perimetral preferentemente de carácter vegetal a base de especies autóctonas de manera que se garantice su integración paisajística. En todo caso, los cerramientos deberán tener carácter cinegético de manera que no se impida la libre circulación de la fauna silvestre.
- b) Deberá quedar garantizada la estabilidad de los taludes.
- c) Los terraplenes y taludes serán revegetados con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.
- d) Cuando se introduzcan modificaciones importantes en la topografía originaria del terreno, se procurará en proyecto la adecuación al entorno, evitando apantallamientos.

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

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

Artículo 288. Condiciones generales reguladoras de los caminos.

1. Los caminos son las vías de servicio o de carácter complementario de las actividades implantadas en suelo no urbanizable, habitualmente con ancho menor de 6 metros y pavimentos económicos (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones de poco espesor).

2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal. En la solicitud de ésta se deberá justificar:

a) La necesidad de su apertura por el carácter de acceso de una actividad implantada en el medio rural, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia si no se acredita convenientemente.

b) Estudio Ambiental correspondiente, según la legislación ambiental vigente.

## CAPÍTULO 4

### Condiciones Particulares de Edificación

#### Sección 1.ª Condiciones Particulares de Edificación en Suelo No Urbanizable Natural o Rural y de Especial Protección

Artículo 289. 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. Se prohíbe la utilización de estas edificaciones para uso residencial.

2. En todo el suelo no urbanizable las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca deberán cumplir con las siguientes condiciones particulares:

a) Casetas móviles para almacenar aperos y útiles de trabajo de 4 m<sup>2</sup> como máximo y 3 m de altura en huertos familiares, desde parcelas de 250 m<sup>2</sup>.

b) Se admitirán pequeñas construcciones fijas para establecimiento de instalaciones tales como captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.), siempre que tengan una superficie edificada inferior a 9 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3 m sobre parcela de dimensión superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

c) Casetas para aperos, entendidas como aquellas construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

c.1) Parcela mínima: 4.000 m<sup>2</sup>.

c.2) Superficie construida máxima 20 m<sup>2</sup>.

c.3) Altura total máxima de 4 m.

c.4) Separación a linderos: 4 m.

c.5) Condiciones constructivas:

c.5.1) Su tipología constructiva y programa arquitectónico deberán ser adecuados a su carácter agrario, no pudiendo, en ningún caso, incluir dependencias, instalaciones o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

c.5.2) Los huecos que se ubiquen en las fachadas que, preferentemente se ubicarán en la zona más alta de la edificación, deberán ser acordes a la tipología edificatoria, justificándose en el proyecto la necesidad de éstos así como su tamaño en función de los enseres o maquinaria a albergar.

d) El resto de instalaciones anejas de más de 20 m<sup>2</sup> y hasta 150 m<sup>2</sup> construidos, tales como almacenes de maquinaria o productos agrarios, cuadras, establos, etc., que por

sus dimensiones no estén sometidos a tramitación ambiental, con las limitaciones referidas anteriormente cumplirán con las siguientes condiciones:

d.1) La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup> en suelo no urbanizable natural o rural y de 25.000 m<sup>2</sup> en suelo no urbanizable de especial protección con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

d.2) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación si bien las cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias se separarán 250 m de cualquier otra edificación existente en la finca.

d.3) La separación mínima a los linderos de la finca será de 10 m.

d.4) La ocupación de la edificación será como máximo del 0,5 % de la superficie de la parcela.

d.5) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. sin depurar.

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

e) Invernaderos o instalaciones de protección de cultivos: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos. La construcción de invernaderos requerirá, en todo caso, la obtención de previa licencia municipal. A estos efectos, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de la información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

e.1) Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

e.2) Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.

e.3) La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.

e.4) Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

f) Depósitos para el almacenamiento de agua o albercas. Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

f.1) Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

f.2) Separación a linderos: 5 m.

f.3) Los depósitos de agua para regadío deberán estar integrados en el paisaje. A estos efectos, la altura máxima sobre rasante será de 3 metros.

f.4) En el caso de construcciones en ladera, se construirán semienterrados, dejando por encima de la rasante del terreno natural solamente uno de sus lados, que no podrá superar los tres metros de altura máxima.

f.5) Se procurará minimizar el impacto visual, con materiales acordes a las construcciones tradicionales.

f.6) Se recomienda realizar una adecuación paisajística que incluya la plantación perimetral con especies vegetales perennes de porte arbóreo.

3. A la solicitud de licencia municipal de obras deberá acompañarse:

- Título que acredite la titularidad y superficie de los terrenos donde se desarrolla la explotación o, en su caso, contrato de arrendamiento de dicha explotación.

- Proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

- Informe emitido por técnico competente en materia agrícola debidamente visado que acredite la actividad y la necesidad de la construcción.

- Demostración fehaciente de la existencia de ingresos derivados de la actividad, cuando se trate de instalaciones anejas de más de 20 m<sup>2</sup> y hasta 150 m<sup>2</sup> construidos.

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

Artículo 290. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 10.000 m<sup>2</sup>.

3. Se separarán 250 m de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m de cualquier otra edificación y, en todo caso, 20 m a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será, como máximo, el 10% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

7. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera como transformadores, generadores, etc. siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 6 m, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 291. Condiciones Particulares de Edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m<sup>2</sup>.

2. Se separará 100 m de cualquier otra edificación y en todo caso 10 m a los linderos de la finca.

3. La ocupación de parcela será como máximo el 10% de la superficie de la parcela.

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

Artículo 292. Condiciones Particulares de Edificación para Almacenaje de Productos no Primarios.

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

2. La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

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

4. La ocupación máxima de la parcela será del 10%.

5. La altura máxima será de 7 m.

Artículo 293. Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales.

1. Definición: Se incluyen aquí las instalaciones de ganadería o de cría intensiva que precisen Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada, así como las instalaciones que precisen calificación ambiental, o procedimiento equivalente, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación ambiental vigente.

2. Con el objeto de reducir el riesgo de enfermedades o afecciones derivadas de este tipo de actividades, toda construcción que sirva de alojamiento de los animales anterior-

mente citados, deberán guardar las siguientes distancias mínimas, salvo que la legislación específica establezca otra mayor, con respecto a:

a) Construcciones en las que se produzca presencia habitual de personas y que no están relacionadas con las actividades ganaderas.

- Núcleo urbano 2 km.

- Otras construcciones 0,5 km.

b) Explotaciones con alojamiento de animales reguladas en este artículo.

Se establece una distancia mínima de 1,5 km.

Artículo 294. Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras.

1. Definición: se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

3. Las orujeras se separarán 2.000 m de cualquier núcleo de población y 500 m de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.

4. La ocupación de la edificación será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 7 m con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.

6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. La documentación ambiental para la obtención del Informe Ambiental correspondiente justificará la ubicación, en cuanto a la separación a los núcleos de población.

7. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos.

Artículo 295. Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero.

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria o forestal principal. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo. Quedan también incluidas las instalaciones agropecuarias o forestales mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

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

A estos efectos, para entender justificada la necesidad de implantación de la vivienda en suelo no urbanizable será necesario que el correspondiente Proyecto de Actuación tenga como soporte un análisis específico fundamentado en el que, partiendo de un conocimiento razonable de la realidad actual de las explotaciones agrícolas en el municipio (tipologías de explotación, configuración parcelaria, parámetros de productividad, cultivos, factores socioeconómicos, etc.), establezca unas pautas objetivas en base a las cuales poder justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada agrícola

o una vivienda vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos.

3. Las condiciones particulares de edificación, son las siguientes:

a) Las construcciones se separarán como mínimo 15 m de los linderos de la finca.

b) La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela, con un máximo de 150 m<sup>2</sup> construidos.

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

Artículo 296. Condiciones Particulares de Edificación para conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

1. A efectos del presente plan general se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable sobre las que se permite la realización de obras de conservación, rehabilitación o reforma aquéllas que, no encontrándose fuera de ordenación por ser compatibles con la ordenación propuesta por el presente PGOU, cumplan las siguientes condiciones:

a) Que cuenten con el volumen edificatorio y los elementos estructurales reconocibles acreditados según informe de técnico competente.

b) Que hayan sido construidas con la oportuna licencia urbanística previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación o autorización equivalente.

A las edificaciones fuera de ordenación les será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de esta Normativa.

2. Usos.

Se podrán autorizar Actuaciones de Interés Público en rehabilitación de edificios existentes con sistemas constructivos tradicionales. Estos edificios deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables que garanticen el valor del edificio como tradicional del entorno rural.

3. A estos efectos, se considera parcela mínima edificable la parcela catastral existente a la aprobación inicial del presente planeamiento general.

4. Los parámetros urbanísticos y demás condiciones de edificación que deben cumplirse en la conservación, rehabilitación o reforma serán aquellos que se determinan para cada clase de suelo no urbanizable, con las excepciones establecidas en los siguientes apartados.

5. Las obras se llevarán a cabo teniendo en cuenta el volumen actual consolidado de las edificaciones, construcciones o instalaciones.

Cuando de los elementos estructurales existentes en la parcela no pueda determinarse la superficie consolidada de la edificación, construcción o instalación, se entenderá que la superficie a rehabilitar será la que conste acreditada en la escritura pública de propiedad o en la inscripción registral o catastral.

Cuando las obras supongan ampliación del volumen edificable de una edificación con uso de vivienda, el cambio de uso a vivienda o se pretenda implantar una actuación de interés público, será necesaria la aprobación de un proyecto de actuación con carácter previo a la concesión de licencia de obras.

A estos efectos, no se considerará ampliación las obras que, siendo necesarias por razones estructurales, impliquen aumento del volumen edificatorio pero no supongan incremento de la superficie útil de la edificación.

En los casos de autorizaciones de actuaciones de interés público en rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes, cuando la parcela sea superior a 2,5 ha, la edificación

tradicional podrá ampliarse en edificio de nueva planta hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que la ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural en el que se ubica.

Artículo 297. Condiciones Particulares de Edificación para la ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se dispone a continuación respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos concretos, para este tipo de construcciones en Suelo No Urbanizable se tendrán en cuenta los parámetros edificatorios recogidos en el Título III relativo a Normas Reguladoras de los usos.

Artículo 298. Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios.

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el Suelo No Urbanizable dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

4. Se separará como mínimo 10 m de los linderos de la finca.

5. La ocupación máxima de la parcela será del 10%.

6. La altura máxima será de 7 m (dos plantas).

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

Artículo 299. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

1. Definición: Son aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones, por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres requieran emplazarse fuera del medio urbano.

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

3. Se separarán 250 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m de cualquier otra edificación. La separación a linderos será de 20 m.

4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

7. La finca se arbolará perimetralmente.

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

Artículo 300. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m<sup>2</sup>.

2. Las construcciones se separarán 20 m de los linderos de la finca.

3. La ocupación máxima por la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de 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 301. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural.

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

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

4. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 8 m que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

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

Artículo 302. Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social.

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

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

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5 m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

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

Artículo 303. Condiciones Particulares de Edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada.

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m<sup>2</sup>.

3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca 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. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

Artículo 304. 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 305. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración.

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 m.

3. Se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.

5. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas.

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

Artículo 306. Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones Hoteleras.

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye, por tanto, hostales, mesones, posadas, apartamentos y complejos turísticos rurales etc. En todo caso, estas instalaciones deberán cumplir con los requisitos exigidos por la legislación sectorial aplicable.

2. La parcela mínima será, en todo caso, 30.000 m<sup>2</sup>.

3. Se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas.

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

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

Artículo 307. Condiciones Particulares de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente, supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

2. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.

3. No se rebasará la altura de 7 m y, en ningún caso, se superarán las dos plantas.

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

Artículo 308. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera.

1. Definición: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras

y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera enumeran las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m<sup>2</sup>, 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. Las condiciones particulares de edificación para los almacenes de maquinaria y mantenimiento al servicio de la carretera son las siguientes:

a) La edificación se alineará a vial.

b) La ocupación máxima de parcela será del 80%.

c) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

6. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico dadas sus pequeñas dimensiones.

#### Sección 2.ª Condiciones Particulares de Edificación en Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado

Artículo 309. Condiciones Particulares de Edificación para edificaciones, construcciones o instalaciones en ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

1. Las condiciones de edificación serán las establecidas para cada construcción o edificación concreta en el suelo no urbanizable, debiendo tener características tipológicas y estéticas adecuadas a su integración en el entorno rural.

2. En todo caso, las edificaciones, construcciones o instalaciones no podrán generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza rural de estos asentamientos.

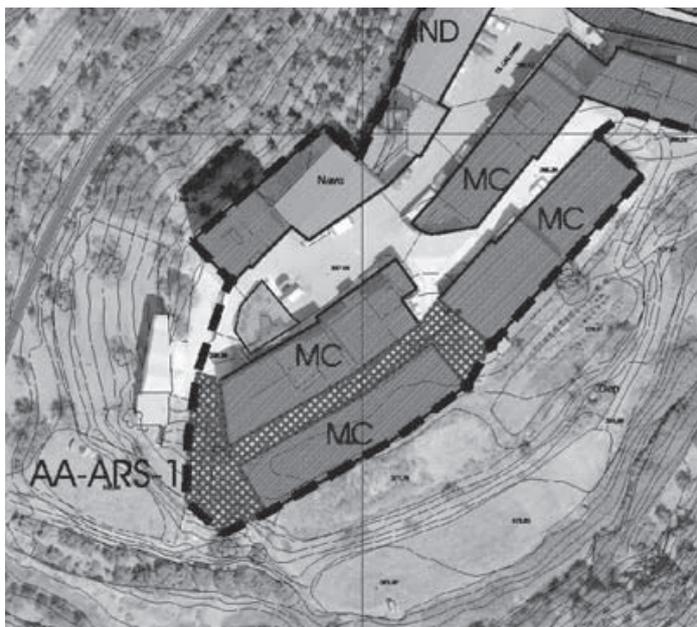
3. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

TÍTULO X

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

FICHAS URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS

**ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA** **AA-ARS-1**  
**CALVARIO**



<b>TIPO DE ACTUACIÓN</b> ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
<b>OBJETO DE LA ACTUACIÓN</b> Cesión y urbanización
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b> PÚBLICA
<b>SUPERFICIE ESPACIO PÚBLICO</b> 490,00
<b>USO PORMENORIZADO</b> VIARIO
<b>ÁMBITO BENEFICIADO</b> -

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	-	<b>PLAZOS</b>	
<b>OBTENCIÓN DEL SUELO</b>	Art.143 LOUA		
<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización	<b>INIC. EJECUCIÓN</b>	<b>2 AÑOS</b>

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Esta actuación consiste en completar la urbanización hacia el Río Seco en el entorno de la Calle Calvario. Este vial tiene abastecimiento y saneamiento pero está sin pavimentar. Se recomienda mantener la plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.

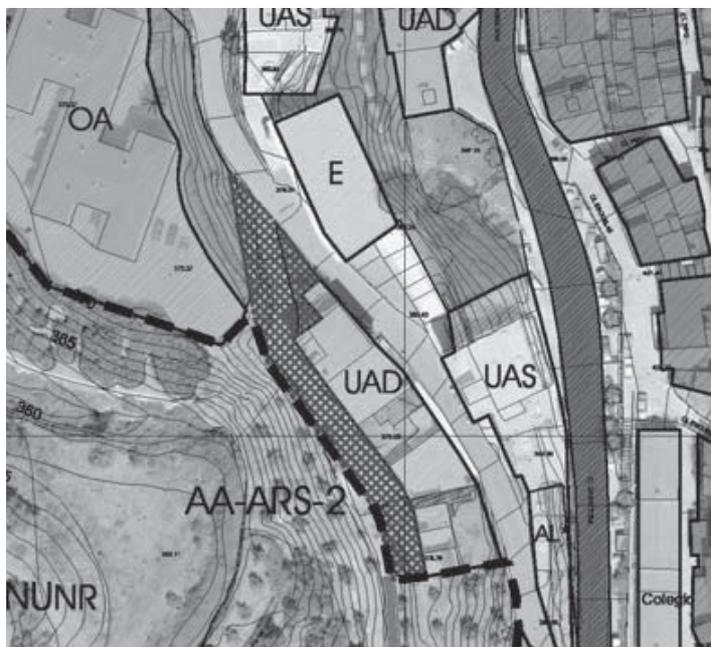
**MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno. Es recomendable la realización de un estudio geotécnico.

**ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA**

**AA-ARS-2**

**AVENIDA ANDALUCÍA**



<b>TIPO DE ACTUACIÓN</b> ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
<b>OBJETO DE LA ACTUACIÓN</b> Cesión y urbanización
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b> PÚBLICA
<b>SUPERFICIE ESPACIO PÚBLICO</b> 520,00
<b>USO PORMENORIZADO</b> VIARIO
<b>ÁMBITO BENEFICIADO</b> -

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	-	PLAZOS	
OBTENCIÓN DEL SUELO	Art.143 LOUA		
URBANIZACIÓN	Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Esta actuación consiste en la mejora de la urbanización del vial que da acceso a la fachada trasera de una manzana de viviendas unifamiliares entre medianeras ubicada en la Avda. de Andalucía.  
Se recomienda urbanizar vial con una plataforma de pavimento contínuo sin resaltes ni segregación de usos de sección no inferior a 6 metros.

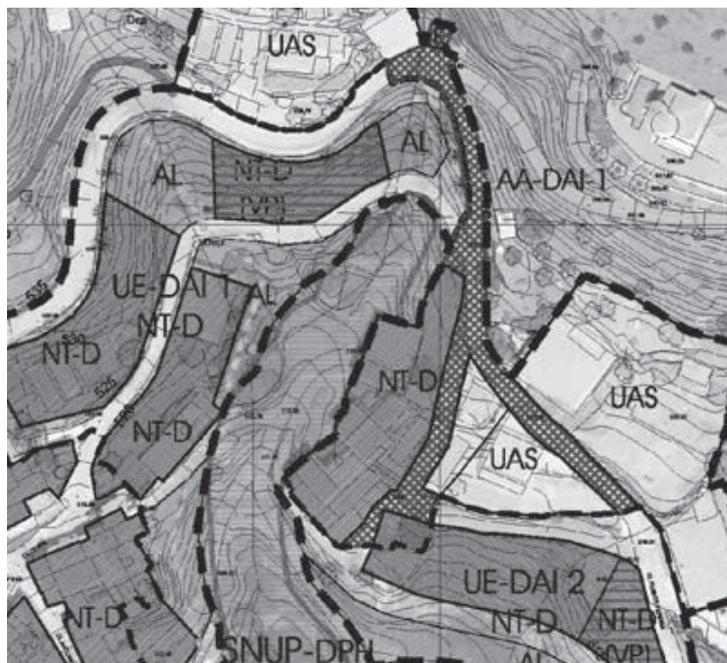
**MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.  
Es recomendable la realización de un estudio geotécnico.

FICHAS URBANÍSTICAS

ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS

**ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA** **AA-DAI-1**  
**FUENTE PERDIDA**



<b>TIPO DE ACTUACIÓN</b> ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
<b>OBJETO DE LA ACTUACIÓN</b> Cesión y urbanización
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b> PÚBLICA
<b>SUPERFICIE ESPACIO PÚBLICO</b> 705,80
<b>USO PORMENORIZADO</b> VIARIO
<b>ÁMBITO BENEFICIADO</b> -

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAZOS	
OBTENCIÓN DEL SUELO	Art.143 LOUA	
URBANIZACIÓN	Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN 2 AÑOS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Esta actuación consiste en la mejora de la urbanización de este vial del núcleo urbano de Daimalos. Así, se deberá mejorar la urbanización del tramo de la Calle Fuente Perdida con un ancho mínimo de 5 metros, así como dejar una conexión en sentido norte sur tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación completa, con una sección mínima de 4 metros.  
 Se recomienda mantener la urbanización con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.

**MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno. Es recomendable la realización de un estudio geotécnico.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			UE-1
NÚCLEO ARENAS	ENTORNO AYUNTAMIENTO		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS
<p><b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN</b></p> <p>Área de ámbito reducido ubicada en conexión con la malla urbana, donde las operaciones de consolidación de la urbanización existente se limitan al establecimiento del vial secundario. Se delimita el ámbito para completar la trama urbana entre dos áreas edificadas en el margen sur de la Carretera MA-4111 en el acceso al núcleo de Arenas.</p> <p>La ordenación detallada grafiada es orientativa. El Estudio de Detalle podrá ajustar conforme al Art. 15 de la LOUA la ordenación propuesta respetando los siguientes objetivos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conectar la Calle Nueva que baja desde la carretera por el oeste del Ayuntamiento con la Carretera MA-4111 a la altura del Mirador de Los Arcos, con un ancho mínimo de 5 metros. Este vial funcionará de mirador hacia el sur, dejando un paseo peatonal y alineando las edificaciones hacia el vial inferior. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.</li> <li>2. Respetar las conexiones peatonales propuestas, comunicando la unidad norte-sur desde la Carretera hasta la Avda. de Andalucía, así como el acondicionamiento de éstas zonas inedificables con vegetación autóctona.</li> <li>3. Urbanizar el camino que parte de la Avda. de Andalucía y que da acceso a la parte suroeste del ámbito, procurando acceder a los aparcamientos desde este vial.</li> <li>4. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano con la tipología tradicional, adaptándose a la topografía y con volúmenes de tamaño pequeño.</li> <li>5. Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.</li> </ol> <p>Se exige a este ámbito de las cesiones correspondientes de Equipamientos por el exceso de cesiones de áreas libres que se considera más coherente con la localización del ámbito y la ordenación indicativa propuesta.</p>			
<p><b>MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b></p> <p>Adecuación de la edificación al entorno.</p> <p>Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros...</p> <p>Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras.</p> <p>Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.</p>			

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** **UE-2**  
**NÚCLEO ARENAS** **ENTORNO IGLESIA SANTA CATALINA**



<b>UNIDAD DE PLANEAMIENTO</b> Área de reforma interior
<b>OBJETO DE LA ACTUACIÓN</b> Cesión y urbanización
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b> Privada
<b>SUPERFICIE -m²suelo-</b> 2.933,75
<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL
<b>ÁREA DE REPARTO</b> AR-1

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA</b>	30% edif. Res.	572,08 m²t
---	----------------	------------

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,65	1.906,94	1.906,94	1.716,24	190,69	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
50,00	15	0,650	1.906,94	1,00	1,00

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU**

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
<b>AREAS LIBRES</b>	343,25 m²	343,25 m²
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	228,83 m²	228,83 m²
<b>TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)</b>	572,08 m²	572,08 m²
<b>Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO</b>	10,00 pl.	10,00 pl.

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior (1)	PLAZOS	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Compensación	<b>PLANEAMIENTO INIC.</b>	2 AÑOS
<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización	<b>EJECUCIÓN</b>	4 AÑOS

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****UE-2****NÚCLEO ARENAS****ENTORNO IGLESIA SANTA CATALINA****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Área que carece de urbanización adecuada por precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior y constituye un vacío del núcleo tradicional de Arenas, que aunque no es relevante por su reducida superficie se considera que debe tener un tratamiento riguroso por la posición estratégica que ocupa en el entorno de la Iglesia de Santa Catalina.

Se delimita esta unidad de ejecución para ordenar y urbanizar este ámbito. El presente P.G.O.U considera necesario para el establecimiento de la ordenación detallada la redacción de un Plan Especial que respetará los objetivos siguientes:

1. Conectar la Calle Morena con la Calle Tiesto, con una calle peatonal respetando la trama urbana morisca característica del núcleo de Arenas, con un trazado irregular dejando algún ensanche que funcione como plaza pública. Esta calle también conectará con la Calle Evaristo Guerra, dividiendo la unidad y mejorando la comunicación desde la zona este del núcleo al centro.
2. La propuesta deberá respetar el entorno de la Iglesia, ampliando la Plaza Valle en el extremo norte de la Calle Morena, que sirva de mirador hacia el este. Esta superficie podrá ser la cubierta de los equipamientos de la unidad de ejecución, que deberán destinarse a aparcamientos públicos.
3. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano con la tipología NT, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional, escalonándose en la Calle Pintor Evaristo Guerra.

El instrumento de desarrollo deberá prever las cesiones establecidas en la ficha urbanística, que corresponden con el estándar mínimo del artículo 17 de la L.O.U.A.

**MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Adecuación de la edificación al entorno.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas  
Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**UE-3**

**NÚCLEO ARENAS**

**LA LOMILLA-CALLE TIESTO**



**UNIDAD DE PLANEAMIENTO**  
Área de reforma interior

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**  
Cesión y urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**  
Privada

**SUPERFICIE -m<sup>2</sup>suelo-**  
4.346,85

**USO GLOBAL**  
RESIDENCIAL

**ÁREA DE REPARTO**  
AR-1

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA</b>	30% edif. Res.	847,64 m <sup>2</sup>
---	----------------	-----------------------

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

A. Medio AR -uu.a./m <sup>2</sup> suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,65	2.825,45	2.825,45	2.542,91	282,55	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s -	Sup.edif.total - m <sup>2</sup> -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
50,00	22	0,650	2.825,45	1,00	1,00

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU**

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
<b>AREAS LIBRES</b>	508,58 m <sup>2</sup>	508,58 m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	339,05 m <sup>2</sup>	339,05 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)</b>	847,64 m <sup>2</sup>	847,64 m <sup>2</sup>
<b>Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO</b>	15,00 pl.	15,00 pl.

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior (1)	PLAZOS	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Compensación	<b>PLANEAMIENTO INIC.</b>	2 AÑOS
<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización	<b>EJECUCIÓN</b>	4 AÑOS

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****UE-3****NÚCLEO ARENAS****LA LOMILLA-CALLE TIESTO**

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Área que carece de urbanización adecuada por precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior y constituye un vacío del núcleo tradicional de Arenas, que aunque no es relevante por su reducida superficie se considera que debe tener un tratamiento riguroso por la posición estratégica que ocupa en el núcleo histórico de Arenas y como área de oportunidad para mejorar los márgenes de un arroyo.

Se delimita esta unidad de ejecución para ordenar y urbanizar este ámbito. El presente P.G.O.U. considera necesario para el establecimiento de la ordenación detallada la redacción de un Plan Especial que respetará los objetivos siguientes:

1. Conectar la Calle Golea con la Calle Tiesto, en sentido norte-sur, en el extremo oeste de la unidad.
2. Completar la urbanización de la Calle La Lomilla, en el extremo este del sector.
3. Urbanizar los bordes del Arroyo con un tratamiento adecuado para prevenir las avenidas e inundaciones.
4. Acondicionamiento de las zonas inedificables con vegetación autóctona y paseos peatonales que comuniquen norte-sur las calles del ámbito. Se reservará como Área Libre la zona grafiada con riesgo de inundación por comprender el terreno cubierto por la máxima crecida del arroyo para un período estadístico de retorno de 500 años.
5. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano con la tipología NT, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional.

Se necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico. El instrumento de desarrollo deberá prever las cesiones establecidas en la ficha urbanística, que corresponden con el estándar mínimo del artículo 17 de la L.O.U.A.

El instrumento de desarrollo deberá prever las cesiones establecidas en la ficha urbanística, que corresponden con el estándar mínimo del artículo 17 de la L.O.U.A.

**MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Adecuación de la edificación al entorno.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.

Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros.

Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**UE-4**

**NÚCLEO ARENAS**

**ALTO DEL LUGAR I**



**UNIDAD DE PLANEAMIENTO**  
Área de reforma interior

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**  
Cesión y urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**  
Privada

**SUPERFICIE -m<sup>2</sup>suelo-**  
3.388,40

**USO GLOBAL**  
RESIDENCIAL

**ÁREA DE REPARTO**  
AR-2

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA</b>	30% edif. Res.	609,91 m <sup>2</sup> t
---	----------------	-------------------------

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

A. Medio AR -uu.a./m <sup>2</sup> suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,60	2.033,04	2.033,04	1.829,74	203,30	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s -	Sup.edif.total - m <sup>2</sup> t -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
45,00	15	0,600	2.033,04	1,00	1,00

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU**

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
<b>AREAS LIBRES</b>	785,00 m <sup>2</sup>	365,95 m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	0,00 m <sup>2</sup>	243,96 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)</b>	785,00 m <sup>2</sup>	609,91 m <sup>2</sup>
<b>Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO</b>	11,00 pl.	11,00 pl.
<b>VIARIO Y APARCAMIENTOS</b>	1.127,40 m <sup>2</sup>	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	UAD	

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Compensación	<b>PLANEAMIENTO</b>	2 AÑOS
<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización	<b>INIC. EJECUCIÓN</b>	4 AÑOS

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****UE-4****NÚCLEO ARENAS****ALTO DEL LUGAR I****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Unidad de ejecución delimitada para completar la urbanización existente.

La ordenación detallada grafiada es orientativa. El Estudio de Detalle podrá ajustar conforme al Art. 15 de la LOUA la ordenación propuesta respetando los siguientes objetivos:

1. Completar la urbanización del camino de la Carrera en su acceso al núcleo por el norte para la construcción de vivienda protegida en el oeste del ámbito. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos. Este vial es una vía pecuaria. Se deberá tramitar la desafectación del tramo incluido en el ámbito de actuación.
2. Ceder la superficie grafiada como AL como conexión peatonal en sentido este-oeste desde el barrio Alto del Lugar hacia el nuevo sector de suelo urbanizable UR-1, quedando un mirador hacia el oeste. También se deberá respetar el AL grafiada en los planos de ordenación en el margen del arroyo. Ambas zonas verdes deberán ser acondicionadas con vegetación autóctona.
3. Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.

Se exige a este ámbito de las cesiones correspondientes de Equipamientos por el exceso de cesiones de áreas libres que se considera más coherente con la localización del ámbito y la ordenación indicativa propuesta.

**MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.

Es recomendable la realización de un estudio geotécnico.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno  
Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros.

Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**UE-5**

**NÚCLEO ARENAS**

**ALTO DEL LUGAR II**



**UNIDAD DE PLANEAMIENTO**  
Área de reforma interior

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**  
Cesión y urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**  
Privada

**SUPERFICIE -m²suelo-**  
3.844,70

**USO GLOBAL**  
RESIDENCIAL

**ÁREA DE REPARTO**  
AR-2

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	30% edif. Res.	652,05 m²t
----------------------------------	----------------	------------

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,60	2.306,82	2.306,82	2.076,14	230,68	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
45,00	17	0,600	2.306,82	1,00	1,00

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	420,00 m²	415,23 m²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m²	276,82 m²
<b>TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)</b>	420,00 m²	692,05 m²
<b>Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO</b>	12,00 pl.	12,00 pl.
<b>VIARIO Y APARCAMIENTOS</b>	1.515,20 m²	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	UAD	

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle (1)	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****UE-5****NÚCLEO ARENAS****ALTO DEL LUGAR II**

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Unidad de ejecución delimitada para completar la urbanización existente.

La ordenación detallada grafiada es orientativa. El Estudio de Detalle podrá ajustar conforme al Art. 15 de la LOUA la ordenación propuesta respetando los siguientes objetivos:

1. Completar la urbanización del barrio Alto del Lugar. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
2. Realizar una conexión peatonal norte-sur hasta el núcleo tradicional de Arenas preservando la vaguada de la edificación.
3. Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.
4. Establecer la línea límite de edificación que establece la normativa sectorial respecto a la línea eléctrica que sobrevuela el ámbito. (R.D. 223/2008 Reglamento Líneas Eléctricas de Alta Tensión).

Se exige a este ámbito de las cesiones correspondientes de Equipamientos. Solamente se deberá respetar la comunicación peatonal marcada en sentido norte sur.

**MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Adecuación de la edificación al entorno.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.

Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros.

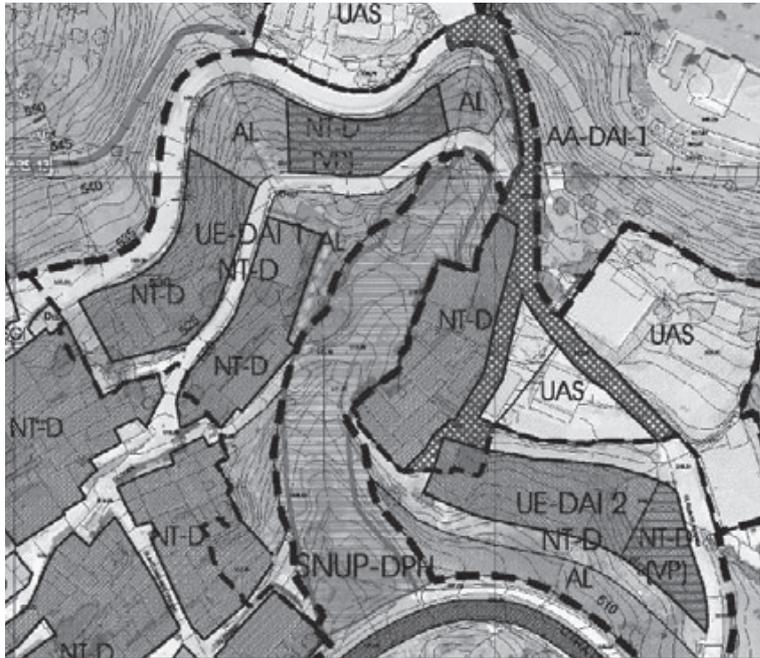
Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>UE-DAI 1</b>
<b>NÚCLEO DAIMALOS</b>	<b>FUENTE PERDIDA</b>



<b>UNIDAD DE PLANEAMIENTO</b> Área de reforma interior
<b>OBJETO DE LA ACTUACIÓN</b> Cesión y urbanización
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b> Privada
<b>SUPERFICIE -m²suelo-</b> 4.480,60
<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL
<b>ÁREA DE REPARTO</b> AR-3

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA</b>	30% edif. Res.	615,55 m²t
---	----------------	------------

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,55	2.464,33	2.464,33	2.217,90	246,43	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
40,00	18	0,550	2.464,33	1,00	1,00

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU**

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
<b>AREAS LIBRES</b>	1.093,60 m²	448,06 m²
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	0,00 m²	291,24 m²
<b>TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)</b>	1.093,60 m²	739,30 m²
<b>Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO</b>	13,00 pl.	13,00 pl.
<b>VIARIO Y APARCAMIENTOS</b>	1.617,00 m²	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	NT-D	

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UE-DAI 1	
NÚCLEO DAIMALOS		FUENTE PERDIDA	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle (1)	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Área de Reforma Interior que completa la trama urbana del núcleo de Daimalos entre las dos áreas del asentamiento que se encuentran divididas por un arroyo. La urbanización existente precisa de renovación y mejora.

La ordenación detallada grafiada es orientativa. El Estudio de Detalle podrá ajustar conforme al Art. 15 de la LOUA la ordenación propuesta respetando los siguientes objetivos:

1. Conectar las dos partes del núcleo urbano con dos viales paralelos a las curvas de nivel, el primero, desde el depósito existente hasta la Fuente Perdida, y el segundo desde la Calle Coral hacia el este a una cota inferior.
2. Urbanizar los bordes del Arroyo con un tratamiento adecuado para prevenir las avenidas e inundaciones.
3. Acondicionamiento de las zonas inedificables con vegetación autóctona y paseos peatonales que comuniquen norte-sur las calles del ámbito.
4. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano con la tipología NT-D, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional.
5. Reservar la zona verde al sur de la unidad, colindante con la carretera, de un ancho mínimo de 8 metros. Los proyectos de urbanización, al desarrollar el ajardinamiento de las mismas, preverán los espacios suficientes para el emplazamiento de cunetas y arceles.
6. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
7. Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.

Se exige a este ámbito de las cesiones correspondientes de Equipamientos por el exceso de cesiones de áreas libres que se considera más coherente con la localización del ámbito y la ordenación indicativa propuesta.

#### MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adecuación de la edificación al entorno.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.

Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros...

Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras, si es necesario levantar pantallas acústicas por ser colindante con la carretera.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** **UE-DAI-2**  
**NÚCLEO DAIMALOS** **CAMINO DE DAIMALOS A SAYALONGA**



<b>UNIDAD DE PLANEAMIENTO</b> Área de reforma interior
<b>OBJETO DE LA ACTUACIÓN</b> Cesión y urbanización
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b> Privada
<b>SUPERFICIE -m²suelo-</b> 2.445,00
<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL
<b>ÁREA DE REPARTO</b> AR-3

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA</b>	30% edif. Res.	403,40 m²t
---	----------------	------------

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,55	1.344,75	1.344,75	1.210,28	134,48	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
40,00	10	0,550	1.344,75	1,00	1,00

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
<b>AREAS LIBRES</b>	581,80 m²	244,50 m²
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	0,00 m²	158,93 m²
<b>TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)</b>	581,80 m²	403,43 m²
<b>Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO</b>	7,00 pl.	7,00 pl.
<b>VIARIO Y APARCAMIENTOS</b>	1.006,80 m²	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	NT-D	

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle (1)	PLAZOS	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Compensación	<b>PLANEAMIENTO</b>	2 AÑOS
<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización	<b>INIC. EJECUCIÓN</b>	4 AÑOS

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****UE-DAI-2****NÚCLEO DAIMALOS****CAMINO DE DAIMALOS A SAYALONGA**

dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Área de ámbito reducido ubicada en conexión con la malla urbana, donde las operaciones de consolidación de la urbanización existente se limitan al establecimiento del vial secundario. Ubicada entre la parte este del núcleo de Daimalos y la carretera que une este núcleo con Corumbela.

La ordenación detallada grafiada es orientativa. El Estudio de Detalle podrá ajustar conforme al Art. 15 de la LOUA la ordenación propuesta respetando los siguientes objetivos:

1. Urbanizar dos viales en sentido este oeste, conectando la Calle Fuente Perdida con las edificaciones existentes al oeste del ámbito. El primero, ubicado paralelo a la Carretera y a una cota inferior será de ancho mínimo 5 metros, y el segundo, deberá respetar el trazado Camino antiguo de Daimalos a Sayalonga (elemento nº XXXVI del Patrimonio Etnológico) y podrá tener una sección menor siempre que se resuelvan los accesos tanto peatonales como rodados a las edificaciones del área.
2. Urbanizar los bordes del Arroyo con un tratamiento adecuado para prevenir las avenidas e inundaciones.
3. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano con la tipología NT-D, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional.
4. Reservar la zona verde al sur de la unidad, colindante con la carretera, de un ancho mínimo de 8 metros. Los proyectos de urbanización, al desarrollar el ajardinamiento de las mismas, preverán los espacios suficientes para el emplazamiento de cunetas y arceños. Se necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico.
5. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
6. Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.

Se exige a este ámbito de las cesiones correspondientes de Equipamientos por el exceso de cesiones de áreas libres que se considera más coherente con la localización del ámbito y la ordenación indicativa propuesta.

**MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Adecuación de la edificación al entorno.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.

Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros...

Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras, si es necesario levantar pantallas acústicas por ser colindante con la carretera.

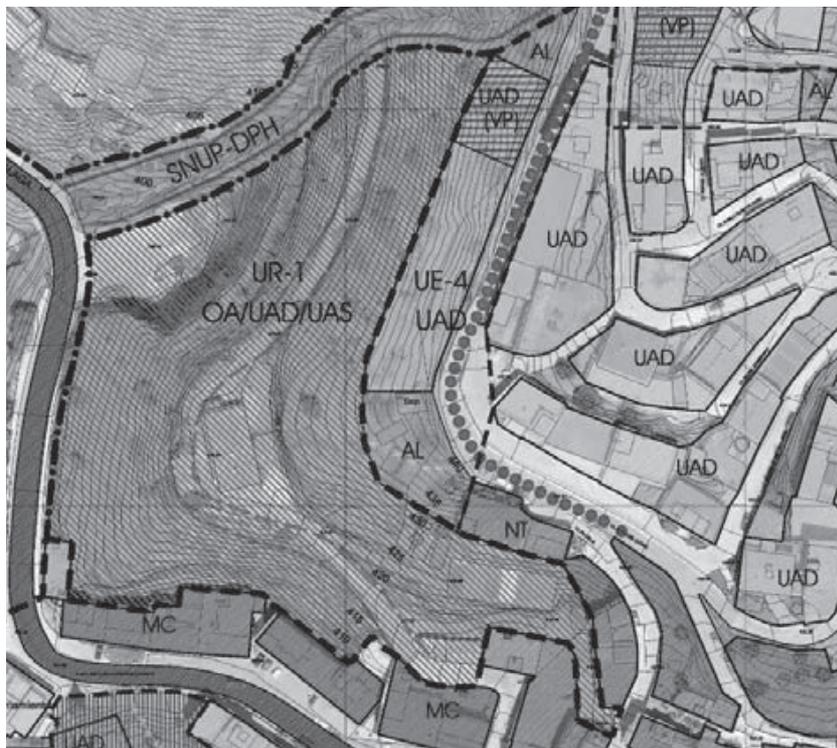
Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** **UR-1**  
**ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS**



<b>UNIDAD DE PLANEAMIENTO</b> Sector
<b>OBJETO DE LA ACTUACIÓN</b> Cesión y urbanización
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b> Privada
<b>SUPERFICIE -m²suelo-</b> 11.126,85
<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL
<b>ÁREA DE REPARTO</b> AR-4

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>A. Medio AR</b> -uu.a./m²suelo-		<b>A. Medio Ámbito</b> - uu.a. -	<b>A. Subjetivo</b> - uu.a.-	<b>10% Ayto.</b> - uu.a. -	<b>Excesos</b> <b>A. Obj.- uu.a. -</b>
0,55		6.119,77	5.507,79	611,98	0,00
<b>Coef. Tipol.</b>	<b>Coef. Uso</b>	<b>A.Objetivo</b> -uu.a.-	<b>EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA</b>		
1,00	1,00	6.119,77	30% edif. Res.		1.835,93 m²t

<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS</b> Viv./Ha.	<b>Nº MÁX. VIVIENDAS</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b> - m²t/m²s -	<b>Sup.edif.total</b> - m²t -
40,00	45	0,55	6.119,77

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>CESIÓN DOTACIONES LOCALES</b> (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				<b>ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN</b>
<b>ESTÁNDAR</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>EQUIPAMIENTOS</b>	<b>TOTAL</b>	OA/UAD/UAS
30	1.112,69 m²	723,25 m²	1.835,93 m²	
55	1.112,69 m²	2.253,19 m²	3.365,87 m²	
<b>Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO</b>			31	

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Plan Parcial	<b>PLAZOS</b>	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Compensación	<b>PLANEAMIENTO</b>	2 AÑOS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			UR-1
<b>ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS</b>			
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Sector de suelo urbanizable sectorizado delimitado al norte por la delimitación cautelar del Dominio Público Hidráulico de un Arroyo Sin Nombre, al sur por el núcleo urbano, al este por la zona Alto del Lugar y al oeste por la Carretera de Arenas a Vélez-Málaga. el Plan Parcial que desarrolle este sector deberá cumplir los siguientes objetivos:

1. Adaptar las edificaciones a la pendiente respetando la implantación natural en el terreno, debido a la complicada topografía del ámbito.
2. Aunque el trazado no es vinculante, se deberá respetar la conexión grafiada con un ancho mínimo de 6 metros entre la Calle Farola y el ámbito de Suelo Urbanizable no Sectorizado colindante en el extremo norte, así como conexiones peatonales en sentido este-oeste, al menos la que continúe con la grafiada desde la Calle Alto del Lugar. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
3. Entre la alineación de la edificación y la carretera se deberá prever un área libre con inclusión de cuneta o arcén o como acerado y aparcamiento con canalización del drenaje correspondiente.
4. Prever un tratamiento adecuado del límite norte del sector para prevenir las avenidas e inundaciones del pequeño arroyo.

La ficha urbanística indica a nivel informativo los valores máximos y mínimos que la normativa de aplicación establece para la reserva de dotaciones de áreas libres y equipamientos. El planeamiento de desarrollo deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 17 de la LOUA, así como lo que establece en esta materia el Reglamento de Planeamiento.

**MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Estabilización de taludes y refuerzo del terreno. Adecuación de la edificación al entorno.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas. Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros...

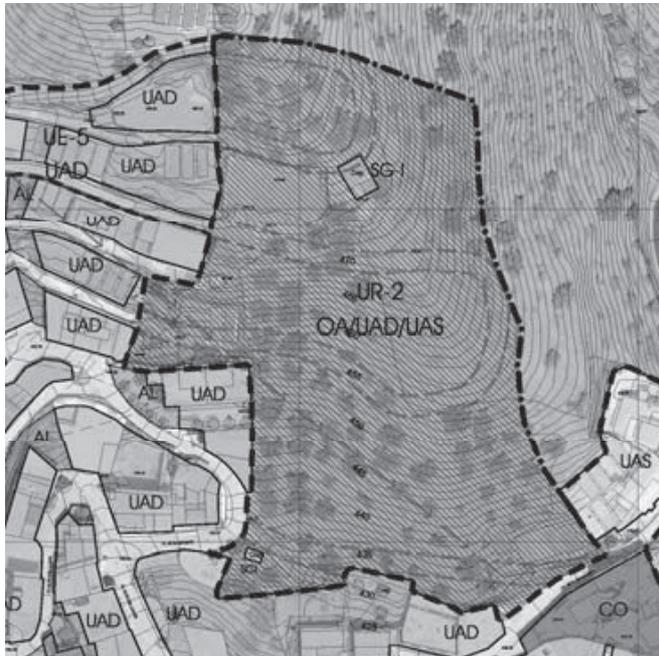
Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras.

Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** **UR-2**  
**ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS**



<b>UNIDAD DE PLANEAMIENTO</b> Sector
<b>OBJETO DE LA ACTUACIÓN</b> Cesión y urbanización
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b> Privada
<b>SUPERFICIE -m<sup>2</sup>suelo-</b> 14.188,45
<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL
<b>ÁREA DE REPARTO</b> AR-4

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>A. Medio AR</b> -uu.a./m <sup>2</sup> suelo-		<b>A. Medio Ámbito</b> - uu.a. -	<b>A. Subjetivo</b> - uu.a.-	<b>10% Ayto.</b> - uu.a. -	<b>Excesos</b> A. Obj.- uu.a. -
0,55		7.803,65	7.023,28	780,36	0,00
<b>Coef. Tipol.</b>	<b>Coef. Uso</b>	<b>A.Objetivo</b> -uu.a.-	<b>EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA</b>		
1,00	1,00	7.803,65	30% edif. Res.		2.341,09 m <sup>2</sup>

<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS</b> Viv./Ha.	<b>Nº MÁX. VIVIENDAS</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b> - m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s -	<b>Sup.edif.total</b> - m <sup>2</sup> -
40,00	57	0,55	7.803,65

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>CESIÓN DOTACIONES LOCALES</b> (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				<b>ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN</b>
<b>ESTÁNDAR</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>EQUIPAMIENTOS</b>	<b>TOTAL</b>	
30	1.418,85 m <sup>2</sup>	922,25 m <sup>2</sup>	2.341,09 m <sup>2</sup>	OA/UAD/UAS
55	1.418,85 m <sup>2</sup>	2.873,16 m <sup>2</sup>	4.292,01 m <sup>2</sup>	
<b>Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO</b>			39	

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Plan Parcial (1)	<b>PLAZOS</b>	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Compensación	<b>PLANEAMIENTO</b>	2 AÑOS
<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización	<b>INIC. EJECUCIÓN</b>	4 AÑOS

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****UR-2****ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Sector de suelo urbanizable sectorizado con uso residencial completando la trama del barrio Alto del Lugar, con lo que aunque el trazado del viario grafiado no es vinculante, el Plan Parcial que desarrolle este sector deberá cumplir los siguientes objetivos:

1. Completar las calles del barrio Alto del Lugar, sin formar fondos de saco, así que si las pendientes no permiten que estos viales sean rodados, podrán tener tramos peatonales pero con un ancho en todo su recorrido no inferior a 6 metros.
2. Conexión entre la Calle Blas Infante grafiada en el plano de ordenación y la Calle Descansadero.
3. Acondicionamiento de las zonas inedificables con vegetación autóctona y paseos peatonales que comuniquen norte-sur las calles del ámbito.
4. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional.
5. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
6. Establecer la línea límite de edificación que establece la normativa sectorial respecto a la línea eléctrica que atraviesa el ámbito. (R.D. 223/2008 Reglamento Líneas Eléctricas de Alta Tensión).

La ficha urbanística indica a nivel informativo los valores máximos y mínimos que la normativa de aplicación establece para la reserva de dotaciones de áreas libres y equipamientos. El planeamiento de desarrollo deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 17 de la LOUA, así como lo que establece en esta materia el Reglamento de Planeamiento.

**MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Estabilización de taludes y refuerzo del terreno. Adecuación de la edificación al entorno.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas.

Líneas eléctricas soterradas.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**UR-3**

**ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS**



<b>UNIDAD DE PLANEAMIENTO</b> Sector
<b>OBJETO DE LA ACTUACIÓN</b> Cesión y urbanización
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b> Privada
<b>SUPERFICIE -m²suelo-</b> 34.105,70
<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL
<b>ÁREA DE REPARTO</b> AR-5

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>A. Medio AR</b> -uu.a./m²suelo-		<b>A. Medio Ámbito</b> - uu.a. -	<b>A. Subjetivo</b> - uu.a.-	<b>10% Ayto.</b> - uu.a. -	<b>Excesos</b> <b>A. Obj.- uu.a. -</b>
0,487		16.615,44	18.417,08	2.046,34	3.847,98
<b>Coef. Tipol.</b>	<b>Coef. Uso</b>	<b>A.Objetivo -uu.a.-</b>	<b>EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA</b>		
1,00	1,00	20.463,42	30% edif. Res.		6.139,03 m²t

<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS</b> Viv./Ha.	<b>Nº MÁX.</b> <b>VIVIENDAS</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b> - m²t/m²s -	<b>Sup.edif.total</b> - m²t -
35,00	119	0,60	20.463,42

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>CESIÓN DOTACIONES LOCALES</b> (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				<b>ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN</b>
<b>ESTÁNDAR</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>EQUIPAMIENTOS</b>	<b>TOTAL</b>	OA/UAD/UAS
30	3.683,42 m²	2.455,61 m²	6.139,03 m²	
55	3.683,42 m²	7.571,47 m²	11.254,88 m²	
<b>Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO</b>			102	

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Plan Parcial	<b>PLAZOS</b>	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Compensación	<b>PLANEAMIENTO</b>	2 AÑOS
<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización	<b>INIC. EJECUCIÓN</b>	4 AÑOS

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**UR-3**

**ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Sector de suelo urbanizable sectorizado con uso residencial al sur del núcleo de Arenas, al otro margen del Río Seco. La ordenación grafiada es orientativa, aunque serán vinculantes los siguientes objetivos para el Plan Parcial que desarrolle el sector:

1. Realizar un trazado de viales continuo, sin formar fondos de saco, así que si las pendientes no permiten que estos viales sean rodados, podrán tener tramos peatonales pero con un ancho en todo su recorrido no inferior a 6 metros.
2. Solucionar los problemas de acceso al sector, con una conexión por encima del cauce del Río Seco (SG-CV1 adscrito al sector). Este acceso desde la Carretera MA-4109 mantendrá una visibilidad mínima de 60 m. o podrá desarrollarse mediante una rotonda que canalice los movimientos con la necesaria seguridad.
3. Acondicionamiento de las zonas inedificables con vegetación autóctona y paseos peatonales que comuniquen norte-sur las calles del ámbito.
4. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional.
5. Ubicación de las cesiones de equipamientos en la zona más próxima al núcleo urbano.
6. Obtención del SG-AL1 al norte del sector, parque en el entorno del Río Seco, mejorando la calidad ambiental de la zona.
7. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
8. Establecer la línea límite de edificación que establece la normativa sectorial respecto a la línea eléctrica que atraviesa el ámbito. (R.D. 223/2008 Reglamento Líneas Eléctricas de Alta Tensión).

La ficha urbanística indica a nivel informativo los valores máximos y mínimos que la normativa de aplicación establece para la reserva de dotaciones de áreas libres y equipamientos. El planeamiento de desarrollo deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 17 de la LOUA, así como lo que establece en esta materia el Reglamento de Planeamiento.

**MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Adecuación de la edificación al entorno. Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan. Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas.

Líneas eléctricas soterradas.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno  
Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros... Se deberán evitar las intrusiones visuales que degraden el paisaje actual.

Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras, si es necesario levantar pantallas acústicas por ser colindante con la carretera.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

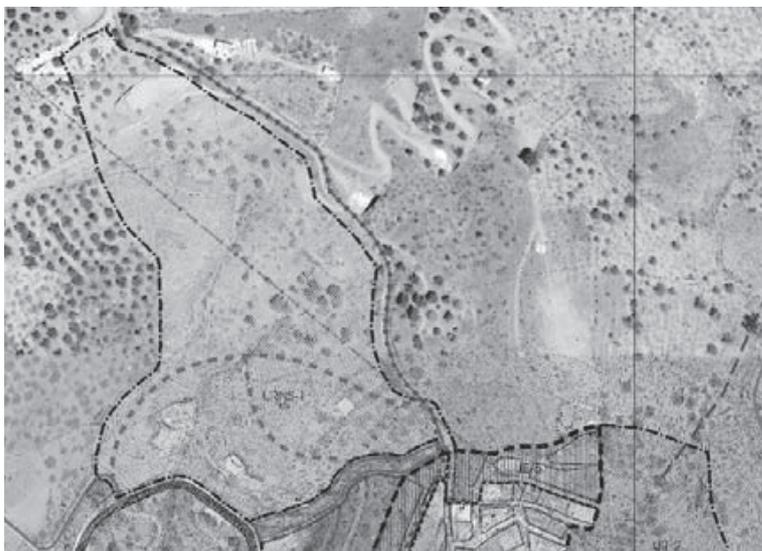
**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

<b>ÁREAS LIBRES</b>	SG AL-1	7.053,80 m <sup>2</sup>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	SG CV-1	844,75 m <sup>2</sup>	

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>	<b>URNS-1</b>
	<b>ARENAS NOROESTE</b>



<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup>s</b>
49.296,60

<b>USO INCOMPATIBLE</b>
Industrial

<b>CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN</b>
Se especifican en la Normativa Urbanística

<b>CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES</b>
<p>Áreas libres: se dispondrán respetando la vegetación existente y en zonas que sea necesario preservar de la edificación.</p> <p>Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.</p> <p>Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.</p>

<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN</b>
<p>Ámbito de suelo urbanizable en continuidad con los crecimientos propuestos en el núcleo de Arenas por la parte norte, en el otro margen del arroyo sin nombre. El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.</p> <p>El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato, siendo vinculante la conexión (no el trazado grafiado de forma esquemática) entre la Carretera MA-4111 hasta la zona Alto del Lugar, así como la conexión intermedia de comunicación con el sector UR-1 y la Calle Farola en el núcleo urbano consolidado de Arenas.</p> <p>Entre las edificaciones y la carretera se deberá prever un área libre con inclusión de cuneta o arcén o como acerado y aparcamiento con canalización del drenaje correspondiente. Se deberá realizar un tratamiento adecuado del límite sur del ámbito para prevenir las avenidas e inundaciones del pequeño arroyo. Será incompatible en este ámbito el uso industrial en 2ª y 3ª categoría.</p>

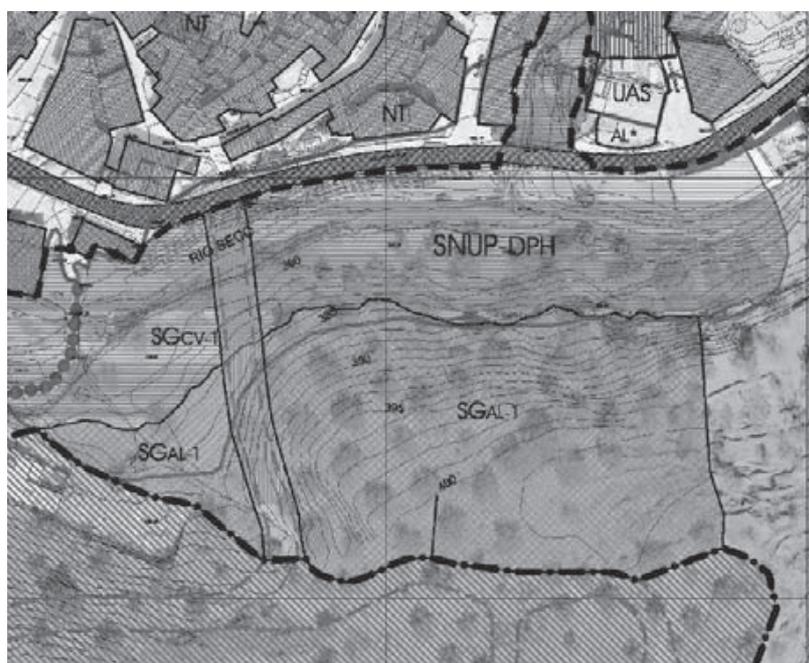
<b>MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>
<p>Adecuación de la edificación al entorno.</p> <p>Líneas eléctricas soterradas.</p> <p>Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.</p> <p>Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros.</p> <p>En áreas de ladera, se construirán canales o muros de desviación para encauzar el flujo alrededor de construcciones y viviendas y conducirlo hacia el cauce de ríos o quebradas, evitando alterar el talud del río o de la quebrada que recibe los caudales de su predio.</p> <p>Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas, que ayudarán a reducir el impacto de los</p>

deslizamientos. Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.  
 Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

FICHAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES

**SISTEMAS GENERALES** **SG AL-1**  
**RIO SECO**



<b>SUPERFICIE</b> 7.053,80
<b>OBTENCIÓN DEL SUELO</b> Compensación
<b>INICIATIVA</b> PRIVADA
<b>EJECUCIÓN DEL SG</b> Proyecto de obra ordinario
<b>USOS</b> ÁREA LIBRE
<b>ÁREA DE REPARTO</b> AR-5

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio AR -uu.a./m <sup>2</sup> suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Sup.edif.total - m <sup>2</sup> t -	Defectos A. Obj.- uu.a. -
7.053,80	0,4872	3.436,43	0,00	-3.436,43

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Parque periurbano en el entorno del Río Seco para conectar el núcleo existente con los futuros desarrollos y potenciar la calidad ambiental del Río, actualmente en estado de abandono.

En la ejecución del sistema general deberán adoptarse cuantas medidas correctoras sean necesarias para eliminar los posibles problemas derivados del riesgo de inundación delimitado en la documentación gráfica por comprender los terrenos cubiertos por la máxima crecida del arroyo para un período estadístico de retorno de 500 años.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección.

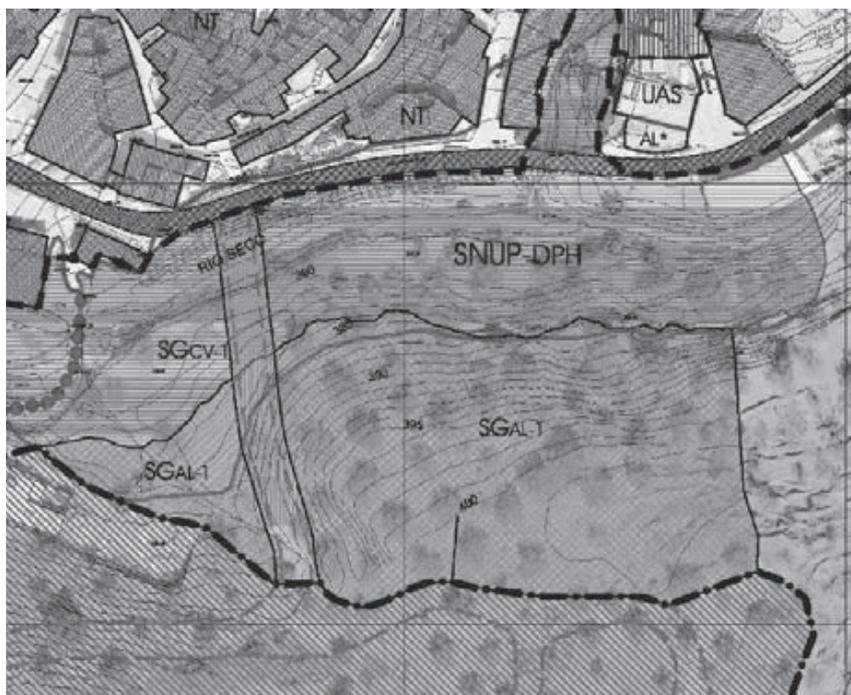
Para la ejecución del SGAL-1 Río Seco, se respetará el esquema de las bandas de vegetación ribereña

existente, seleccionando la especie más adecuada para cada lugar en función de la distancia al eje del cauce.

**SISTEMAS GENERALES**

**SG CV-1**

**RIO SECO**



**SUPERFICIE**

844,75

**OBTENCIÓN DEL SUELO**

Compensación

**INICIATIVA**

PRIVADA

**EJECUCIÓN DEL SG**

Proyecto de obra ordinario

**USOS**

VIARIO

**ÁREA DE REPARTO**

AR-5

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES**

SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio AR -uu.a./m <sup>2</sup> suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Sup.edif.total - m <sup>2</sup> t -	Defectos A. Obj.- uu.a. -
844,75	0,4872	411,54	0,00	-411,54

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Obtención del suelo y urbanización del vial propuesto que sirve de conexión al sector UR-3.  
 Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección.  
 El proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta lo establecido en los Arts. 53 a 56 de la Ley 8/2001 de Carreteras.

FICHAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES

**SISTEMAS GENERALES**

**SGE-C**

**CEMENTERIO**



<b>SUPERFICIE</b> 9.760,00 m <sup>2</sup>
<b>OBTENCIÓN DEL SUELO</b> Expropiación
<b>INICIATIVA</b> PÚBLICA
<b>EJECUCIÓN DEL SG</b> Proyecto de obra ordinario
<b>USOS</b> CEMENTERIO
<b>ÁREA DE REPARTO</b> -

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO				
SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio AR -uu.a./m <sup>2</sup> suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Sup.edif.total - m <sup>2</sup> -	Defectos A. Obj.- uu.a. -
9.760,00				

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Reserva de terreno para la ubicación del nuevo cementerio entre los núcleos de Arenas y Daimalos y a una distancia no inferior de 500 m. de los usos residenciales.

## RÉGIMEN TRANSITORIO

Disposición transitoria primera. 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 respetando la legislación urbanística vigente en el momento de su ejecución y que resulten disconformes con las determinaciones del PGOU referidas al uso, ocupación, altura, volumen o alineación.

El régimen urbanístico por el que deben regirse las edificaciones con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente PGOU, ha de ser aquél que existía en el momento de la concesión de la licencia de obras. Para sustituciones o ampliaciones, deberá aplicarse el régimen jurídico del presente PGOU.

2. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación: Se consideran totalmente incompatibles aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Que cuenten con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales.

b) Aquéllas ubicadas en terrenos para los que el presente PGOU prevé un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años.

c) Aquéllas ubicadas en parcelas cuya alineación, prevista de ejecución necesaria por el PGOU, sea disconforme con la establecida por ésta.

d) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino.

Concretamente, se considera totalmente incompatible con la nueva ordenación la Antena de Telefonía Móvil ubicada en la Avenida de Andalucía y grafiada en los planos de la ordenación completa del núcleo.

En estas instalaciones, construcciones y edificaciones 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 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 PGOU.

3. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: Las restantes instalaciones, construcciones y edificaciones se consideran parcialmente incompatibles con el PGOU y a las mismas se les aplicará las siguientes reglas:

a) 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 estuviere 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 establecidas en estas disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

b) 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.

4. 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 apartado 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 pretenden realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el apartado 3 a).

5. A aquellas 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 apartado 3.b), 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.

Si únicamente se produce inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse obras de ampliación, siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, además de que las obras de ampliación cumplan con el resto de las condiciones de edificación.

6. Los usos existentes en los edificios fuera de ordenación contemplados en los apartados 2 y 3 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 apartado 2 anterior.

7. En aquellos sectores o áreas a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral, en los que a la entrada en vigor de este PGOU se estén desarrollando actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora, siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

8. 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 segunda. Edificaciones, Instalaciones y Usos Asimilados al Fuera de Ordenación.

1. Se consideran en situación asimilada al Fuera de Ordenación las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad así como aquéllas que contravengan la legalidad urbanística cuando resulte imposible legal o materialmente ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

A aquellos edificios que encontrándose en situación asimilada al fuera de ordenación puedan ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas se les aplicarán las siguientes reglas hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de correspondiente licencia de legalización.

2. En estas edificaciones sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido cuando las mismas sean totalmente incompatibles

con la nueva ordenación en los términos previstos en la Disposición Transitoria Primera y siempre que el uso sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su solicitud.

Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años a partir de la solicitud de licencia, cuando las edificaciones sean parcialmente incompatibles con la nueva ordenación y su uso sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud.

Disposición transitoria tercera. 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.

2. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a) Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

- Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, creación de los usos, así como restauración de los terrenos.

- Acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

## ORDENANZAS MUNICIPALES

### ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones generales

###### Artículo 1. 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 2. 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 3. Contenido.

1. Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución 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 la legislación vigente sobre accesibilidad 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 aquí establecidas.

###### Artículo 4. El Proyecto de Urbanización. Definición y documentación.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad, llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines además de otras que pueda prever el instrumento de planeamiento.

Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

Los Proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.

2. Los Proyectos de Urbanización constarán de los siguientes documentos:

Memoria.

Documentación Gráfica.

Pliego de Condiciones.

Presupuestos.

A) La Memoria recogerá los antecedentes administrativos, urbanísticos y técnicos y la situación actual, describiéndose los trabajos a realizar y justificándose las soluciones adoptadas. Se incluirán en ellas las características de las obras, datos previos, método de cálculo, ensayos efectuados, el plazo de ejecución de las obras, los documentos que integran el Proyecto y cualquier otro dato de interés. Igualmente se recogerá el cumplimiento de la legislación de Seguridad y Salud y el cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental.

Se incluirán los Anexos a la Memoria que se consideren necesarios para la completa definición del proyecto:

a) Topografía y replanteo.

b) Estudio de tráfico.

c) Trazado de los viales.

d) Estudio geotécnico.

- e) Estudio de firmes y pavimentos.
- f) Abastecimiento de agua y redes de distribución.
- g) Eliminación de aguas residuales.
- h) Eliminación de aguas pluviales.
- i) Cálculos luminotécnicos.
- j) Cálculos eléctricos.
- k) Cálculos estructurales.
- l) Servicios afectados.
- m) Desvíos temporales de tráfico.
- n) Vertido de residuos urbanos.
- o) Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras ambientales.
  - p) Estudio de Seguridad y Salud.
  - q) Plan de Control de calidad.
  - r) Plazo y programación temporal de las Obras.
  - s) Clasificación de Contratistas.
- B) La Documentación Gráfica deben ser precisos para la correcta definición de las obras y al menos:
  - a) Situación y emplazamiento.
  - b) Red viaria, a escala mínima 1/500 y perfiles longitudinales y transversales, cada 20 m, a escala 1/200.
  - c) Firmes y pavimentos, indicando la sección de todos los viales, incluidos los peatonales, con indicación de todos los materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.
  - d) Abastecimiento de agua: Redes a escala mínima 1/500, depósitos con planteamiento gráfico de cámara de llaves, estaciones de bombeo o de reducción de presión, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
  - e) Eliminación de aguas residuales: Redes a escala mínima 1/500, depuradora, en su caso, estaciones de bombeo, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
  - f) Eliminación de aguas pluviales: Redes a escala mínima 1/500, estaciones de bombeo, zanjas, y obras especiales.
  - g) Abastecimiento eléctrico: Planta a escala mínima 1/500 de la red de media tensión, zanjas y obras especiales, centros de transformación.
  - h) Red de baja tensión y alumbrado público: Planta a escala mínima 1/500 donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y zanjas y obras especiales.
  - i) Señalización: Planta a escala mínima 1/500 donde figure la señalización horizontal y vertical y los detalles precisos.
  - j) Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano, así como detalle de todos los elementos.
  - k) Servicios afectados y desvíos de tráfico.
  - l) Implantación relativa de todos los servicios.
- C) El Pliego de Condiciones, aparte de las cláusulas precisas para la regulación contractual, contará al menos con los siguientes documentos:
  - a) Prescripciones Generales, relativas a las Normas Técnicas Obligatorias, Responsabilidad durante la ejecución de las obras y la Seguridad y Señalización de las Obras.
  - b) Plazos.
  - c) Descripción de las Obras.
  - d) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares
  - D) El Presupuesto: que contendrá las Mediciones, Cuadro de Precios núm. 1, Cuadro de Precios núm. 2, Presupuestos parciales y un Presupuesto general.

Artículo 5. Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Con carácter general, los proyectos de urbanización, se aprobarán por el municipio por el procedimiento establecido en el apartado 2 del presente artículo, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

2. El procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización será el siguiente:

1.º Aprobación inicial del proyecto de urbanización por Resolución del señor Alcalde-Presidente, previo informe de las administraciones sectoriales, cuando sea preceptivo en virtud de lo dispuesto por la legislación sectorial vigente.

En el acuerdo de aprobación inicial podrá contemplarse la posibilidad de que se entiendan definitivamente aprobados los proyectos de urbanización en caso de que no se presenten alegaciones o sugerencias en el plazo de audiencia.

2.º Trámite de audiencia a los interesados, con citación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito afectado por el proyecto de urbanización, así como a propietarios colindantes afectados por las obras en servicios de su propiedad para que presenten, en su caso, las alegaciones o sugerencias que estimen pertinentes en el plazo de quince días a contar desde el siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación inicial.

Este trámite no será necesario cuando la totalidad de propietarios y afectados hayan presentado el proyecto de tramitación o suscriban su contenido una vez aprobado inicialmente; en cuyo caso, se procederá directamente a la aprobación definitiva del expediente, en su caso.

3.º Aprobación definitiva por Resolución del señor Alcalde-Presidente, con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, deban producirse fruto de las alegaciones y sugerencias presentadas.

4.º Publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras de urbanización deberán describirse en la oportuna documentación complementaria del proyecto de urbanización, bien con carácter previo a su ejecución o bien, en caso de que esto último no fuese posible, antes de la recepción de las obras de urbanización y presentarse ante el Ayuntamiento para su aprobación por Resolución del señor Alcalde-Presidente.

Artículo 6. Recepción de las Obras de Urbanización.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5. Procedimiento para la recepción.

A. Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización, que se haya formalizado por los propietarios de la unidad de gestión a favor del Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y la superficie de suelo precisa para materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que genera el proceso urbanístico.

B. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde, acompa-

ñando a la solicitud el certificado final de las obras, emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello.

C. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir.

D. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

E. Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se formulará informe-propuesta de recepción provisional de las obras, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (o norma que la sustituya), el plazo de garantía, que será de un año.

Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

F. Transcurrido el periodo de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

G. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

H. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

I. La recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, no exime al promotor de su responsabilidad de responder, por cualquier defecto constructivo por vicios ocultos o por cualquier otra causa, que no se hubiese podido conocer por parte de los facultativos municipales empleando para ello la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño.

## CAPÍTULO 2

### Red Viaria

#### Artículo 7. 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, y se diseñarán con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.

3. Para el resto de las vías urbanas, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 5 m y un ancho reservado para los peatones de 1,80 metros, que se recomienda que se diseñe en la misma plataforma que la calzada sin resaltes ni segregación de usos.

4. La anchura mínima total (calzada más aceras) se puede reducir en casos excepcionales cuando, por condiciones topográficas justificadas o por situaciones de hecho de

estructura de propiedad, obras e instalaciones permanentes, aconsejen una anchura no inferior a 5 metros.

5. Para establecer el radio mínimo del eje de la calle se seguirán las recomendaciones establecidas en el Art. 12 de estas Ordenanzas, así como lo establecido en la normativa vigente en materia de Accesibilidad.

6. La pendiente máxima ideal no deberá superar el 6%. 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 15%.

7. En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

a) Un solo sentido de circulación sin aparcamientos: 5 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.

8. En las vías públicas se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirá lo indicado por las compañías suministradoras, así como se estarán a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

9. Si se dispone de una mediana física entre los dos sentidos de circulación, ésta ha de tener una anchura entre bordillos de 1 a 2 metros.

10. El Ayuntamiento podrá prever la necesidad de canalizaciones para otros servicios comunes.

#### Artículo 8. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

1. Se establece un ancho mínimo de 3 m tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.

2. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

3. Los itinerarios peatonales accesibles deberán cumplir las exigencias recogidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

4. Las escalinatas deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

#### Artículo 9. Aparcamientos.

1. No se establecerán líneas de aparcamiento en vías cuya velocidad de proyecto supere los 50 km/h, salvo que se implanten en vías de servicio paralelas a aquellas.

2. 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, el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo, en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

3. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de aparcamiento las dimensiones mínimas de las celdillas serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo.

4. En los casos de bolsas de aparcamiento, la superficie mínima por plaza será de 20 m<sup>2</sup> por automóvil y de 80 m<sup>2</sup> para autocares.

5. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.

6. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,5 m.

7. 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 o fracción, garantizando a éstas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sobre accesibilidad vigente.

8. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento, deberán integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan, mediante plantaciones, mobiliario urbano u otros elementos que garanticen dicha integración.

Artículo 10. Pavimentación.

1. Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA para firmes flexibles o rígidos o normativa que la sustituya.

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 H-150 (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. En las reservas de aparcamiento y paradas de autobuses no se admitirán pavimentos asfálticos.

4. 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 registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

5. 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 podrá ser de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

6. Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

7. 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.

8. No obstante, el Ayuntamiento podrá requerir 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 11. 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.

Artículo 12. Recomendaciones de trazado.

1. Generalidades.

El trazado en planta y alzado de las vías urbanas determina absolutamente la morfología de ciudad y la separación de espacios públicos y privados, además de estructurar y articular las relaciones entre los diversos elementos de la ciudad.

Así pues, los principales aspectos a considerar en el trazado de nuevo viario, serán los de integración y de funcionalidad.

El primer requisito es referente a la integración con la trama urbana existente, de forma que se mantenga la unidad estructural del núcleo, sin fisuras funcionales o estéticas en la solución de continuidad, respetando al máximo posible arbolado, edificaciones u otros hitos del territorio previamente existentes. La integración se procurará igualmente respecto de la topografía y el paisaje, evitando grandes modificaciones de éstos.

El segundo extremo concierne al cumplimiento de unas funciones determinadas dentro del sistema viario –tránsito rodado urbano e interurbano, acceso a las propiedades, aparcamientos, etc.–, y hacerlo de forma fluida y sin provocar interferencias con otras actividades urbanas, de transporte o de cualquier otra índole.

Para la consecución de éste último objetivo se procederá a favorecer la jerarquización viaria, diferenciando morfológicamente y en cuanto a capacidad de tránsito unas vías de otras. El trazado no sólo deberá reunir características suficientes para el tráfico que debe servir, sino que lo debe condicionar, adecuándolo al uso previsto. En particular se evitarán los trazados rectilíneos y secciones transversales holgadas que induzcan a altas velocidades de circulación de los vehículos en las vías locales.

En vías de carácter interurbano el trazado se ajustará lo dispuesto en la Norma 3.1-IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

En general, para vías de nuevo trazado se atenderá, en la medida de lo posible y adaptándolas a la casuística concreta del problema a tratar, a las recomendaciones técnicas expuestas en las siguientes publicaciones o normativas que las sustituyan:

- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. MOPTMA, 1995.

- Carreteras Urbanas. Recomendaciones para su planeamiento y proyecto. Dirección General de Carreteras, 1992.

- Recomendaciones sobre glorietas. Dirección General de Carreteras, 1999.

- Recomendaciones para el proyecto de intersecciones. Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales, 1967.

- Adicionalmente a estas consideraciones de carácter general, se establecen como obligatorios los preceptos a continuación expuestos.

2. Trazado en planta.

a) Excepto en aquellos cambios de alineación que se articulen mediante plazas, glorietas, cruces, u otros puntos singulares de trazado, los radios mínimos de los ejes de las curvas de acuerdo serán

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	100	45 - 15 - 45	1,5
Vías colectoras	45	36 - 12 - 36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	25	30 - 6 - 30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	9	30 - 6 - 30	0,75

b) En intersecciones los radios mínimos de bordillo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	20	45 - 15 - 45	1,5
Vías colectoras	15	36 - 12 - 36	0,60

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Vías locales sin restricción de tráfico	8	30 - 6 - 30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	4	30 - 6 - 30	0,75
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales	NO	36 - 12 - 36	0,60

Cuando intersecten dos vías de diferente jerarquía, se podrán adoptar curvas de tres centros asimétricas.

3. Trazado en alzado.

a) Las pendientes longitudinales de calzada del viario de tránsito rodado se adecuarán a lo indicado en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Máxima recomendable	Máxima ocasional
Arterias y travesías	5%	7%
Vías colectoras	6%	10%
Vías locales	6%	15%
Vías en polígonos industriales	5%	7%

Excepcionalmente podrán excederse los valores anteriores si los condicionantes topográficos impidieran otra solución, lo cual deberá ser adecuadamente justificado.

A partir de pendientes del 12% se emplearán pavimentos antideslizantes.

b) Para el viario peatonal y las aceras del viario mixto, se observarán los siguientes extremos:

- Cuando la pendiente sea mayor del 6% se empleará pavimentación antideslizante.

- Cuando la pendiente media de un determinado tramo supere el 8% o 50 m al 12%, se recurrirá al uso de rampas italianas o sucesión de escaleras y rampas.

- Cuando la pendiente media supere el 25% no se emplearán rampas italianas, quedando como únicas soluciones las basadas en escaleras o sucesión de escaleras y rampas.

c) No obstante lo anterior, deberá existir al menos un itinerario de acceso a cada edificación accesible según los criterios de la legislación sobre accesibilidad vigente.

4. Sección transversal

La sección transversal de cualquier viario de nueva implantación se diseñará adecuando las dimensiones de los elementos que la conforman a las dadas en la siguiente tabla:

Tipo de vía		Ancho mínimo de vía	Ancho mínimo de carril	Ancho máximo de carril	Ancho mínimo de acera
Arterias y travesías		10,00 m	3,50 m	3,60 m	1,80 m
Vías colectoras		9,60 m	3,30 m	3,50 m	1,80 m
Vías locales con tráfico rodado	Con diferenciación peatón-vehículo	6,00 m	3,00 m	3,25 m	1,80 m
	Sin diferenciación	5,00 m	-	-	-
Vías locales peatonales		3,00 m	-	-	-
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales		10,00 m	3,50 m	3,75 m	1,80 m

a) En general no se dispondrán arcenes salvo en vías de carácter marcadamente interurbano, en cuyo caso tendrán un ancho mínimo de 1 m.

b) El drenaje de la calzada se efectuará evacuando el agua mediante la disposición de pendientes transversales desde el eje hacia los márgenes (bombeo) de hasta un 2%. En general no se adoptarán peraltes de ningún tipo, salvo en vías donde se permita el desarrollo de altas velocidades. En vías sin diferenciación entre aceras y calzadas, se establecerá el drenaje de los márgenes hacia el eje.

c) El gálibo mínimo a respetar en vías sin restricciones a la circulación será de 4,50 m. Cuando en viario existente no pueda respetarse este extremo por condicionantes insalvables, se restringirá la altura máxima de los vehículos que puedan acceder a él mediante la señalización apropiada.

5. Aceras.

1. En vías de velocidad de proyecto superior a 50 km/h, la separación entre aceras y calzadas será completa, materializándose mediante elementos físicos de separación tales como franjas verdes, vallado, etc.

6. Firmes y pavimentos.

a) El dimensionado de las capas de firme de las vías urbanas se efectuará según la Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía (O.C. 1/99), recomendándose el empleo de la aplicación ICAFIR o normativa que la sustituya. No será preceptivo lo anterior para vías con pavimento de adoquín.

Las categorías de tráfico a considerar en cada caso para el dimensionado serán como mínimo:

Tipo de vía	Categoría de tráfico mínima
Arterias y travesías	T3A
Vías colectoras	T3B
Vías locales	T4B
Vías principales y accesos a polígonos industriales	T1
Vías secundarias en polígonos industriales	T2A

Se observarán las especificaciones técnicas acerca de los materiales y modo de ejecución recogidas el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes de la Dirección General de Carreteras (PG-3) o normativa que la sustituya.

En arterias y travesías la capa de rodadura estará constituida por una mezcla bituminosa drenante.

b) Para el dimensionado de la capa de firme en las franjas de aparcamiento se podrá considerar una categoría de tráfico T4B.

c) Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

d) Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

- Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

- Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.

- 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.

e) Siempre que las características constructivas, composición y sistema de ejecución resulten idóneos respecto a la textura, resistencia al deslizamiento, lisura, drenaje de la superficie, etc., en las calzadas de las vías de tráfico se aconseja utilizar pavimentos cuyas características y propiedades reflexivas resulten adecuadas para las instalaciones de alumbrado público, al objeto de lograr la máxima luminancia y uniformidad a igualdad de iluminancia consiguiéndose, por tanto, una mayor separación entre puntos de luz. Es decir, se procurará un coeficiente de luminancia medio o grado de luminosidad Q0 lo más elevado posible, y cuyo factor especular S1 sea bajo.

7. Otros aspectos.

a) En medianas con un ancho mayor de 1,50 m, se dispondrán plantaciones (setos y/o arbolado), bordillos infranqueables, bolardos o cualquier otro método que impida el estacionamiento sobre ella.

b) Las tapas de registro dispuestas en viario público tendrán conformidad a la norma UNE-EN-124.

c) Al objeto de evitar ruidos e incomodidades al usuario, las tapas de las arquetas o pozos de registro de las infraestructuras urbanas situadas en la calzada del viario, se ubicarán fuera de las bandas de rodadura de los vehículos al transitar por los carriles (en eje de vía si ésta es de carril único o eje de uno de los carriles si existe más de uno).

d) Cuando se proceda a la apertura de zanjas en firmes existentes, se evitará la ortogonalidad de su directriz respecto del eje de la vía, trazándose de forma oblicua a la trayectoria de circulación de los vehículos con un ángulo de esviaje mínimo de 30°. Igualmente se observará, la anterior prescripción en el trazado de las juntas de firmes, y, si es posible, también en las juntas entre pavimentos de distinto material.

### CAPÍTULO 3

#### Abastecimiento de agua potable

##### Artículo 13. Captación y dotaciones.

1. Los proyectos de urbanización definirán la infraestructura de abastecimiento de agua necesaria para cubrir las demandas en su ámbito de actuación, pudiendo extenderse más allá de éste para conectar la red proyectada con la red principal.

2. En el dimensionado y cálculo de la red proyectada se modelizará adecuadamente la red resultante de forma que queden considerados los efectos y repercusiones de la adición de la nueva red al funcionamiento de la existente.

3. Las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, así como sus elementos puntuales, se ubicarán en vias de dominio público. Se admitirá que ocasionalmente, por razones fundadas, lo hagan en zonas verdes públicas, siempre que no altere ni afecte a la funcionalidad o excluyan o limiten el uso público. Excepcionalmente, si no hubiera posibilidad técnica alguna, podrán establecerse en suelo privado libre de edificación. Únicamente se permitirá su ubicación bajo edificación si el tramo de red afectado fuera instalado en galería de servicios u otra forma que permita su explotación, reparación, sustitución o ampliación sin afectar la edificación existente.

4. La instalación, materiales, control y pruebas de la ejecución de las redes de abastecimiento y distribución se acomodarán a lo dispuesto en el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas.

##### Artículo 14. Captación y dotaciones.

1. En los proyectos de urbanización en los que se incluyan obras de captación así como en cualquier clase de actuación urbanística se justificará que la dotación de agua sea suficiente para las necesidades higiénico-sanitarias de la población y el desarrollo de la actividad en la zona de abastecimiento.

2. Se dimensionarán las obras de captación y las infraestructuras de transporte en alta (bombas, conducciones, etc) para el caudal correspondiente a las siguientes dotaciones:

- 250 l/hab-día para consumos urbanos.
- 0,55 l/s-ha para los industriales.

No obstante resulta recomendable un estudio pormenorizado de las necesidades de agua para los usos industriales en función del tamaño y tipo de industria que, bien se tuviera conocimiento, bien se estima pudieran instalarse en el polígono.

Sobre éstas estimaciones de consumo, para obtener los caudales de diseño se aplicará un coeficiente de punta (hora-

rio y diario) igual a 3 si se efectúa un cálculo en régimen permanente o una distribución de consumo en 8 h si se efectúa una simulación temporal. Se tendrán igualmente en cuenta las posibles puntas estacionales en la demanda.

3. En cuanto a los parámetros 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 o normativa que lo sustituya.

La calidad del agua de la captación deberá ser tal que pueda ser potabilizada con los tratamientos previstos en el sistema de abastecimiento.

Se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

##### Artículo 15. Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores residenciales o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la suma de:

- El volumen de regulación necesario en función del régimen de alimentación del depósito y la curva de demanda previstos. Como mínimo será un volumen equivalente a la demanda prevista para el día de máximo consumo.

- El volumen para averías. Como mínimo un 25% del consumo medio diario.

- La reserva de incendios abajo establecida.

2. En los suelos con uso turístico exclusivo, se dispondrá un almacenamiento propio que cumpla los requisitos que exigidos en el Decreto 14/1990, de 30 de enero, sobre requisitos mínimos de infraestructuras de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos o normativa que lo sustituya. En establecimientos hoteleros regirá el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros. o normativa que lo sustituya Para la determinación de estas capacidades se considerarán las demandas correspondientes a las dotaciones establecidas en el apartado anterior.

3. Se preverá un volumen de reserva para incendios de 120 m<sup>3</sup> por cada núcleo o subred de abastecimiento independiente.

##### Artículo 16. Redes de distribución.

1. Las redes de distribución pública o privada serán en la medida de lo posible de diseño mallado, buscando que el agua pueda llegar a cualquier punto por, cuando menos, dos caminos distintos.

Se evitarán aquellos elementos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida.

2. Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad de que las redes de abastecimiento de agua internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas y urbanizables, que puedan influir de forma acumulativa en la presión y en los caudales de las redes de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la sobrecarga de las redes.

3. Se dispondrán un número de válvulas de corte suficiente para minimizar el número de viviendas que queden sin servicio ante un eventual corte por avería, reparaciones, mantenimiento o ampliación de los elementos de la red. Se seguirá el criterio de instalar el menor número de válvulas que sea posible, que asegure una adecuada maniobrabilidad en el funcionamiento.

Hasta un diámetro de 250 mm. Las válvulas serán de compuerta con cierre elástico y se dispondrán directamente enterradas (sin arqueta), con los adecuados prolongadores del sistema de accionamiento hasta las proximidades del nivel del terreno, colocándose un trampillón de protección accesible para el personal de la Entidad Explotadora del Servicio.

Para diámetros superiores a 250 mm. Se instalarán válvulas de mariposa, con dispositivo de desmultiplicación para maniobra, y se alojará en arquetas de las características y dimensiones fijadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

4. La traza de los ramales discurrirá en planta preferiblemente por la acera, a una distancia mínima aconsejable de fachada de 1 m. Las distancias mínimas horizontales a otros servicios será de 0,75 m a conducciones de saneamiento y 0,5 m a las demás. En alzado, la profundidad de enterramiento mínima será de 1 m bajo calzada y 0,75 m bajo aceras. La distancia vertical mínima a otras conducciones será de 0,50 m.

5. La presión de servicio estará comprendida entre 200 y 600 kPa (20 a 60 metros de columna de agua). Para conseguir el cumplimiento del anterior precepto se utilizarán válvulas reductoras de presión, no admitiéndose el empleo de válvulas de regulación o corte para la consecución de tal objetivo. Se dimensionará la red para que la cota piezométrica supere como mínimo en 15 metros la altura máxima de las edificaciones previstas (presión residual de 150 kPa). Si esto último no fuera posible, el proyecto de urbanización podrá determinar la necesidad de disponer grupos de presión en las edificaciones.

6. El diámetro mínimo de las tuberías será de 80 mm.

Las velocidades máximas admisibles serán de 1 m/s para diámetros iguales o inferiores a 150 mm y 1,5 m/s para los superiores. Se podrán superar éstas velocidades en diámetros mayores de 500 mm.

Los materiales de tubería a emplear serán hormigón armado o pretensado, fundición dúctil o polietileno de alta densidad. Se proscriben el empleo de tuberías de fibrocemento o PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías y arquetas proyectadas.

7. En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliar que servirán como máximo a dos parcelas. Se ejecutarán los ramales y llaves antes de la colocación del pavimento o acerado.

En los cambios de dirección de las conducciones, válvulas o cualquier otro elemento que ocasionen empujes mecánicos, se dispondrán los anclajes necesarios para que tales esfuerzos no sean transmitidos a la propia conducción.

En todos los accesorios intercalados en la conducción, se dispondrán carretes telescópicos que faciliten su desmontaje.

8. A lo largo de los viales se colocarán bocas de riego con una separación máxima de 100 metros, que estarán conectadas a la red de distribución secundaria.

9. Se dispondrán hidrantes contra incendios bajo rasante conforme a UNE 23.407:1990, cuya instalación cumplirá lo establecido en el R.D. 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios o normativa que lo sustituya.

Estos se colocarán en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación o estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23.033-1:198 o normativa que la sustituya 1, y situados una distancia entre ellos no superior a 200 m medidos por espacios públicos. Independientemente de lo anterior cada uno abastecerá una superficie no mayor de 4 ha.

El diseño y dimensionado de la red deberá ser tal que permita que los hidrantes sean capaces de aportar un caudal de agua de 120 m<sup>3</sup> en dos horas (16 l/s) con una presión mínima de 100 kPa (10 m.c.a.). Este caudal deberá poder conseguirse en cualesquiera dos hidrantes simultáneamente.

10. Las condiciones de las redes de agua contra incendios de cada edificación vendrán determinadas por la aplicación de la normativa vigente.

Artículo 17. Ejecución de las obras.

1. Zanjas.

Las tuberías se alojarán normalmente en zanjas, descansando sobre un lecho de tierra blanda o arena de una altura mínima de 10 cm, y con relleno ligeramente consolidado hasta la generatriz superior del tubo.

Si la tubería de agua cruza una conducción de aguas residuales es aconsejable establecer sobre ésta una protección suplementaria. Los tubos de agua deben situarse siempre por encima de las aguas residuales.

2. Recubrimientos.

Las alturas de cobertura estarán comprendidas entre un mínimo de un metro y un máximo de dos metros, cuando las tuberías discurran por zonas en las que exista tráfico rodado, salvo que se proyecte el debido recubrimiento de protección.

Cuando las tuberías discurran por las aceras, o por zonas en las que esté asegurada la no existencia de cargas rodantes, la profundidad de enterramiento, a la clave superior del tubo, no será menor de 0,60 m ni mayor de 1,00 m.

3. Anclajes.

En los codos, derivaciones y bridas ciegas se producen esfuerzos que hay que compensar mediante macizos de hormigón debidamente dimensionados.

4. Arquetas.

Las válvulas de desagüe, y las ventosas que se coloquen a lo largo de las tuberías, estarán situadas en el interior de arquetas de las características y dimensiones homologadas por la Entidad Explotadora del Servicio. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil.

## CAPÍTULO 4

### Saneamiento

Artículo 18. 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 20 cm (30 cm en sistemas unitarios).

Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

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.

Se adoptará preferentemente un sistema separativo de saneamiento. En casos de sistema unitario, si topográficamente es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.

2. Las tuberías podrán ser de hormigón armado o pretensado, gres, PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías, pozos y demás elementos enterrados que se proyecten.

3. Los parámetros de funcionamiento de la red en cualquier situación considerada estarán comprendidos entre los siguientes valores:

Velocidad	mínima	0,60 m/s
	máxima residuales	3,00 m/s
	máxima a caudal máximo	5,00 m/s
Calado	mínimo	20,0 %
	máximo	80,0 %
Profundidad de enterramiento (sobre clave)	mínima	1,50 m
	máxima	6,00 m

4. 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.

5. 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 40 m.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil, de diámetro mayor a 600 mm. Estarán dotadas de junta de elastómero que evite los ruidos, rótula de apertura y dispositivo de acerrojado. Quedarán perfectamente niveladas con el pavimento de la calzada o acera en la que se dispongan.

6. 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.

7. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas, acometiendo preferentemente en los pozos de registro.

8. El recubrimiento mínimo de la red será de 1,20 metros, adoptándose medidas de protección en el caso de que no sea posible.

#### Artículo 19. Evacuación de aguas pluviales.

1. La red de aguas pluviales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo las áreas libres de uso y dominio público.

2. La red de aguas pluviales de la zona a urbanizar debe ser capaz de evacuar las aguas propias de la misma más las que procedan de las cuencas situadas aguas arriba de ella.

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.

3. Para la propia zona a urbanizar, el procedimiento de cálculo respetará los siguientes parámetros:

- Período de retorno de 50 años.
- Coeficientes de escorrentía:
  - Viales y aparcamientos: 0,8.
  - Áreas libres no pavimentadas: 0,2.
  - Parcelas edificables:  $0,5 \times (\text{tanto por uno de ocupación} + 1)$ .

4. Los absorbedores serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, de clase D-400 c-250.

Se colocará un absorbedor de calzada cada 20 m de vial como mínimo, en ambos lados de la calzada, así como en los puntos bajos de la red viaria.

Cuando la pendiente del vial sea superior al 5%, cada absorbedor será doble.

5. Cuando en la zona a urbanizar ingieran aguas pluviales procedentes de cuencas no urbanas, se diseñará de forma adecuada el sistema de recogida y canalización de las mismas, disponiendo el correspondiente pozo decantador de materiales sólidos antes de su incorporación a la red proyectada.

El vertido puede hacerse a un punto de la red de pluviales ubicado aguas abajo o directamente a cauce público. En todo caso, el punto concreto de vertido se diseñará con las correspondientes protecciones antierosión y antisocavación.

6. Los imbornales con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 300 m<sup>2</sup> de viario.

#### Artículo 20. Evacuación de aguas residuales.

1. El trazado en planta de las redes de alcantarillado deberá discurrir necesariamente por suelo de uso público, y en

caso contrario se establecerá documentalmente la servidumbre correspondiente.

Dicho trazado se ubicará bajo el eje de alguno de los carriles de los viales, de forma que las tapas de los pozos de registro queden fuera de las huellas de rodadura de los vehículos, al objeto de evitar ruidos e incomodidades al tráfico rodado por discontinuidades en la superficie.

2. Será obligatorio en viales cuyo ancho supere los 15 m, disponer doble tubería.

3. El dimensionamiento de las redes de saneamiento se efectuará para que el régimen hidráulico en las situaciones de caudal máximo y caudal mínimo se encuentre dentro de los parámetros establecidos. Se tendrá en cuenta la necesidad de evacuar los caudales acumulados por áreas conexas aguas arriba de la red.

El máximo caudal de aguas negras se estimará con igual dotación que la considerada para abastecimiento, afectando el caudal resultante de un coeficiente de punta como mínimo igual a 2,25. Para la determinación del caudal mínimo se utilizará un coeficiente de punta máximo de 0,33.

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 los ramales obligatoriamente.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales vertidos uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan vertidos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

4. En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos de una arqueta por cada parcela. Esta arqueta será fácilmente inspeccionable y tendrá la tapa de fundición.

#### Artículo 21. Vertido y depuración.

1. La calidad de los efluentes vertidos a la red de saneamiento será tal que no provoque problemas tanto en su recorrido por las conducciones de dicha red como en la Estación Depuradora de Aguas Residuales o en la calidad del efluente vertido por ésta.

En particular no se permitirán vertidos que contengan sustancias contaminantes que provoquen un malfuncionamiento en la EDAR o no sean eliminables por los procesos convencionales establecidos en la EDAR y que pasarían directamente al efluente de ésta.

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. Las actuaciones urbanísticas o edificaciones aisladas en suelos urbanizables o no que no tuvieran posibilidad de verter las aguas residuales que generen al sistema municipal de alcantarillado, deberán efectuar una depuración autónoma de forma que el efluente reúna los requisitos de calidad legalmente establecidos para su vertido. Dicha depuración constará como mínimo de una decantación primaria y un tratamiento secundario.

4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso, la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable.

#### Artículo 22. Vertido de aguas depuradas urbanas.

1. Deberá solicitarse del la Confederación Hidrográfica autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Esta autorización no exime de la obligación de obtener del citado organismo la autori-

zación de vertido según el procedimiento establecido en los artículos 246 y ss. del Reglamento del Dominio Hidráulico o normativa que los sustituya 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 en la Tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico o normativa que la sustituya.

- \* pH entre 5,5 y 9,5.
- \* SS 80 mg/l.
- \* D.B.O.5 40 mg/l.
- \* D.Q.O. 160 mg/l.

Artículo 23. Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

1. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales 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.

## CAPÍTULO 5

### Energía eléctrica

Artículo 24. Redes eléctricas y centros de transformación.

1. Las líneas de transporte de energía eléctrica en alta tensión se acogerán a lo prescrito en el Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión, aprobado por RD 223/2008, de 15 de febrero (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09) o normativa que lo sustituya. Los centros de transformación proyectados se ajustarán a lo establecido en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, aprobado por Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, y sus instrucciones técnicas complementarias MIE-RAT, aprobadas por Orden de 6 de julio de 1984 o normativa que lo sustituya.

2. Las acometidas, redes de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y demás instalaciones eléctricas cumplirán lo determinado en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y las Normas Particulares y Condiciones Técnicas de Seguridad de Endesa en Andalucía, aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección general de Industria, Energía y Minas, o normativa que lo sustituya.

3. Las líneas de alta y baja tensión así como las de alumbrado público que discurren por suelos urbanos y urbanizables serán subterráneas.

No obstante, se permitirán trazados aéreos de líneas de baja tensión cuando para su soterramiento fuera necesaria la destrucción de elementos del patrimonio histórico.

4. 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.

5. A efectos de dimensionamiento de las redes, se atenderá a lo dispuesto en la «Instrucción de 14 de octubre de 2004, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial» o normativa que la sustituya. La dotación eléctrica por parcela se efectuará conforme a la ITC-BT-10 Previsión de

cargas para suministros en baja tensión, del Reglamento electrotécnico para baja tensión o normativa que lo sustituya.

6. La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual podrá fijar, adicionalmente a las recogidas por la legislación vigente, condiciones técnicas particulares de diseño y ejecución de obras e instalaciones.

## CAPÍTULO 6

### Alumbrado público

Artículo 25. Aspectos generales.

1. En la implantación del alumbrado urbano se atenderá tanto a los objetivos luminotécnicos como a su protagonismo en la configuración del ambiente urbano, adecuando su estética y escala a los rasgos propios del ambiente en el que deba integrarse.

2. En aquellos casos particulares en que, por la iluminación de zonas o elementos singulares del patrimonio, las exigencias de temperatura de color, índice de rendimiento de color o cualquier otro parámetro luminotécnico debidamente justificado, desaconsejen o impidan la aplicación de los siguientes preceptos, se aceptarán condiciones distintas de las expresadas, tendiendo en la medida de lo posible a maximizar el rendimiento energético y minimizar la contaminación lumínica.

3. Las condiciones técnicas a contemplar en el diseño, proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público serán las recogidas en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 así como en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, y en particular en su ITC-BT-9 Instalaciones de alumbrado exterior. No obstante, dado que el objeto del citado reglamento no es establecer valores mínimos para los niveles de iluminación, se recogen a continuación regulación para las situaciones más comunes y otras situaciones no contempladas en él.

4. Igualmente se contemplará lo establecido en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Artículo 26. Niveles de iluminación.

1. Los requerimientos luminotécnicos que deberá cumplir el sistema de alumbrado público serán acordes a lo indicado en la instrucción técnica complementaria «EA-02 Niveles de Iluminación». Igualmente, aunque con carácter de recomendación, se podrá recurrir a la publicación CIE-115 de 1995.

2. Para calzadas de tráfico rodado las clases de alumbrado a disponer son:

Clases de vías	Clase de alumbrado
Arteria y travesías	ME2
Vías colectoras	ME4
Vías locales	ME5

Se podrán adoptar, justificadamente, otras clases de alumbrado que se adecuen mejor a las características de las zonas a iluminar, siguiendo los principios de la mencionada CIE-115.

Los niveles luminotécnicos para las clases de alumbrado ME vienen dados por:

Clase de alumbrado	Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas			Deslumbramiento perturbador	Iluminación de alrededores
	Luminancia media Lm [cd/m <sup>2</sup> ]	Uniformidad global U0	Uniformidad longitudinal UI	Incremento umbral TI [%]	Relación entorno SR [lux]
ME1	2,00	0,4	0,70	10	0,50
ME2	1,50	0,4	0,70	10	0,50
ME3	1,00	0,4	0,50	10	0,50
ME4	0,75	0,4	0,40	15	0,50
ME5	0,50	0,4	0,35	15	0,50

Los niveles de Lm, U0, UI y SR corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. Los de TI corresponden a valores máximos iniciales. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

No podrán superarse los valores dados en un factor superior a 1,50.

3. Para la iluminación de áreas singulares del viario rodado (enlaces e intersecciones, glorietas, zonas de reducción del número de carriles o disminución del ancho de la calzada, curvas y viales sinuosos en pendiente, zonas de incorporación de nuevos carriles, pasos subterráneos, etc.) se aplicará preferentemente el criterio de luminancia expuesto para las clases de alumbrado ME. Se considerará en éste caso un alumbrado cuya clase sea un grado superior al mayor de los correspondientes a las vías que tomen parte en el punto singular.

Si no fuera posible la aplicación del anterior criterio, se emplearía el de iluminación, diseñando el alumbrado para una clase de iluminación CE del mismo grado que el más alto de los grados ME de las vías relacionadas, excepto en las situaciones expuestas en la siguiente tabla:

Área singular	Iluminancia según clase de iluminación
Pasos subterráneos	CE(N) = ME(N)
Uniones, intersecciones, enlaces, rampas, nudos y zonas con ancho de carril restringido	CE(N) = ME(N-1)
Pasos a nivel de ferrocarril Simple Complejo	CE(N) = ME(N) CE(N) = ME(N-1)
Glorietas o plazas sin señalizar Compleja o grande Complejidad media Simple o pequeña	CE1 CE2 CE3
Zonas de embotellamiento donde se forman colas de vehículos Compleja o grande Complejidad media Simple o pequeña	CE1 CE3 CE5
Zonas de aparcamiento	CE4

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

Los niveles luminotécnicos correspondientes a las clases de iluminación CE vienen definidos por los siguientes parámetros:

Clase de iluminación	Iluminancia media Em [lux]	Uniformidad media Um
CE0	50	0,40
CE1	30	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

4. En vías y zonas peatonales, el alumbrado a disponer será el determinado en la siguiente tabla:

Tipo de vía peatonal	Clase de alumbrado
Vías de alto prestigio urbano	P1
Uso nocturno intenso por peatones o por ciclistas	P2
Uso nocturno moderado por peatones o por ciclistas	P3
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes	P4
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P5
Uso nocturno muy reducido por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P6
Vías donde solamente se requiere el guiado visual proporcionado por la luz directa de las luminarias	P7

Las clases P5, P6 y P7 corresponden a instalaciones donde el riesgo de delito no es significativo.

Los niveles luminotécnicos requeridos para cada clase de iluminación P, quedan definidos por los siguientes parámetros:

Clase de alumbrado	Iluminancia horizontal (en toda la superficie utilizada)	
	Iluminancia media Em [lux]	Iluminancia mínima Emin [lux]
P1	20	7,5
P2	10	3
P3	7,5	1,5
P4	5	1
P5	3	0,6
P6	1,5	0,2
P7	No aplicable	No aplicable

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

5. Se dispondrán dispositivos de apagado o, preferiblemente, de reducción de flujo, de forma que a partir de las 12 de la noche el nivel de luminancia baje un grado, manteniendo los parámetros de uniformidad y control del deslumbramiento.

En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2.000 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 27. Equipos auxiliares.

1. Los cuadros de alumbrado deberán incorporar, además de los elementos propios de mando y protección, equipos de medida electrónicos, comunicaciones integradas incluso antenas, sistemas de ahorro energético basados en estabilizadores-reductores de tensión en cabecera de línea y terminales inteligentes para el mando y control centralizado capaces de actuar según su propia programación de forma autónoma y que puedan integrarse con facilidad en una Red Centralizada de Telegestión.

2. Se emplearán preferentemente balastos electrónicos que permitan la regulación del nivel luminoso.

Artículo 28. Soportes y báculos.

1. En la instalación de báculos sobre aceras, se tendrá especial cuidado en respetar las condiciones de accesibilidad establecidas en la legislación vigente en la materia.

2. Cuando el ancho de acera sea inferior a 1,50 m y la altura de las fachadas sea suficiente, se preferirá la instalación de las luminarias sobre brazo mural, aún a costa del aumento del número de puntos.

3. Se incluirá en la documentación justificación del cálculo mecánico de la cimentación de los báculos y columnas, así como de los anclajes de éstos y de los brazos murales.

**Artículo 29. Luminarias.**

1. El tipo de luminaria y su colocación serán tales que el FHSinst (flujo hemisférico superior instalado) sea menor del 0% en zonas de interés natural y no supere el 5% en el resto. Para ello estarán dotadas de reflector óptico para orientar el flujo adecuadamente. El cierre será preferiblemente de vidrio plano.

2. Las instalaciones de iluminación mediante proyectores, cuando éstos no se sitúen en la vertical de la zona a iluminar, evitarán su instalación inclinada mediante el uso de proyectores asimétricos. Se evitará igualmente su instalación de forma que el apuntamiento forme un ángulo superior a 70°.

3. Los factores de depreciación empleados serán los recogidos de la publicación CIE 92 – 1.992 «Guía para iluminación de áreas urbanas»:

Intervalos de limpieza [meses]	Grado de protección del alojamiento de la lámpara					
	IP-23			IP-54		
	Grado de contaminación					
	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)
6	0,61	0,69	0,96	0,91	0,92	0,96
12	0,53	0,62	0,94	0,86	0,88	0,94
18	0,48	0,58	0,92	0,83	0,85	0,92
24	0,45	0,56	0,91	0,81	0,83	0,91
36	0,42	0,53	0,90	0,79	0,82	0,90

(1) La contaminación alta se produce en el centro de grandes áreas urbanas y en zonas altamente industrializadas.  
 (2) La contaminación media se produce en zonas semi-urbanas, residenciales y poco industrializadas.  
 (3) La contaminación baja se produce en zonas rurales.

Por ello, para mejorar el factor de depreciación, se emplearán luminarias con un grado de protección de la óptica mínimo IP-54.

El grado de protección del equipo mínimo será IP-54.

**Artículo 30. Lámparas.**

1. El tipo de lámpara preferente será el de vapor de sodio de alta presión, o cualquier otra que cumpla los siguientes requisitos mínimos:

- Eficacia luminosa mayor de 100 lm/W.
- Vida útil mínima de 10.000 h.
- Posibilidad de regulación del nivel luminoso.
- Poca sensibilidad de la respuesta cromática ante la reducción de potencia de funcionamiento.
- Libre de parpadeos y efectos estroboscópicos.
- Baja radiación ultravioleta.
- En ningún caso se emplearán lámparas de incandescencia.

**CAPÍTULO 7**

**Redes de telefonía y telecomunicaciones**

**Artículo 31. Características generales.**

1. Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras del servicio, debidamente aprobadas por el órgano competente de la Administración.

2. Se podrán incluir en el proyecto sólo las canalizaciones, zanjas, rellenos y arquetas cuando la Empresa explotadora del servicio se comprometa a la ejecución posterior del cableado y preste su conformidad con las obras de infraestructura proyectadas.

**Artículo 32. Disposición de las redes.**

1. De manera general, salvo disposición en contra, el trazado de las redes tendrá sus canalizaciones de tipo subterráneo para los cuales se establecen las siguientes características constructivas mínimas:

a) Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La longitud de la canalización será la más corta posible.
- La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo la acera, evitando los ángulos pronunciados.
- El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.
- Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

b) Los cables se alojarán bajo tubo de PVC del tipo normalizado por la empresa suministradora del servicio, a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 100 m en calzada y 80 cm. En aceras, y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

c) En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm, sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm, poniendo sobre esta una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos o losetas de hormigón colocadas transversalmente sobre el sentido del trazado del cable. A continuación se tenderá otra capa de 20 cm de espesor con tierras procedentes de la excavación, apisonada con medios manuales, cuidando que esté libre de piedras o cascotes. Sobre esta capa se instalará una bande de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables eléctricos. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad de antes de realizar la apertura.

d) Las arquetas tendrán las dimensiones normalizadas de la empresa suministradora y se ubicarán en todos los cambios de dirección. Las tapas serán de fundición.

**CAPÍTULO 8**

**Residuos urbanos**

**Artículo 33. Residuos urbanos.**

1. Se preverán en los proyectos de urbanización los espacios necesarios para la ubicación de los contenedores de residuos urbanos. Tales espacios deberán ser adecuados al sistema de recogida existente, tanto para albergar el número y tipo de los contenedores previstos en cada punto, como para permitir el fácil acceso de los vehículos de recogida.

2. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán a vertedero controlado.

3. Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables.

4. Queda prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

## ORDENANZA MUNICIPAL DE AHORRO DE AGUA

## P R E Á M B U L O

La protección del medio ambiente es un valor social que debe fomentarse desde las Administraciones Públicas. Esta protección es de prestación obligatoria en poblaciones de más de 50.000 habitantes, en aplicación del artículo 26.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Dentro del marco de la protección del medio ambiente se inserta el ahorro de agua. La demanda creciente de agua en el contexto mundial está ligada al aumento del número de habitantes, hecho que implica la sobreexplotación de los recursos y el consiguiente daño para el medio ambiente.

Dar una utilización racional al agua equivale a ahorrar. Para cada actividad que requiere consumo de agua se ha de destinar aquella con una calidad y características que se correspondan con el uso que se les va a dar.

Por todo ello, con el fin de velar por el uso racional del agua, como bien escaso que es, debe establecerse una base normativa que permita el ahorro y el uso correcto de este recurso.

Por eso, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y demás Normativa de rango superior aplicable, en la presente ordenanza se regula la incorporación de dispositivos ahorradores de agua a los edificios y construcciones con el objeto de reducir el consumo y evitar el despilfarro.

Debe entenderse una diferenciación del agua en función de su idoneidad para el consumo humano con aquella otra que puede tener usos que no requieran emplear agua de aquellas características (como la destinada al riego de parques y jardines, a la limpieza, o la propia para llenar las cisternas de los inodoros, entre otros). Por otra parte, el objetivo de proteger el medio ambiente no puede ir en detrimento de la salud de las personas y por este motivo, bajo ningún concepto puede admitirse que esta agua no potable comporte un riesgo o un peligro para la salud de las personas ni una afección para el medio ambiente.

Con estos objetivos, la presente normativa deberá ser aplicada sobre la base de la evolución de la técnica, empleando la mejor tecnología disponible en cada momento y los materiales menos nocivos para el medio ambiente.

## CAPÍTULO I

## Objeto, ámbito de aplicación, definiciones

## Artículo 1. Objeto.

El objeto de esta ordenanza es regular la incorporación y la utilización de sistemas de ahorro de agua, así como la adecuación de la calidad del agua al uso en edificios, otras construcciones y actividades, y determinar los casos y circunstancias en los que será obligatoria.

## Artículo 2. Definiciones.

A efectos de esta ordenanza deberá entenderse por:

Sistemas de ahorro de agua: Todos aquellos aparatos, dispositivos, mecanismos o instalaciones que tengan por objeto o cumplan su cometido con una efectiva reducción del consumo de agua respecto de las soluciones convencionales o bien permitan una reutilización de aquella en el mismo o diferente uso o proceso.

Sistemas de captación de agua de lluvia: Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objeto la recogida y el almacenamiento del agua procedente de la lluvia.

Sistemas de agua sobrante en las piscinas: Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objeto la captación y el almacenamiento del agua procedente de la renovación del agua de las piscinas.

Aireadores: Economizadores para grifos y duchas que reduzcan el caudal introduciendo aire en el flujo de agua.

Reductores de caudal: Limitadores de caudal que permiten reducir el volumen de agua suministrado para grifos o duchas.

Sistemas de aguas grises: Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objetivo la captación y acondicionamiento de aguas ya utilizadas a excepción de las que tengan grasas o contenidos fecales para su reutilización en otros usos no potables, tales como el llenado de las cisternas de los inodoros.

## Artículo 3. Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación a:

a. Todos los tipos de edificaciones y construcciones de nueva planta, así como los sometidos a rehabilitación y/o reforma integral o sean objeto de cambio de uso de la totalidad o parte, y cualquiera que sea su titularidad, incluso los edificios independientes que formen parte de instalaciones complejas con las excepciones que se detallan en el texto.

b. En el resto de edificaciones o construcciones existentes se aplicará esta ordenanza con el alcance reducido que a continuación se expone.

## Artículo 4. Implantación de los sistemas de ahorro.

Los sistemas de ahorro de agua a implantar en cada caso serán los siguientes:

1. Los dispositivos para la reducción del consumo de agua contemplados en la Sección 1.<sup>a</sup> del Capítulo IV de la presente ordenanza se instalarán:

- En viviendas unifamiliares y plurifamiliares de nueva planta o en aquellas sometidas a rehabilitación y/o reforma integral o que sean objeto de cambio de uso de la totalidad o parte. Únicamente podrá obviarse este extremo para los dispositivos cuya instalación o adopción requiera de la ejecución de obras.

- En establecimientos turísticos (hoteles, campings, casas rurales, etc.), edificios de uso público e industrias y edificios industriales.

2. Los sistemas de reutilización de aguas grises y de aprovechamiento de agua de lluvia recogidos en la presente ordenanza se instalarán:

- En las viviendas unifamiliares incluidas en el apartado anterior de más de 150 m<sup>2</sup> construidos.

- En los edificios de viviendas plurifamiliares incluidas en el apartado anterior con ocho o más viviendas.

- En los establecimientos turísticos incluidos en el apartado anterior que cuenten con más de 6 plazas.

- En los edificios públicos, industrias y edificaciones industriales incluidos en el apartado anterior que cuenten con 6 o más duchas se instalará un sistema de reutilización de aguas grises. Si su superficie de cubierta fuera superior a 150 m<sup>2</sup> se instalará un sistema para el aprovechamiento de agua de lluvia.

3. Los sistemas para la reutilización de agua sobrante de piscinas para su uso posterior recogidos en la presente ordenanza se instalarán cuando las edificaciones siguientes cuenten con piscina cuya superficie de lámina de agua sea superior a 30 m<sup>2</sup>:

- En las viviendas unifamiliares incluidas en el apartado 1 de más de 150 m<sup>2</sup> construidos.

- En los edificios de viviendas plurifamiliares incluidas en el apartado 1 con ocho o más viviendas.

- En los establecimientos turísticos incluidos en el apartado 1 que cuenten con más de 6 plazas.

- En edificios de uso público.

4. Se podrá prescindir de alguno de los sistemas establecidos en los apartados 2 y 3 si, justificadamente, se comprueba que la demanda de agua de inferior calidad (riego,

cisternas, etc.) puede ser atendida adoptando los restantes sistemas de reutilización.

5. Las máquinas de lavado de vehículos deberán tener dispositivos para el reciclado del agua utilizada.

6. Todos los jardines y zonas verdes con una superficie mayor de 25 m<sup>2</sup>, tanto de carácter público como privado y tanto si son independientes como asociados a edificaciones observarán las medidas de ahorro que según el artículo 20 le fueran de aplicación.

Se exceptúan de lo establecido a los parques y jardines declarados bienes de interés cultural, así como los dedicados a la docencia o a la investigación científica y técnica, cuando la práctica de estas medidas comprometa las condiciones de protección de los mismos.

## CAPÍTULO II

### Disposiciones generales

Artículo 5. Obligatoriedad de uso de aguas regeneradas.

Para aquellos usos contemplados la presente ordenanza y en aquellos lugares en los que existe accesibilidad a la red municipal, actual y futura, de agua regenerada, será obligatorio el aprovechamiento de esta agua.

Artículo 6. Otorgamiento de licencias.

Todos los edificios, construcciones y usos señalados en el artículo 2 de esta Ordenanza, que se ejecuten posteriormente a la entrada en vigor de esta ordenanza, están sometidos a la exigencia de cumplimiento de lo dispuesto en ella para otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente.

En los edificios de viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de la ordenanza, las modificaciones, rehabilitaciones o reformas integrales que exijan la concesión de Licencia de Obra Mayor, han de contemplar, en el Proyecto, la adecuación de las instalaciones de agua potable, con la inclusión de sistemas ahorradores de agua. La no incorporación de estos sistemas dará lugar a la denegación de la Licencia de Obras.

A la solicitud de licencia deberá adjuntarse el proyecto básico con la justificación de las instalaciones y los cálculos correspondientes que justifiquen el cumplimiento de esta ordenanza.

Todo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua o no se ajuste a las restantes disposiciones de esta ordenanza, no dispondrá de la preceptiva Licencia de Obras hasta que no estén incluidos y valorados en dicho proyecto.

El otorgamiento de la licencia de autorización de funcionamiento de las instalaciones, una vez ejecutadas, requerirá la presentación de un certificado acreditativo emitido por un técnico competente, haciendo constar que las instalaciones realizadas se ajustan al proyecto.

Artículo 7. Compatibilidad con la Normativa Urbanística.

Para todos los sistemas de ahorro de agua será de aplicación lo establecido en la Normativa Urbanística que en cada caso resulte aplicable, en cuanto a impedir afecciones al paisaje o a la armonía arquitectónica, así como a la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes de protección.

En casos excepcionales se podrá, justificadamente, prescindir de la aplicación de aquellos preceptos de la presente ordenanza cuya aplicación resulte incompatible con los de la Normativa Urbanística vigente en cada momento.

Artículo 8. Adaptación al progreso tecnológico.

La aplicación de esta ordenanza se hará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible, adaptándose a los

cambios tecnológicos e incorporando las novedades técnicas que se vayan produciendo.

Con esta finalidad, los proyectos presentados en cada momento habrán de adaptarse a los cambios tecnológicos que se hayan producido y tratar de incorporar las últimas novedades técnicas que contribuyan al mayor ahorro de agua.

Artículo 9. Señalización.

El diseño de las instalaciones de aprovechamiento de agua de lluvia y de reutilización del agua sobrante de piscinas o de aguas grises deberá garantizar que estas instalaciones no se confundan con las de agua potable, así como asegurar la imposibilidad de contaminar el suministro. Por ello, estas instalaciones deben ser independientes de la red de abastecimiento de agua potable y estar señalizadas tanto en los puntos de suministro como en los depósitos de almacenamiento o tratamiento, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

Esta señalización consiste en un pictograma con un grifo negro sobre fondo blanco, bordes y banda (transversal descendente de izquierda a derecha atravesando el pictograma a 45° respecto a la horizontal) en rojo (el rojo deberá cubrir como mínimo el 35% de la superficie de la señal) y un cartel o panel indicativo con leyenda que diga «Agua no potable». Este rótulo debe estar en lugares fácilmente visibles en todos los casos.

Las tuberías, ante la posibilidad de que por ellas discurren aguas recicladas o no potables, en toda su longitud y en cualquiera de sus secciones, tendrán color gris, o bien llevarán un encamisado de dicho color, que sirva para diferenciarlas de las de consumo humano. Las bocas de riego, en su tapa, llevarán impresa la leyenda de «Aguas no Potables», y su color será también gris.

## CAPÍTULO III

### Sistemas para el ahorro de agua

Artículo 10. Sistemas de ahorro.

Sin carácter limitativo se indican los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Dispositivos para la reducción del consumo:

- Contadores individuales.
- Reguladores de presión del agua de entrada.
- Mecanismos para grifos y duchas.
- Mecanismos para cisternas.
- Mecanismos para procesos de limpieza.

- Sistemas para el aumento de los recursos:

- Aprovechamiento del agua de lluvia.
- Reutilización del agua sobrante de piscinas.
- Reutilización de aguas grises.

- Otras medidas de ahorro:

- Medidas y sistemas de ahorro en parques y jardines.
- Medidas de ahorro en depósitos de regulación.
- Medidas de ahorro en refrigeración.

Sección 1.ª Dispositivos para la reducción del consumo

Artículo 11. Contadores individuales.

Todos los usuarios de la red municipal de abastecimiento de agua potable, deben estar dotados obligatoriamente de contadores individuales de agua para cada vivienda o local y uso (piscinas y jardines).

En el caso de instalaciones de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

Artículo 12. Reguladores de presión.

Deberá instalarse un regulador de presión del agua de entrada por cada contador individual de entrada de agua de los edificios y construcciones, de forma que se garantice una salida de agua en cualquier punto de la instalación interior del

usuario con una presión máxima no superior a 2,5 kg/cm<sup>2</sup> en todos los momentos del año. El regulador de presión irá provisto de las válvulas de corte y by-pass necesarias para poder desmontarlo y realizar sobre él las operaciones de mantenimiento y conservación que requiera.

#### Artículo 13. Mecanismos para grifos y duchas.

Deben instalarse mecanismos que permitan regular el caudal de agua, aireadores, economizadores de agua o similares o bien mecanismos reductores de caudal, de manera que para una presión de 2,5 kg/cm<sup>2</sup> arrojen un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min) para grifos y de diez litros por minuto (10 l/min) para duchas.

Los grifos de viviendas o usos privados, además de los anteriores, dispondrán de mecanismos de apertura en dos fases y de apertura en frío.

Los grifos de uso público, además de los primeros, dispondrán de sistemas de cierre automático, bien mediante temporizadores que limiten cada descarga individual a 1 litro, bien, de manera preferente, siendo de tipo electrónico.

Las griferías para baño-ducha serán de tipo termostático, pudiéndose obviarse este extremo si no existieran soluciones comerciales de este tipo (caso de griferías que vengan preinstaladas en bañeras o cabinas).

#### Artículo 14. Mecanismos para cisternas.

Las cisternas de los inodoros de edificios de nueva construcción tendrán un volumen máximo de descarga de 6 litros y deberán disponer de un doble sistema de descarga (6 litros: descarga completa, 3 litros: descarga parcial).

Los inodoros de los edificios de uso público de nueva construcción deben disponer de un sistema de descarga presurizada, sea uno que permita interrumpir la descarga o de un sistema de doble descarga. Previo a la instalación de estos aparatos se debe realizar un estudio de presión de la red. Cada aparato debe disponer de una llave unitaria de corte y deberán contar con un rótulo indicativo que informe a los usuarios del tipo y funcionamiento de mecanismo de ahorro del que disponen. Si estas cisternas se alimentaran desde un sistema de aguas grises, deberá indicarse mediante el rotulo correspondiente.

El sistema de descarga para los urinarios de servicios de uso público se activará individualmente, quedando prohibida la limpieza conjunta de los urinarios, así como su limpieza automática periódica.

#### Artículo 15. Mecanismos para procesos de limpieza.

En las cocinas colectivas de tipo industrial, en las peluquerías y en general en las instalaciones que utilicen procesos de lavado, deberán utilizarse grifos tipo pistola, con parada automática al no ser usados. Cuando dichos grifos estén fijados sobre un soporte permanente se deberán instalar pulsadores de pie.

#### Sección 2.ª Sistemas para el aumento de los recursos

#### Artículo 16. Aprovechamiento del agua de lluvia.

En aquellas edificaciones y construcciones contempladas en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, se deberá captar y almacenar el agua de lluvia mediante una instalación que garantice su uso posterior en las mejores condiciones fitosanitarias sin necesidad de tratamiento químico. En particular, se recogerán las aguas pluviales procedentes de tejados y terrazas del propio edificio así como de otras superficies impermeables no transitadas por vehículos ni personas.

En el caso que con estas aportaciones no pudieran satisfacerse las necesidades hídricas para riego y/o otros usos, también podrán recogerse las aguas procedentes de las zonas ajardinadas.

#### Diseño y dimensionamiento de las instalaciones:

Los sistemas de captación de agua de lluvia constarán de:

- Una red de canalizaciones exteriores de conducción del agua.

- Un sistema de decantación y filtración de impurezas.

- Un aljibe o depósito de almacenamiento.

Todas las bajantes se reunirán en un punto desde donde se conducirán al depósito de almacenamiento. Para garantizar la calidad del agua almacenada, se deberá disponer de un sistema de decantación y una filtración. El tamaño de la malla del filtro será como máximo de 150 micras.

El cálculo del dimensionamiento de la instalación se hará en función de las necesidades particulares que debe cubrir.

#### Artículo 17. Reutilización del agua sobrante de piscinas.

Los sistemas de reutilización de agua sobrante de piscinas deberán contar con un mecanismo que facilite la canalización enterrada de éste agua hasta un depósito de almacenamiento.

El cálculo del dimensionado de este depósito se hará en función del agua que renueve la piscina, el espacio disponible y la superficie de riego o el uso al cual se destinará. Deberá justificarse especialmente el empleo de un volumen inferior a un metro cúbico (1 m<sup>3</sup>) por cada tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>) de superficie libre de la piscina. Este depósito no será necesario cuando se utilice para el llenado de las cisternas de los inodoros en un depósito conjunto con el de aguas grises.

Por lo que se refiere a las características técnicas del depósito, este deberá incorporar obligatoriamente un filtro de carbón activo.

#### Artículo 18. Disposiciones comunes a aguas de lluvia y sobrantes de piscinas.

##### Usos aplicables:

El agua procedente de la lluvia o sobrantes de piscinas se utilizarán como mínimo para alimentar la red de riego de parques y/o jardines (caso de que existan) y la de llenado de cisternas de inodoros, pudiéndose emplear para cualquier otro uso adecuado a sus características tales como limpieza de interiores y exteriores, etc.

##### Depósitos de almacenamiento:

Para minimizar los costes y aprovechar de forma eficaz el espacio disponible, se podrá almacenar conjuntamente las aguas procedentes de lluvia y las sobrantes de las piscinas, siempre que se garantice el tratamiento de estas últimas por medio de los filtros de carbón activo citados.

Los depósitos de almacenamiento estarán enterrados como mínimo a unos 50 cm del nivel del terreno y estarán contruidos de material no poroso, que garantice una buena calidad del agua y que facilite su limpieza periódica. Se considera un material adecuado el poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV). Podrán utilizarse cualesquiera otros materiales que garanticen las condiciones de calidad y seguridad.

##### Todo depósito deberá contar con los siguientes elementos:

- Un rebosadero con salida libre a la red o sistema de evacuación de pluviales, con un diámetro doble que la tubería de entrada.

- Un equipo de bombeo que proporcione la presión y el caudal necesarios para los usos previstos.

- Un recubrimiento de fábrica que garantice la protección mecánica del depósito y su estabilidad.

- Las válvulas de aislamiento necesarias.

- Un sistema de vaciado de fondo que permita la purga periódica de los sedimentos depositados.

- Un acceso para limpieza.

- Sistema de ventilación.

Dispondrán de una alimentación desde la red municipal de abastecimiento para casos en que el régimen de aportación no garantice los usos previstos durante el año. La conexión desde la red municipal no podrá entrar en ningún caso en contacto con el nivel máximo del depósito. Se deberán cuidar las condiciones sanitarias de dicho depósito.

Los depósitos se dispondrán en el número necesario, pero se recomienda que su capacidad individual no sea superior a 15/20 m<sup>3</sup>.

#### Artículo 19. Reutilización de aguas grises.

Este sistema estará destinado exclusivamente a reutilizar el agua de duchas y bañeras para la alimentación de las cisternas de los inodoros.

Queda prohibida la captación e incorporación a este sistema de aguas procedentes de procesos industriales, cocinas, bidets, lavadoras, lavaplatos y cualquier otro tipo de agua que pueda contener grasas, aceites, detergentes, productos químicos contaminantes así como un número elevado de agentes infecciosos o restos fecales.

Se prohíbe la reutilización de aguas grises de todos los centros en los que, a causa de sus características, las aguas grises generadas puedan contener agentes que requieran un tratamiento específico (centros hospitalarios, centros sanitarios, hogares y residencias de jubilados, etc.).

##### Instalación del sistema de aguas grises:

Habrà separación de bajantes de aguas residuales y una única bajante específica para duchas y bañeras que conducirá las aguas grises a una depuradora físico química y/o biológica compacta que garantice la depuración del agua. Al agua tratada se añadirá un colorante no tóxico y biodegradable cuyo color sirva de indicador de la correcta depuración de las aguas.

Todas las tuberías de aguas grises serán específicas para agua no potable y señalizada al efecto.

La depuradora tendrá un rebosadero y sistema de vaciado conectado a la red de saneamiento así como una entrada de agua de red que garantice en todo momento el suministro de agua a las cisternas de los inodoros, incorporando un sistema de doble seguridad o interruptor de flujo para evitar la contaminación de la red de agua potable o equipo de riego.

La alimentación de las cisternas se realizará mediante bombeo, admitiéndose la distribución por gravedad cuando las cisternas estén situadas a un nivel inferior a la depuradora.

El cálculo de la instalación de aguas grises depende del número de personas de cada vivienda y en todo caso del uso del edificio o construcción del que se trate, pudiendo distinguirse los siguientes tipos:

##### - Residencial, viviendas:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras está comprendido entre 60 y 100 l por persona y día. En el caso de vivienda plurifamiliar, los valores serán los mismos, pero el sistema de aguas grises será común para la totalidad de las viviendas del edificio.

##### - Hoteles:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras está comprendido entre 90 y 120 l por persona y día.

##### - Complejos deportivos:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras es como máximo de 60 l por usuario y día. Para usuarios de piscinas solamente, será de 30 litros por usuario y día.

Deberá tenerse en cuenta la dotación del espacio necesario en las partes comunes de los edificios y/o construcciones para alojamiento de la depuradora, con fácil acceso para garantizar su control y mantenimiento.

De igual forma, el proyecto de esta instalación de ahorro de agua se realizará de forma conjunta con las restantes instalaciones del edificio, de forma que todo el conjunto de tuberías discurra por el interior del edificio para evitar impactos visuales.

### Sección 3.ª Otras medidas de ahorro

#### Artículo 20. Medidas de ahorro en parques y jardines.

El diseño básico de las zonas verdes afectadas por esta ordenanza seguirá las pautas de xerojardinería o jardinería de bajo consumo de agua siguientes:

- Respetar la estructura natural del terreno.

- Reducir la superficie ocupada por las zonas de consumo elevado de agua, como el césped, en favor de las formaciones menos exigentes. Normalmente esta elección requiere disminuir la superficie dedicada al césped y aumentar la de árboles, arbustos o plantas tapizadoras.

- Seleccionar especies con requisitos de agua modestos o que, sencillamente, no necesiten riego una vez han arraigado bien.

- Incorporar recubrimientos de suelo que reduzcan las pérdidas de agua por evaporación, y que, al mismo tiempo, produzcan agradables efectos estéticos. Se trata de cubrir algunas superficies del jardín con materiales como piedra, grava, corteza de árboles, etc.

- Crear zonas de sombra, que reduzcan el poder desecante del sol.

- Utilizar sistemas de riego eficiente y distribuir las plantas en grupos con necesidades de riego similares.

El anexo I incluye un listado de especies recomendadas.

Con carácter general, en superficies de más de 1.000 m<sup>2</sup>, el diseño de las nuevas plantaciones tenderá a lo siguiente:

- Césped y otras plantas de alto consumo hídrico: 15% de la superficie, como máximo.

- Arbustos de bajo mantenimiento: 40% de la superficie.

- Árboles de bajas necesidades hídricas: 45% de la superficie.

Para los pequeños parques y jardines, de menos de 1.000 m<sup>2</sup>, podrá primar la estética y el diseño, pero deberán contemplarse plantaciones adecuadas al entorno climático.

Para el riego de parques, jardines y zonas verdes será prioritaria la utilización de aguas regeneradas y/o aguas pluviales y/o aguas procedentes de tratamientos de aguas grises.

Las nuevas zonas verdes, tanto públicas como privadas, se dotarán de sistemas de riego adecuados a la vegetación, que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua, minimicen las pérdidas por evaporación, escorrentía e infiltración y como mínimo, en función de su superficie:

- a. Programadores de riego ajustados a las necesidades hídricas concretas de la plantación (en cualquier caso).

- b. Aspersores de corto alcance en las zonas de césped (en cualquier caso).

- c. Riego por goteo en las zonas de arbustos y arboladas (en cualquier caso).

- d. Contador de agua específico para la zona de riego (S > 500 m<sup>2</sup>).

- e. Sistemas de prevención de escorrentía (S > 500 m<sup>2</sup>).

- f. Sensores de lluvia, de humedad del suelo y/o de viento, en el caso de que estos factores puedan modificar las necesidades de riego (S > 1.000 m<sup>2</sup>).

- g. Detectores de fugas (S > 1.000 m<sup>2</sup>).

En las nuevas áreas de desarrollo urbano, y en lo que respecta a redes de riego de zonas verdes o asimilables, o bocas de riego en la vía pública, las instalaciones serán totalmente independientes a las de agua de consumo humano.

#### Artículo 21. Medidas de ahorro en depósitos de regulación.

En el caso de edificios con depósitos de regulación y bombeo, las dimensiones de estos depósitos deberán ser las mínimas necesarias para un funcionamiento correcto. En todos los casos, estos depósitos deberán tener un contador de agua de entrada, superar revisiones quinquenales y disponer de un certificado de estanqueidad.

### CAPÍTULO IV

#### Control y mantenimiento

#### Artículo 22. Inspección.

Se reconoce la condición de autoridad al personal al servicio de este Ayuntamiento que tenga encomendadas funciones

de inspección, de acuerdo con lo que dispone la legislación urbanística.

En ejercicio de esta actividad, el personal municipal puede realizar todas las inspecciones que considere necesarias en las instalaciones del edificio o actividad, para comprobar el cumplimiento de las previsiones en esta ordenanza; los hechos que constate tendrán valor probatorio, de acuerdo con lo que establece la legislación de procedimiento administrativo común.

El órgano municipal competente podrá encomendar la realización de inspecciones en edificios y construcciones para comprobar el cumplimiento de las prescripciones de esta ordenanza.

Una vez comprobada la existencia de anomalías en las instalaciones o en su mantenimiento, el órgano municipal correspondiente practicará los requisitos oportunos y dictará las órdenes de ejecución que correspondan para asegurar el cumplimiento de esta ordenanza, que podrán ir acompañadas de otras medidas para asegurar la protección de la legalidad urbanística.

Para asegurar el cumplimiento de los requisitos y las órdenes de ejecución cursadas, el Ayuntamiento puede imponer multas coercitivas reiteradas, que serán independientes de las sanciones que puedan imponerse con este carácter y compatibles con estas, de conformidad con la legislación en materia de procedimiento administrativo común. El importe de estas sanciones puede llegar hasta 3.000 euros.

#### Artículo 23. Control.

Los servicios técnicos municipales pueden controlar, en cualquier momento, la correcta preinstalación, instalación y buen funcionamiento de todos los sistemas de ahorro de agua, mediante los métodos de medida y control que estimen convenientes.

A tal efecto, en las inspecciones podrán solicitar todos los documentos sobre las instalaciones que consideren necesarios para garantizar el ahorro eficiente del agua.

Si se comprueba que una instalación o su funcionamiento no se ajusta a esta ordenanza, el órgano municipal competente practicará los requerimientos que sean procedentes y, si es necesario, resolverá la restauración de la realidad física alterada que corresponda para asegurar su cumplimiento.

El órgano municipal competente puede imponer multas coercitivas para asegurar el cumplimiento de los requisitos de control y las resoluciones cursadas.

El ámbito de gestión municipal encargado del cumplimiento de esta ordenanza registrará los sistemas de aguas grises instaladas en el municipio y realizará el seguimiento y control. Para cada instalación deberá disponer, como mínimo, del esquema técnico, datos del instalador, y datos del titular, propietario o responsable.

#### Artículo 24. Suspensión de licencia y actividades (Medidas de protección y restauración).

Las obras y usos que incumplan los preceptos de esta ordenanza darán lugar a que el alcalde o regidor delegado dicte las medidas necesarias para restablecer la legalidad infringida o la realidad física alterada, de acuerdo con los procedimientos de protección de la legalidad previstos tanto en la legislación urbanística, como en la legislación en materia de vivienda y medio ambiente.

Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, el incumplimiento de las previsiones de esta ordenanza puede implicar también la caducidad o retirada de la licencia o permiso municipal de edificación o de actividad, así como la suspensión de las obras y de los usos correspondientes.

#### Artículo 25. Utilización y mantenimiento.

Los usuarios del inmueble o actividad dotados de sistemas de ahorro de agua están obligados a usarlos de manera

efectiva, con prohibición de toda manipulación para inutilizarlos total o parcialmente y/o eliminarlos.

Considerando la importancia de los contadores para ahorro de agua, los entes gestores del sistema de abastecimiento están obligados a realizar su revisión y comprobación, bajo su responsabilidad, con una frecuencia inferior a diez años.

Los titulares o responsables de edificios, construcciones y/o instalaciones que cuenten con sistemas de ahorro de agua, estarán obligados a realizar todas las operaciones de conservación, mantenimiento y reparación necesarias para garantizar el perfecto funcionamiento de dichas instalaciones y la obtención de los resultados esperados.

En particular, los sistemas de reutilización de aguas de cualquier tipo serán objeto como mínimo de las siguientes operaciones:

- Limpieza de depósitos de almacenamiento de agua, al menos una vez al año.

- Limpieza de filtros al menos una vez al año y reposición del material filtrante cuando se termine su vida útil.

No obstante, se seguirán las indicaciones recomendadas por el fabricante de los equipos o del responsable de mantenerlos, siempre que estos límites sean superiores a los mínimos antes indicados.

En las viviendas de construcción nueva, mientras no esté constituida la comunidad de vecinos, el promotor queda obligado a suscribir el contrato de mantenimiento antes mencionado, que deberá tener una duración mínima de dos años.

El incumplimiento de esta obligación será causa de denegación de las licencias que se soliciten, y de manera especial, de la licencia de primera ocupación.

#### Artículo 26. Obligaciones del titular.

En caso de venta o alquiler del edificio o construcción, el propietario del inmueble debe tener al corriente la revisión de las instalaciones del sistema de aprovechamiento de aguas pluviales mediante el documento pertinente expedido por el industrial autorizado, y facilitar al comprador o arrendatario una copia del documento de descripción de los sistemas de ahorro de agua instalados en el edificio o construcción.

### CAPÍTULO V

#### Infracciones, sanciones y procedimiento sancionador

##### Artículo 27. Infracciones.

1. Se consideran como infracciones muy graves:

- La no instalación de sistemas de ahorro cuando sean obligatorios por aplicación de la presente ordenanza.

- Posibilitar el contacto entre agua potable y no potable.

- La falta o insuficiencia de señalización de la no potabilidad de las aguas, conforme a lo establecido en esta ordenanza.

2. Se consideran como infracciones graves:

- La realización incompleta o insuficiente de las instalaciones de sistemas de ahorro de agua que correspondan, atendiendo a las características de la edificación y a las exigencias fijadas para cada sistema de ahorro de agua.

- La realización de obras, la manipulación de las instalaciones o la falta de mantenimiento que comporte una disminución superior al 50 % de la efectividad de las instalaciones.

- La no información debidamente protocolizada por parte de quien corresponda de los sistemas de ahorro instalados.

- El incumplimiento de los requerimientos u órdenes de ejecución dictadas para asegurar el cumplimiento de la ordenanza.

3. Son infracciones leves:

- Impedir el acceso a las instalaciones a los encargados de la función de inspección habilitados al efecto, o la negativa

a facilitar la información solicitada. La reiteración se considerará como falta grave.

- Cualquier otro incumplimiento de la presente ordenanza no tipificado como grave o muy grave.

Artículo 28. Sanciones.

Las sanciones que correspondan por la comisión de infracciones según lo dispuesto en el régimen de la presente ordenanza, con independencia de las actuaciones municipales tendentes a impedir las utilizaciones a las que de lugar la infracción, son:

- Infracciones leves, multa de hasta 750 euros.
- Infracciones graves, multa de hasta 1.500 euros.
- Infracciones muy graves, multa de hasta 3.000 euros.

Disposición transitoria.

La presente ordenanza será exigible a todas las solicitudes de licencias que se presenten con posterioridad a su entrada en vigor.

Disposición final. Entrada en vigor

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín oficial de la provincia.

ANEXO I

Selección de especies de jardines

A continuación presentamos cien especies útiles en xerojardinería o jardinería de bajo consumo de agua. Se han seleccionado especies atractivas y rústicas, útiles para diversos fines en el jardín.

Estas listas incluyen tan sólo una parte de las especies que conjugan atractivo y frugalidad en el consumo de agua.

Abreviaturas utilizadas

- Au: autóctona. Especie que crece silvestre en alguna zona de la península ibérica.
- Al: alóctona. Especie que no es nativa de la península ibérica.
- P: especie de hoja perenne.
- C: especie de hoja caduca.

Árboles

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
Ailanthus altissima	Ailanto	al	C	Aunque es originario de China, crece de forma espontánea en bordes de carreteras y solares urbanos. Tolerancia muy bien la contaminación.
Arbutus unedo	Madroño	au	P	Hojas verde oscuras. Llamativos frutos globosos, rojos o naranjas, que son comestibles.
Celtis australis	Almez	au	C	Corteza muy lisa, de color grisáceo. Hojas lanceoladas, de borde finamente aserrado. Excelente para plantar en paseos.
Ceratonia siliqua	Algarrobo	au	P	No soporta las heladas. Sus frutos son grandes legumbres, de color pardo rojizo muy oscuro, muy ricas en azúcares, que han sido empleadas para preparar sucedáneos del chocolate.

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
Cercis siliquastrum	Árbol del amor	al	C	Llamativa floración que cubre las ramas de multitud de racimos de flores rosadas.
Cupressus sempervirens	Ciprés	al	P	Copa muy estrecha y alargada.
Eleagnus angustifolia	Paraíso	al	C	Hojas lanceoladas, verde grisáceas.
Ficus caryca	Higuera	au	C	Hojas muy grandes, con largos peciolo, muy ásperas al tacto. En nuestro país perduran razas locales que merece la pena conservar.
Juniperus communis	Enebro	au	P	Hojas aciculares, muy punzantes, con una banda blanca en el haz.
Juniperus oxycedrus	Cada	au	P	Hojas parecidas a las de la especie anterior, pero con dos líneas blancas separadas por una verdosa más estrecha.
Laurus nobilis	Laurel	au	P	Debe plantarse en lugares resguardados. Sus aromáticas hojas son muy empleadas en la cocina.
Olea europaea	Olivo	au	P	Resiste los fríos intensos, pero las heladas influyen negativamente en la producción de aceitunas.
Phoenix dactylifera	Palma datilera	al	P	Soporta mal las heladas, por lo que se cultiva principalmente en las provincias costeras.
Phoenix canariensis	Palma canaria	al	P	Sólo resiste heladas ligeras. Prefiere los ambientes cálidos.
Pinus halepensis	Pino carrasco	au	P	Troncos de corteza cenicienta. Hojas en forma de aguja, muy finas y flexibles.
Pinus pinea	Pino piñonero	au	P	Piñas gruesas y de gran tamaño, de color pardo rojizo. Característica copa redondeada.
Punica granatum	Granado	al	C	Sólo en zonas cálidas. Plantar preferiblemente junto a una pared orientada al sur.
Quercus ilex	Encina	au	P	Quizá el árbol más representativo de la península ibérica. Los ejemplares adultos tienen una copa densa y redondeada.
Robinia pseudoacacia	Falsa acacia	al	C	Sus flores, blancas, amariposadas, dispuestas en racimos colgantes, son comestibles, y son conocidas popularmente como «pan y queso».
Schinus molle	Pimentero falso	al	P	Resiste mal las heladas. Sus frutos, del tamaño de un grano de pimienta y de color rosa brillante, despiden un agradable olor a pimienta al romperse.
Sophora japonica	Sófora	al	C	Su fruto es una legumbre que aparece estrangulada entre semilla y semilla, lo que le proporciona un aspecto peculiar.
Tamarix gallica	Taray	au	P	Arbolillo de ramas largas y flexibles y diminutas hojas dispuestas en forma de escamas.

## Arbustos

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Atriplex halimus</i>	Orzaga	au	P	Soporta terrenos con elevada salinidad.
<i>Berberis vulgaris</i>	Agracejo	au	C	Sus ramas tienen fuertes espinas de color amarillento que aparecen en grupos de tres o cinco.
<i>Berberis thunbergii</i>	Agracejo rojo	al	C	Hojas color granate oscuro, que antes de caer adquieren un tono rojo carmin. Frecuentemente empleado para crear contrastes en setos mixtos.
<i>Bupleurum fruticosum</i>	Adelfilla	au	P	
<i>Buxus sempervirens</i>	Boj	au	P	Aunque puede plantarse al sol, crece mejor en lugares algo sombreados. Excelente para formar setos, tanto recortados como libres.
<i>Cistus albidus</i>	Estepa blanca	au	P	Hojas espesamente peludas de color blanco grisáceo. Flores rosadas.
<i>Cistus ladanifer</i>	Jara pringosa	au	P	Muy aromática. Tan sólo una o dos plantas difundirán un perfume intenso por todo el jardín.
<i>Cistus laurifolius</i>	Jara estepa	au	P	
<i>Cistus salviifolius</i>	Jaguarzo morisco	au	P	Hojas pequeñas, rugosas y redondeadas.
<i>Colutea arborescens</i>	Espantalobos	au	C	
<i>Coronilla glauca</i>	Coronilla	au	P	Floración muy llamativa. Flores amarillas y muy olorosas. Hojas compuestas de color verde azulado.
<i>Crataegus monogyna</i>	Majuelo	au	C	
<i>Chamaerops humilis</i>	Palmito	au	P	Posee grandes hojas en forma de abanico.
<i>Ephedra fragilis</i>	Hierba de las coyunturas			
<i>Ephedra nebrodensis</i>	Cañaillo	au		
<i>Euonymus japonicus</i>	Bonetero del Japón	al	C	Excelente para formar setos.
<i>Halimium atriplicifolium</i>	Jara blanca	au	P	Arbusto plateado. Sus flores son amarillo doradas.
<i>Juniperus oxycedrus</i>	Cada	au	P	
<i>Lavandula latifolia</i>	Espliego	au	P	Muy aromática. Excelente para obtener ramos de flores secas.
<i>Lavandula stoechas</i>	Cantueso	au	P	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Aligustre	au	P	Excelente para formar setos, tanto recortados como libres. Tolera la contaminación y la sombra.
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia o uva de Oregón	al	P	Sus hojas brillantes y verdeoscuros toman tonos rojizos en invierno.
<i>Myrtus communis</i>	Mirto, arrayán	au	P	Resiste mal las heladas. Sus hojas aplastadas desprenden un olor delicioso.

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Nerium oleander</i>	Adelfa	au	P	
<i>Ononis fruticosa</i>	Garbancera			
<i>Phillyrea latifolia</i>	Labiérnago prieto	au	P	
<i>Phlomis purpurea</i>	Matagallo	au	P	Resiste mal las heladas.
<i>Pistacia lentiscos</i>	Lentisco	au	P	
<i>Pistacia terebinthus</i>	Terebinto	au	P	
<i>Pittosporum tobira</i>	Pitospóro del Japón	al	P	Hojas lustrosas y flores perfumadas. Resiste mal las heladas.
<i>Rhamnus alaternus</i>	Aladierno	au	P	
<i>Rhus coryaria</i>	Zumaque	au	C	Sus hojas toman colores rojizos en otoño.
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romero	au	P	Muy aromático. Produce flores durante buena parte el año.
<i>Ruscus aculeatus</i>	Rusco	au	P	Llamativas bayas rojas, en las plantas femeninas.
<i>Spartium junceum</i>	Retama de olor	au		Ramas verdes y flexibles, casi desprovistas de hojas, que recuerdan a los juncos. Floración muy llamativa que cubre de amarillo toda la planta.
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilo	al	C	Llamativos racimos de flores blancas o lilas. Su esencia se utiliza en perfumería.
<i>Viburnum tinus</i>	Durillo	au	P	Porte muy redondeado y compacto. Hojas lustrosas verdeoscuros.

## Matas

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Artemisia absinthium</i>	Ajenjo	au	P	Follaje gris plateado.
<i>Dorycnium pentaphyllum</i>	Mijediega	au	P	
<i>Globularia alypum</i>	Coronilla de fraile	au	P	Soporta mal las heladas fuertes.
<i>Halimium umbellatum</i>	Ardiveja, jaguarcillo	au	P	Hojas siempre verdes, parecidas a las del romero, y flores blancas.
<i>Lithodora diffusa</i>	Carrasquilla azul	au	P	Hojas parecidas a las del romero y pequeñas flores de color azul genciana.
<i>Salvia officinalis</i>	Salvia	au	P	Hojas verde grisáceas. Atractivas flores azul púrpura. Utilizada como condimento.
<i>Santolina chamaecyparissus</i>	Abrótano hembra	au	P	Hojas gris plateadas y flores amarillas.
<i>Santolina rosmarinifolia</i>	Botonera	au	P	Capitulos florales densos y redondeados, a modo de botones amarillos.
<i>Thymus serpyllum</i>	Serpol	au	P	Hierba medicinal de excelente aroma.
<i>Thymus vulgaris</i>	Tomillo	au	P	Muy aromática. Utilizada como condimento y hierba medicinal.

Trepadoras

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/ alóctona	Perenne/ Caduca	Comentarios
Bilderdykia convolvulus	Polígono trepador	al	C	En otoño se cubre de largas ramas cuajadas de pequeñas flores blancas. Muy vigorosa y resistente.
Bougainvillea spp.	Buganvillas	al		Sensibles a las heladas. Prosperan muy bien en zonas cálidas.
Clematis sp.	Clemátide	au	C	Los frutos acaban en largos filamentos plumosos, por lo que resultan muy llamativos.
Hedera helix	Hiedra	au	P	Muy atractiva para la fauna silvestre, especialmente para aves e insectos.
Jasminum officinalis	Jazmín blanco	al	C	Flores blancas perfumadas. Prefiere una ubicación resguardada. Puede alcanzar 9 m de altura.
Lonicera spp.	Madreselvas	au	C	Flores blancas perfumadas, a las que siguen brillantes bayas rojas.
Partenocissus quinquefolia	Enredadera de Virginia	al	C	En otoño sus hojas toman un bonito color rojizo.
Solanum jasminoides	Solano	al	P	Plantar en zonas templadas, junto a una pared orientada al sur. Flores blancas o azuladas.
Wisteria sinensis	Glicinia	al	C	Produce grandes racimos colgantes de flores malvas.

Vivaces

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/ alóctona	Perenne/ Caduca	Comentarios
Acanthus mollis	Acanto			Grandes y lustrosas hojas verdeoscuros. Llamativas flores púrpuras y blancas.
Achillea millefolium	Milenrama			Cabezas florales aplanadas con multitud de pequeñas flores blancas.
Ajuga reptans	Consuelda media			Su efectividad cubriendo suelos hace que sea conocida como «moqueta de jardín».
Armeria maritima	Armeria			Cabezas florales esféricas, con flores rosas.
Carpobrotus edulis	Hierba del cuchillo			Soporta mal las heladas. Hojas carnosas y grandes flores con numerosos pétalos lilas, amarillos o naranjas. Muy empleada en jardines litorales.
Centranthus ruber	Milamores			Hojas anchas y carnosas. Flores de un bonito tono rosa rojizo bastante persistentes.
Cerastium tomentosum	Nieve de verano			Hojas grises y algo pelosas. Flores blancas y diminutas.
Dianthus spp.	Clavelinas			Género con diversas especies y variedades de interés. Se cultivan flores en una amplia gama de colores.

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/ alóctona	Perenne/ Caduca	Comentarios
Helichrysum spp.	Siempreviva amarilla			Aromática. Hojas estrechas de color verde muy pálido.
Hypericum calycinum	Barba de Aarón			Excelente tapiz verde con flores amarillas, grandes y llamativas.
Hyssopus officinalis	Hisopo			Aromática, con pequeñas flores azul violeta.
Iberis sempervirens	Carraspique			Flores blancas de cuatro pétalos con dos de ellos mucho más grandes que los otros.
Linum narbonense	Lino			Flores de un bonito color azul intenso. Especie perenne sólo en zonas con clima benigno.
Nepeta mussini	Nébeda			
Origanum vulgare	Orégano			Muy empleada como hierba culinaria.
Saponaria ocymoides	Jabonera rocosa			En primavera y verano forma un compacto conjunto cuajado de flores rosas.
Sedum spp.	Uñas de gato			Género con numerosas especies de interés. Pequeñas hojas carnosas y bonitas cabezas florales de tonos blancos, amarillos, rosas o rojos.
Sempervivum tectorum	Siempreviva			Característicos rosetones de hojas carnosas. Extraordinariamente resistente, a menudo se planta en tiestos y en tejados.
Teucrium chamaedrys	Carrasquilla			Pequeñas flores de color púrpura rosado.
Verbena spp.	Verbena			Muy adecuada para tiestos y jardineras y para macizos de flores.
Vinca major	Hierba doncella			Excelente tapizante, se extiende con rapidez.
Vinca minor	Brusela			Los esquejes de tallos jóvenes enraizan muy fácilmente si se mantienen húmedos.
Viola odorata	Violeta			Flores aromáticas, blancas o violetas.

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Normas particulares relativas al diseño de los alojamientos

Artículo 29. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos.

1. Programa mínimo. Todo alojamiento deberá cumplir el siguiente programa mínimo:

- a) Salón-comedor.
- b) Cocina.
- c) Un dormitorio.
- d) Baño.

Este programa mínimo se podrá ejecutar de forma compartimentada o en espacio único. En este último caso, los usos anteriores se incluyen en una única unidad espacial a excepción del baño.

2. Superficie útil de una dependencia. Es el área de suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 2,00 metros. La su-

perficie útil mínima en cada una de las dependencias serán las siguientes:

I) Salón-comedor. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Núm. dormitorios:	1	2	3	4.
Sup. mínima (m <sup>2</sup> ):	14	16	18	20.

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 2,5 m de diámetro.

II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro.

III) Salón-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de estudios o apartamentos de un dormitorio será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 20 m<sup>2</sup>. Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m de diámetro.

IV) Dormitorio. En función del número de plazas los dormitorios tendrán las superficies mínimas siguientes, incluidas las superficies de los armarios:

Dormitorio doble:	10,00 m <sup>2</sup> .
Dormitorio sencillo:	7,00 m <sup>2</sup> .

En todos los alojamientos existirá, al menos, un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados. El Diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

V) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Núm. dormitorios:	1	2	3	4.
Sup. útil (m <sup>2</sup> ):	5	6	8	10.

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro.

VI) Baño y aseo. La superficie mínima del baño y el aseo será de 4 y 2 m<sup>2</sup> respectivamente. Se podrá inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

3. Altura libre mínima de las dependencias. La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

#### Artículo 30. Condiciones higiénico sanitarias.

1. Condiciones de ventilación e iluminación. A efectos de determinación de las condiciones de iluminación y ventilación se designa como estancia cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

a) Como regla general, todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, una estancia habrá de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma.

No obstante, se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuya estancia principal abre hueco a patio) siempre que el patio cumpla las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en el presente PGOU

b) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. A estos efectos, la superficie de los huecos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la estancia, siendo las condiciones de diseño y distribución las que figuran en el presente PGOU. 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 abierta.

c) En función del tipo de patio, cuya definición se incluye en la presente normativa urbanística en las Normas Reguladoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

c.1) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.

c.2) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.

c.3) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

c.4) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

d) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 2 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.

e) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patio de luces. Se permitirá en estos casos elementos técnicos que aseguren las condiciones de ventilación e iluminación adecuadas.

2. Viviendas interiores en patios de parcelas: En los patios de parcelas catastrales ubicadas en el suelo urbano, y destinadas principalmente al uso residencial en régimen de propiedad horizontal, se admitirán viviendas interiores ventiladas e iluminadas desde un patio de parcela, si se cumple lo siguiente:

a) Que para la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se redacte un Estudio de Detalle, donde se establezcan de forma pormenorizada, las alineaciones exteriores e interiores de las distintas edificaciones, los accesos peatonales y/o rodados -en su caso-, debiendo justificarse suficientemente, la adecuación de las edificaciones que se proyectan, con el entorno y con las medianeras colindantes.

b) Que en la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se pueda inscribir un patio de parcela con los siguientes condicionantes:

- Sus dimensiones mínimas deberán ser tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 veces la altura de la mayor de las edificaciones que la limitan, con un mínimo absoluto de 5,00 m.

- La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean, será de 1/2 del diámetro antes citado, con un mínimo absoluto de 5,00 m.

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares, se permitirá una tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros establecidos en los apartados anteriores, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) La superficie mínima del espacio libre interior por planta será la resultante de multiplicar el número de viviendas que necesiten ventilar o iluminar el salón-comedor en cada planta a dicho espacio, por la superficie de 18 metros cuadrados.

e) La ocupación en planta, queda limitada a un fondo máximo edificable de 15 m a partir del patio.

f) En los patios de planta irregular, la distancia entre huecos que estén ubicados en distintos paramentos, que correspondan a viviendas diferentes, será como mínimo de 5 m.

3. Condiciones de Orientación: se intentará conseguir que las estancias estén lo mejor orientadas posible según su emplazamiento.

#### Artículo 31. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1. Las dimensiones de los pasillos y escaleras deberán cumplir con las exigencias de la normativa vigente en la materia, Código Técnico de la Edificación así como lo previsto en la normativa de accesibilidad vigente.

2. Así mismo, según la normativa de accesibilidad vigente, en edificios con más de dos plantas sobre rasante será obligatorio la previsión al menos del hueco necesario para la instalación de un aparato elevador. En los edificios con más de seis viviendas, se dispondrá de ascensor así como en edificios que tengan tres o más plantas sobre rasante.

Artículo 32. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes.

1. Los alojamientos existentes no se considerarán ni Fuera de Ordenación ni de Ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos precedentes, pero sin que sean de obligado cumplimiento salvo en lo dispuesto respecto a la iluminación y ventilación.

## CAPÍTULO 2

### Normas particulares relativas al diseño de aparcamientos y garajes los edificios

Artículo 33. Definición.

1. Se define como aparcamiento, el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se define como garaje los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligados, destinados a la guarda de vehículos.

Artículo 34. Condiciones relativas a los aparcamientos.

1. Los espacios de estacionamiento exigidos por el PGOU deberán agruparse en áreas específicas, sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento especialmente trazadas y calificadas por el Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas de aparcamientos.

2. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie rectangular de 2,2 m de ancho por 4,5 m de largo.

3. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión, cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

4. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se canalizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

5. En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Artículo 35. Condiciones relativas a los garajes en los edificios.

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación:

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre

que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) Condiciones dimensionales.

a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m si bien aquellas que se reserven a personas con movilidad reducida deberán tener como mínimo unas dimensiones de 5,00 x 3,60 m en batería o semibatería y 6,50 x 3,60 en línea. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 de anchura por 2,25 de altura.

d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce. Los locales de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> tendrán como mínimo dos accesos.

e) La pendiente máxima de las rampas será del 12%, para tramos curvas y 16% para tramos rectos, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los 4,5 primeros metros tendrán una pendiente máxima del 5%.

f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes, los cuales deberán respetar las prescripciones técnicas que, para las zonas de uso comunitario de los edificios de vivienda, establecen la legislación vigente sobre accesibilidad.

g) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

h) No se podrán abrir huecos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escaleras.

C) Condiciones de ventilación.

a) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

b) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) Condiciones de iluminación. Cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

E) Condiciones de las dotaciones.

a) A distancia inferior a 5 m desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m<sup>2</sup> y una toma de corriente.

c) Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie o fracción superior a 50 m<sup>2</sup>. En locales de menos de 50 m<sup>2</sup> se situará un extintor.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. Los accesos a la edificación se dispondrán de forma que no afecten negativamente a puntos de espacial concentración de peatones, tales como cruces de calzada. Tendrán una dimensión suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos en la circulación.

## CAPÍTULO 3

### Condiciones estéticas generales. Medidas de protección del medio ambiente urbano

Artículo 36. Definición y ámbito.

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás

actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

#### Artículo 37. 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, por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 38. Integración de los edificios en el paisaje urbano.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su puesta en valor y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir en los planes de desarrollo o en la solicitud de licencia municipal estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión, en los que se analice sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.

c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. 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.

4. 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 en los términos establecidos en las normas relativas al diseño de los edificios.

5. Cuando exista posibilidad de tendido de ropa al exterior deberá situarse algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

#### Artículo 39. Protección de la Tipología Tradicional.

Esta Norma se aplica en los Núcleos Tradicionales del Suelo Urbano y para las edificaciones en el medio rural con tipología tradicional reconocida.

En principio, se recomienda que las edificaciones sometidas a esta norma sean renovadas y reformadas, recurriendo a la demolición y nueva construcción sólo en casos demostrables de ruina y/o deseconomía evidente.

En la ejecución de obras de sustitución de edificios, la licencia de demolición habrá de ser solicitada presentando con ella fotografía de la edificación existente y al menos anteproyecto de la fachada pretendida. En ningún caso podrá mediar más de dos meses entre la demolición efectiva del edificio y el comienzo de las obras de nueva planta.

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.

#### Artículo 40. 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 situados en la alineación oficial, 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.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### Artículo 41. 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 la legislación vigente en materia de accesibilidad.

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.

4. Quioscos. En aquellos espacios en que por su amplitud o situación puedan construirse este tipo de instalaciones respetando la normativa sobre accesibilidad, éstas se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Su fisonomía y diseño serán acordes con la edificación y ambiente circundante.

b) Los materiales a emplear en las fachadas serán básicamente la fundición de hierro, la madera, el ladrillo, las chapadas de piedra o bien obras de fábrica.

Como material estructural, podrá utilizarse asimismo el acero, las partes que quedan visibles de este material, irán en todo caso pintadas.

c) Se prohíbe el empleo de quioscos prefabricados de aluminio o acero, así como el empleo de rótulos publicitarios luminosos sobre los mismos.

Artículo 42. Fachadas.

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta en el conjunto de la fachada.

2. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento destine a fines públicos.

3. Materiales de fachada. Se emplearán materiales de buena calidad, evitando los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

4. Modificación de la fachada. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 43. Medianerías.

Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios.

Artículo 44. Cableado eléctrico, telefónico o de cualquier otro tipo.

1. En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en el término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad, teléfono, alumbrado público o de cualquier otro suministro que atraviese la fachada.

2. Asimismo, será obligatoria la retirada y posterior empotrado de los tendidos existentes que no reúnan los requisitos enumerados en el apartado anterior, pudiéndose, para ello, concertar convenios con el Ayuntamiento.

Artículo 45. Vuelos.

1. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones vuelos abiertos en todo su perímetro, siendo la altura libre desde la acera superior a los 3 m. Excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros).

2. La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,80 m retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas a vial con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada.

3. No obstante, en función del ancho de la calle, se determina las siguientes dimensiones para el vuelo de cualquier cuerpo saliente:

ANCHO DE CALLE (m)	VUELO (m)
< 4	0,30
4 a 8	0,40
8 a 12	0,60
Más de 12	0,80

Artículo 46. Cubiertas.

1. En general serán de teja, pudiendo admitirse en las edificaciones nuevas otros tipos de cubierta debidamente justificadas y siempre que por su color o material se integre en el entorno.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En las edificaciones de nueva planta se prohíben los bajantes situados en la fachada exterior.

Artículo 47. Marquesinas.

1. Se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. El canto no será superior a 12 cm. y no goteará a la acera.

Artículo 48. Toldos.

1. Los toldos móviles colocados sobre los huecos de planta baja no podrán perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. Si los toldos se apoyaran sobre elementos verticales, se situarán en el tercio interior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 90 cm. Si esta dimensión fuera menor se colocará junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

Artículo 49. Anuncios.

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 deberá integrarse positivamente en la fachada y entorno en que se enclava y estará sujeta a previa licencia municipal.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m con un vuelo inferior a 0,60.

3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y, en especial, de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Artículo 50. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. No podrán sobresalir de la alineación a vial  
 2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Artículo 51. Elementos superpuestos de fachada.

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc, que sin sobresalir más de 15 cm. tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.

2. Para la instalación de aparatos de aire acondicionado en el exterior de los alojamientos se exigirá la colocación de algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

Artículo 52. Medidas de protección de jardines y arbolado.

1. En cualquier trabajo, público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos o 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 metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres, retirándose éstos una vez terminadas las obras.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a 5 veces su diámetro medido a 1 m de altura, con un mínimo de 50 cm.

3. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces con diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán con sustancia cicatrizante. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

4. No se depositarán materiales de obra en los alcorques del arbolado, ni vertidos de sólidos o líquidos que pudieran producir alteraciones en éste.

## CAPÍTULO 4

### Medidas de protección contra la contaminación acústica

Artículo 53. Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

1. En base al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se procede a la justificación y delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica, así como los objetivos de calidad para cada una de ellas con sus correspondientes índices de ruido del municipio de Arenas, teniendo en consideración el ámbito y las condiciones particulares del municipio. Estas determinaciones se grafían en el plano que se adjunta a esta ordenanza.

2. De acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse, como máximo, cada diez años desde la fecha de su aprobación.

3. Una vez aprobada la delimitación inicial de las áreas de sensibilidad acústica, el Ayuntamiento de Arenas vendrá obligado a controlar de forma periódica el cumplimiento de los límites en cada una de estas áreas, de acuerdo con el artículo 10 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

4. Una vez determinadas las áreas de sensibilidad acústica, en caso de que se compruebe el incumplimiento de los correspondientes objetivos de calidad acústica en alguna de las áreas delimitadas, conforme al artículo 71.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se elaborarán los correspondientes mapas singulares de ruido que servirán para la evaluación de los impactos acústicos y propuestas de los correspondientes planes de acción.

5. Deberá adecuarse el aislamiento acústico en las nuevas edificaciones a lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y que modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

6. Condiciones de planeamiento y desarrollo para las actuaciones urbanísticas afectadas por contaminación acústica.

a) Los sectores urbanos, urbanizables ordenados y sectorizados que colindan con infraestructuras viarias de deberán realizar durante la fase de planeamiento de desarrollo estudios acústicos específicos para cada uno de ellos en las condiciones establecidas en los artículos. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En ellos se deberá tener en cuenta la determinación de las áreas de servidumbre acústica de las infraestructuras con las que colindan y, en su caso, la determinación de las áreas de transición para evitar que se superen los valores límites establecidos en el artículo. 7 y siguientes del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

b) En el caso del suelo urbanizable no sectorizado los estudios acústicos referidos en el apartado anterior se realizarán durante la fase de redacción del plan de sectorización.

7. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, se utilizarán como límites sonoros, a nivel de fachada de las edificaciones afectadas, los límites establecidos en la tabla núm. 3 del Decreto 326/2006, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, valorados por su nivel Continuo Equivalente Día (LA eq d ) y Nivel Continuo Equivalente Noche (LA eq n).

8. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, del tráfico rodado.

9. Para la caracterización acústica de distintas zonas del suelo urbano consolidado, se utilizarán los límites sonoros de la tabla núm. 3 citada, realizándose mediciones en las habitaciones más afectadas de las edificaciones, ubicando el micrófono en el centro de la ventana completamente abierta.

10. En el análisis de los problemas de ruido, incluidos tanto en los estudios de impacto ambiental como en los proyectos que deben ser sometidos a informe ambiental y calificación ambiental, en los que se utilicen modelos de predicción o cualquier otro sistema técnico adecuado, se tendrán en cuenta los niveles sonoros establecidos en la tabla nº 3 correspondientes al área de sensibilidad acústica Tipo II, si se cumplen las siguientes condiciones:

- Estar habitados de forma permanente.
- Estar aislados y no formar parte de un núcleo de población.
- Estar en suelo no urbanizable.
- Cumplir con la legalidad urbanística.

TABLA NÚM. 3: NIVELES DE LÍMITE DE RUIDO AMBIENTAL EN FACHADAS DE EDIFICACIONES

USO GLOBAL	ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA	LÍMITES dBA	
		Día (7-23 h)	Noche (23-7 h)
RESIDENCIAL	Tipo I (Área de silencio)	55	40*
RESIDENCIAL	Tipo II (Área Levemente ruidosa)	55	45*
RESIDENCIAL/ COMERCIAL	Tipo III (Área Tolerablemente ruidosa)	65	55*
INDUSTRIAL	Tipo IV (Área Ruidosa)	70	60*
INDUSTRIAL	Tipo V (Área Especialmente ruidosa)	75**	65***

\* Si se trata de equipamiento de uso docente, cultural o sanitario, el valor máximo admisible es de 40 dBA en horario nocturno

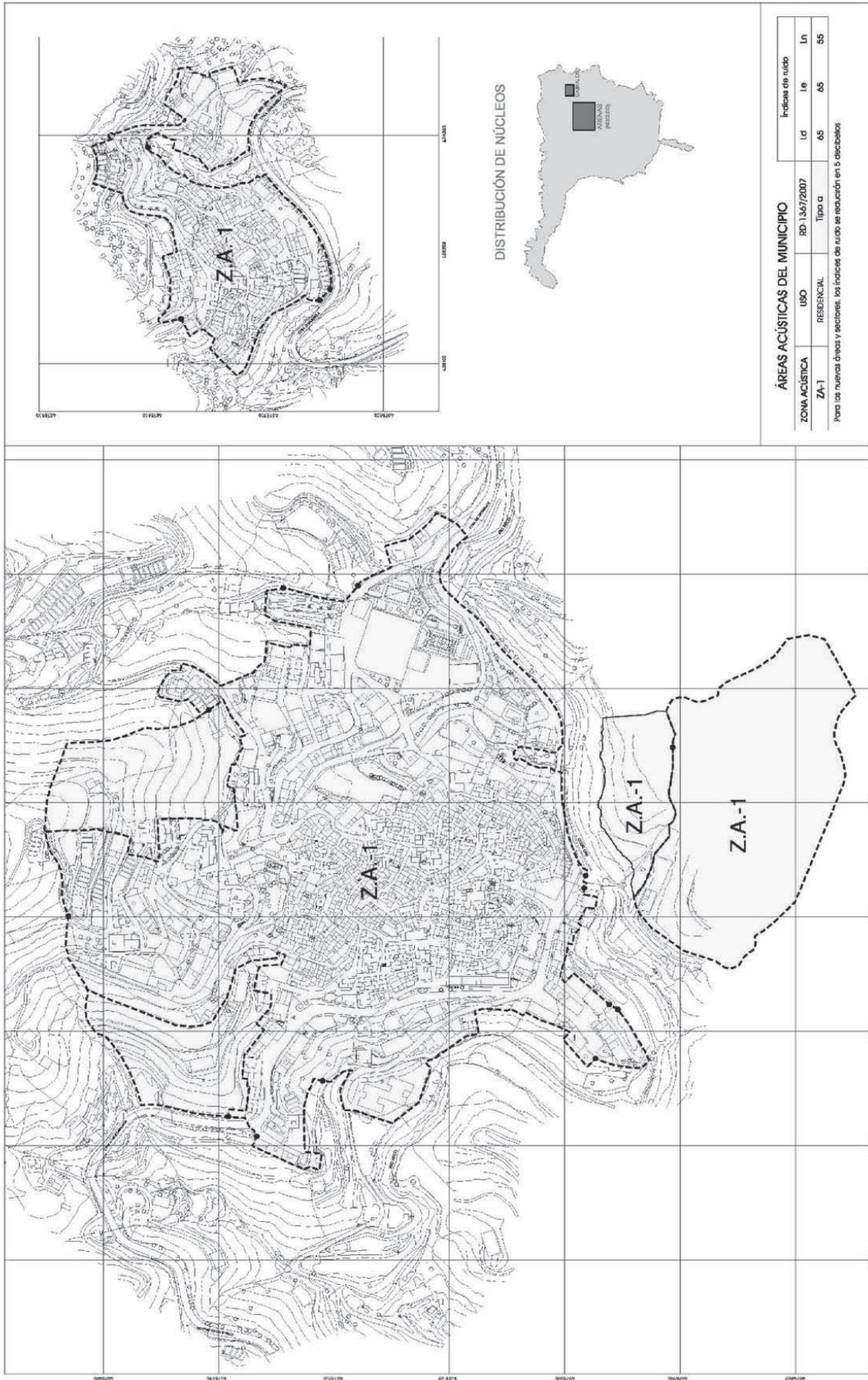
\*\* Si el equipamiento es de uso recreativo o deportivo, el valor máximo admisible es de 65 dBA en horario diurno.

\*\*\* Si el equipamiento es recreativo o deportivo, el valor máximo admisible es de 55 dBA en horario nocturno.

11. Los objetivos de calidad acústica en función de cada una de las áreas acústicas aplicables para las nuevas áreas y sectores se recogen en la siguiente tabla:

ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO		
	Ld	Le	Ln
Sectores con uso dominante residencial	60	60	50
Sectores con uso dominante industrial	70	70	60
Sectores con uso dominante recreativo	68	68	58
Sectores con uso dominante terciario	65	65	60
Sectores con uso dominante equipamiento	55	55	45
Sectores con uso dominante sistemas de infraestructuras	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(ANEXO I – PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA)



diputación provincial de máLAGA. oficina provincial de planeamiento  
 máLAGA es diputación

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN  
 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

ARENAS Y DAIMALOS

PLANO  
 NOV-2010

## CAPÍTULO 5

Medidas de mejora de gestión de los recursos energéticos.

Artículo 54. Ámbito de aplicación.

Estas determinaciones serán de aplicación a los suelos clasificados por el PGOU con uso residencial, industrial, terciario y de equipamiento.

Artículo 55. Diseño de las edificaciones.

1. Las fachadas se orientarán teniendo en cuenta la intensidad de utilización de los diferentes usos de la edificación: uso continuo, uso discontinuo, uso diurno y nocturno, así como las pautas de utilización, para el mejor aprovechamiento de las energías naturales.

Se limitará la agrupación máxima de las edificaciones y la posición relativa de los viales, con el objetivo de lograr una ventilación e iluminación óptima de los espacios interiores.

2. Dentro de criterios de libertad de diseño, será necesaria la incorporación en el proyecto técnico medidas que faciliten la renovación del aire y la ventilación para lograr el objetivo de la refrigeración pasiva durante el periodo de sobrecalentamiento de la edificación, facilitando el establecimiento de ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea.

Cuando se generen espacios libres interiores de manzana, la configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de dichos espacios.

3. El planeamiento de desarrollo deberá incluir las condiciones de configuración de la edificación que permita mediante la disposición de usos la protección frente a los vientos de invierno y sean compatibles con la ventilación y la renovación de aire.

4. Las disposiciones de los espacios interiores se ajustará según las orientaciones, en función de las variaciones estacionales y diarias y las necesidades energéticas.

5. Se incorporarán criterios de eficiencia energética para los diferentes elementos de huecos en función de su orientación y su implicación en las diferentes estrategias bioclimáticas.

Será de obligado cumplimiento la incorporación de mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de los huecos.

6. El proyecto deberá garantizar justificadamente la protección térmica y evacuación del calor almacenado en cubierta en función de su uso.

7. Los espacios abiertos tendrán los medios adecuados para la optimización de las condiciones higrótérmicas y la calidad ambiental, mediante el tratamiento de las superficies exteriores, el uso de vegetación o elementos proyectores de sombras.

## ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMINOS RURALES

## TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente ordenanza regular la creación, delimitación, gestión y protección administrativa de los caminos rurales, definir el ejercicio de los usos compatibles con ellos, y los derechos y obligaciones de los usuarios, así como el de las potestades otorgadas al Ayuntamiento en este sentido por el Ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 2. Definición.

1. A los efectos de esta ordenanza, se definen los caminos rurales como las vías de comunicación que cubran las necesidades de acceso generadas en las áreas rurales, bien

dando servicio a núcleos de población o a los predios agrícolas o forestales, incluyendo en su concepto la plataforma, el material del firme, las cunetas, las obras de fábrica, los desmontes, los terraplenes y las obras e instalaciones auxiliares que como tal se cataloguen, (fuentes, abrevaderos, muros de piedra, descansaderos, etc. así como otros elementos de interés histórico y etnográfico; siempre que éstos no resulten de propiedad privada).

2. Se exceptúan de tal denominación y quedan fuera de la presente ordenanza:

a) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con autovías, autopistas y carreteras de titularidad estatal, autonómica o provincial.

b) Los caminos de titularidad de otras administraciones públicas.

c) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con las vías pecuarias deslindadas.

d) Los viales y otras vías que transcurran por el suelo clasificado como urbano por el PGOU.

Los caminos que transcurran a través del suelo urbanizable se regulan por esta ordenanza hasta tanto no hayan sido objeto de transformación por el instrumento de ejecución correspondiente, legalmente aprobado por el Ayuntamiento en desarrollo de la ordenación de esta clase de suelo.

En todo caso, los instrumentos de desarrollo del PGOU velarán por que se garanticen las funciones propias y las características constructivas mínimas de los caminos rurales que pudieran verse incluidos en el párrafo anterior y sean afectados por el proceso de urbanización, debiendo garantizar el proyecto correspondiente la conexión pública al tramo de camino afectado que queda fuera de la zona urbana.

e) Los caminos de naturaleza privada.

f) Las servidumbres de paso reguladas por el Código Civil.

g) Los caminos incluidos dentro del dominio público forestal municipal se registrarán por lo dispuesto en la legislación forestal.

Artículo 3. Naturaleza jurídica.

1. Los caminos rurales definidos por el artículo anterior cuyo itinerario discurre por el término municipal son bienes de dominio público inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Son bienes patrimoniales los caminos rurales de titularidad municipal que no se adscriban al dominio público local o aquellos que habiendo sido catalogados en su momento, sean desafectados por el Ayuntamiento mediante el procedimiento correspondiente.

Artículo 4. Categorías de caminos rurales.

Se establece la siguiente clasificación de caminos rurales con carácter general:

a) Caminos Principales: son las que posibilitan las actividades productivas del término municipal.

b) 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.

Artículo 5. Cambio de categoría de caminos rurales.

Para proceder al cambio de cualquiera de las categorías anteriores se exigirá la instrucción de un expediente de acuerdo con la legislación vigente y las especificaciones de esta ordenanza.

En todo caso, se dará audiencia a los afectados y, tras el trámite de información pública, será resuelto por el Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 6. Limitaciones y servidumbres de los caminos rurales.

A ambos lados del eje de los caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones y servidumbres:

- a) Zona de dominio público:
  - a.1) caminos principales: 2 metros.
  - a.2) caminos secundarios: 1,5 metros.
- b) Zona de protección:
  - b.1) caminos principales: 12 metros.
  - b.2) caminos secundarios: 10 metros.
- c) Línea límite al cerramiento:
  - c.1) caminos principales: 7 metros.
  - c.2) caminos secundarios: 5 metros.
- d) Línea límite de edificación:
  - d.1) caminos principales: 15 metros.
  - d.2) caminos secundarios: 15 metros.

## TÍTULO I

### UTILIZACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS CAMINOS RURALES

Artículo 7. Normas generales.

Los caminos rurales municipales son bienes adscritos al uso público y como tales deben ser utilizados conforme a criterios de buen uso entre los que se destacan la obligatoriedad de no abandonar su trazado para invadir propiedades colindantes, cerrar las cancelas que puedan existir para control del ganado, respetar la fauna, la flora y las propiedades colindantes, evitar la contaminación acústica, no arrojar escombros o residuos, no encender fuego ni arrojar colillas encendidas, así como evitar cualquier conducta contraria al ordenamiento jurídico vigente.

A estos efectos, los servicios de inspección y vigilancia municipales velarán por el cumplimiento de estas normas y los contenidos de la presente Ordenanza. Dada la naturaleza y extensión de los bienes afectados, que imposibilitan una vigilancia exhaustiva, los ciudadanos están obligados a colaborar con las autoridades locales en la prevención y corrección de conductas y acciones no autorizadas, todo ello en aras a la conservación y buen uso de este singular patrimonio municipal.

Artículo 8. Ocupación temporal.

1. El Ayuntamiento podrá autorizar ocupaciones de carácter temporal mediante concesión administrativa, siempre que tales ocupaciones no dificulten apreciablemente el tránsito de vehículos y personas, ni impidan los demás usos compatibles con aquel.

Dichas concesiones sólo se concederán por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, y en todo caso, no tendrán una duración superior a los diez años, sin perjuicio de ulterior renovación.

2. El procedimiento para tramitar las concesiones será el establecido para la utilización del dominio público por la legislación de bienes de las entidades locales.

3. La señalización pertinente de la ocupación deberá hacer referencia clara y explícita al carácter público del camino afectado y a las normas de buen uso por parte de los usuarios de la ocupación y en su caso del camino. En particular, cuando se trate de instalación de cancelas para control ganadero o cinegético, será obligatorio aludir al cierre de la cancela cada vez que se utilice por los usuarios.

Artículo 9. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con los caminos rurales los siguientes:

1. Los usos tradicionales que, siendo de carácter agrario y no teniendo la naturaleza de ocupación, puedan realizarse

en armonía con los caminos rurales y no contravengan la legislación en la materia que en cada caso corresponda.

2. Los usos para senderismo, rutas a caballo, paseo y otros de naturaleza recreativa, que deberán respetar las normas del Código de Circulación y la presente Ordenanza.

3. Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, siempre que permitan el tránsito normal de vehículos y personas.

4. Los eventos organizados y pruebas deportivas requerirán además de la autorización municipal, la expresa del organismo competente en cada caso, y darán lugar a la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público.

Artículo 10. Procedimiento de autorización.

1. Las personas interesadas en la utilización de un camino rural para uso compatible que conlleve una alteración de las características físicas del mismo deberán solicitar autorización del Ayuntamiento.

2. A la solicitud se acompañará una memoria donde se recoja la definición y características de las actuaciones a desarrollar. El Ayuntamiento, previo el estudio de la solicitud y la memoria, podrá introducir las modificaciones necesarias de la actuación solicitada dando traslado de las mismas al interesado que podrá formular alegaciones en el plazo de quince días.

3. La resolución recogerá las características y condiciones exactas del ejercicio de las actuaciones a realizar. El plazo máximo para resolver este procedimiento será de tres meses, transcurridos los cuales, si no se ha dictado resolución, ésta se entenderá desestimada.

Artículo 11. Tránsito por los caminos rurales.

1. El tránsito de personas, vehículos o semovientes por los caminos rurales se ajustará a las normas del Código de Circulación.

En todo caso la velocidad máxima autorizada no excederá de los 30 kilómetros por hora.

2. Los propietarios de las fincas colindantes deberán custodiar sus animales para que éstos no interfieran la libre y adecuada circulación por los caminos rurales habilitados para el tránsito rodado, en prevención de accidentes. Los dueños de los animales serán responsables de las obstrucciones, daños o accidentes producidos por éstos siempre que se acredite el cumplimiento de las mínimas normas de precaución por parte de los usuarios del camino.

Artículo 12. Limitaciones de uso.

1. Por razones de conservación y gestión de los recursos naturales así como por razones de seguridad de personas y bienes, el Ayuntamiento podrá condicionar y/o prohibir el tránsito de ciclomotores, vehículos a motor, animales y personas por los caminos rurales, cualquiera que sea su categoría. Dichas condiciones y/o prohibiciones podrán ser establecidas de oficio o a instancia de parte, y las medidas adoptadas serán razonadas y acordes con la actividad objeto de la protección o de la gestión de que se trate.

2. Cuando las medidas supongan la prohibición de circular con vehículos por caminos habilitados para ello según su categoría o por personas y animales en cualquier clase de caminos, en todo caso tendrán carácter temporal no superior a un mes salvo prórroga expresa por parte del Ayuntamiento, generando la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público si se trata de expedientes promovidos a instancia de parte y debidamente tramitados conforme a la legislación vigente.

3. Tales limitaciones y/o prohibiciones quedarán debidamente anunciadas sobre el terreno y sus contenidos se ajustarán a lo acordado por el Ayuntamiento, quien debe dar la conformidad sobre dicha señalización.

**Artículo 13. Tránsito de perros.**

Con carácter general los perros que transiten por los caminos rurales municipales no podrán ir sueltos salvo por los tramos donde existan alambradas o cerramientos por ambos márgenes del camino, siendo sus dueños los responsables del cumplimiento de esta medida.

**Artículo 14. Emisión de ruidos.**

Al tránsito de toda clase de ciclomotores y vehículos a motor por los caminos rurales municipales le será de aplicación el Decreto 326/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y en particular el contenido del artículo 26 y anexo II tablas 1 y 2.

**Artículo 15. Vigilancia.**

Los agentes de la autoridad, en el ejercicio de sus funciones de vigilancia e inspección, podrán circular con vehículos adscritos a tales servicios por toda clase de caminos rurales cuyas características constructivas lo permitan independientemente de su categoría o de las limitaciones de uso que en cada caso puedan establecerse con carácter general.

**TÍTULO II****DE LAS OBRAS CONTIGUAS A LOS CAMINOS****Artículo 16. Ámbito.**

A los efectos de la presente ordenanza se consideran obras contiguas a los caminos aquellas actuaciones sometidas al régimen de licencia urbanística, además de las obras e infraestructuras de competencia municipal que presenten colindancia con los mismos y puedan además afectar a sus características constructivas o a su estabilidad.

**Artículo 17. Plantaciones de árboles y arbustos.**

1. Las distancias mínimas de plantación de árboles y arbustos en las propiedades particulares colindantes con caminos públicos serán con carácter general de tres metros a los bordes exteriores del mismo según la definición del artículo 2 de la presente ordenanza.

2. Con fines protectores u ornamentales podrán plantarse árboles o arbustos en los desmontes, terraplenes y márgenes de los caminos rurales municipales cualquiera que sea la distancia a los terrenos particulares colindantes. En caso de distancias menores de tres metros se dará audiencia a los afectados antes de la resolución correspondiente. En todo caso, el propietario de las plantaciones deberá velar porque las ramas o las raíces no invadan o estorben el libre tránsito por los caminos afectados, solicitando las oportunas autorizaciones de corta o poda ante el organismo competente.

**Artículo 18. Prevención de incendios.**

1. A los efectos de la Ley 5/1999, de Prevención y Extinción de Incendios Forestales, los propietarios, arrendatarios, aparceros o titulares de cualquier otro derecho de uso sobre las fincas, serán responsables de la ejecución de las medidas preventivas que correspondan en su colindancia con los caminos rurales.

2. En particular y sin perjuicio de lo anterior, están obligados al mantenimiento de los márgenes de los caminos que colinden con su propiedad libres de vegetación herbácea y arbustiva en épocas de Peligro (salvo ejemplares de especies protegidas, sometidos al régimen de autorización por la Junta de Andalucía), en defecto de área o faja cortafuegos por el interior de su propiedad en cuyo caso bastará con la interrupción de la continuidad del combustible de dichos márgenes en los extremos de la colindancia, con anchura doble a la altura de la vegetación herbácea o de matorral dominantes.

3. Asimismo el establecimiento de estas medidas preventivas no será de aplicación a los tramos donde existan cerramientos de mampostería en suficiente estado de conservación.

**Artículo 19. Desagüe de aguas corrientes.**

Los dueños, arrendatarios o aparceros de fincas por donde discurran aguas procedentes de los caminos no podrán impedir el libre curso de ellas. Tampoco podrán ejecutar obras que desvíen el curso normal de las aguas con el fin de dirigir las hacia el camino.

Igualmente estarán obligados a soportar los desagües procedentes de los pasos de agua del camino, en cuyo diseño los proyectos de obras tendrán inexcusablemente en cuenta la minimización de los posibles daños en las fincas receptoras de dichas aguas y en caso necesario el reparto equitativo de las cargas entre todos los afectados en función de la longitud de su colindancia con el camino.

Asimismo estarán obligados a conservar limpios los desagües de las aguas corrientes que procedan de aquellos, y a la limpieza de las cunetas, si existen, en toda la longitud del frente de su propiedad, a fin de procurar que las aguas discurren libremente.

**Artículo 20. Intersección o entronque de caminos.**

En ningún caso podrán abrirse ramales privados desde caminos públicos sin la preceptiva licencia de obras, la cual deberá contemplar necesariamente las medidas que eviten los aportes incontrolados de agua y arrastres al camino procedentes del ramal que se construya o consecuencia del mismo.

**Artículo 21. Cerramientos.**

1. Los cerramientos de parcelas o fincas colindantes con caminos rurales municipales que se construyan a partir de la aprobación definitiva de la presente ordenanza deberán respetar las alineaciones previstas en el artículo 6.

2. Los titulares de cerramientos existentes con anterioridad a dicha aprobación que no se adapten a lo establecido en el párrafo anterior dispondrán de un período transitorio de cinco años para modificarlos en cumplimiento del presente artículo.

3. En cualquier caso, los cerramientos deberán guardar con el límite exterior de los caminos la anchura suficiente para permitir el tránsito de maquinaria agrícola, para lo cual el Ayuntamiento podrá obligar al retranqueo de los mismos hasta un metro desde dicho límite.

**Artículo 22. Obras e infraestructuras municipales.**

Los proyectos de obras e infraestructuras de competencia municipal deberán garantizar la continuidad, funciones y características constructivas de los caminos rurales municipales afectados.

**TÍTULO III****DE LA CREACIÓN, DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CAMINOS RURALES****CAPÍTULO I****Apertura, mejora y conservación de caminos****Artículo 23. Naturaleza de la actuación.**

1. El Ayuntamiento no podrá ser promotor de la apertura, modificación, reparación, mejora o cambio de categoría de caminos de naturaleza privada.

2. Los caminos de nueva apertura que promueva el Ayuntamiento, tendrán la consideración de caminos rurales de dominio público municipal.

Se exceptúan de esta categoría los caminos forestales o agrícolas que afecten a bienes rústicos municipales de naturaleza patrimonial o del dominio público forestal.

Artículo 24. Aportaciones municipales en caminos privados.

1. Las solicitudes de subvenciones o ayudas que el Ayuntamiento reciba de los particulares que actúen como promotores de la construcción, conservación o reparación de caminos se tramitarán de acuerdo con lo establecido por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Salvo los casos en que los caminos afecten a bienes rústicos municipales, el Ayuntamiento no podrá participar económicamente de otra forma diferente a la regulada por este artículo en la conservación y mejora de caminos privados.

Artículo 25. Conservación y mantenimiento de los caminos públicos.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los titulares de las parcelas colindantes o cuyo acceso transcurra por un camino público, la aportación de fondos para acometer trabajos de acondicionamiento y reparación del mismo. Dichas aportaciones serán establecidas, liquidadas y recaudadas con arreglo a lo previsto para las contribuciones especiales por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, aprobatorio del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2. Los límites de tales aportaciones privadas se establecen en función de la inclusión de los caminos afectados en la catalogación municipal, y quedan establecidos en los porcentajes siguientes:

- a) Caminos principales: máximo 50%.
- b) Caminos secundarios: máximo 70%.

## CAPÍTULO II

Potestades administrativas sobre los caminos rurales

Artículo 26. Artículo 6. Potestades administrativas.

1. Corresponde al Ayuntamiento respecto de los caminos rurales, en los términos establecidos por la legislación vigente, el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) De investigación y catalogación.
- b) De deslinde y amojonamiento.
- c) De recuperación de oficio.
- d) De desafectación.
- e) De modificación de su trazado.

f) Cualesquiera otras potestades relacionadas con estos bienes reconocidas por la legislación vigente en cualquier materia relacionada con los mismos.

2. La competencia para dictar los actos de iniciación, tramitación e impulso de estas potestades corresponde al Alcalde, siendo los actos resolutorios competencia del Ayuntamiento en Pleno.

3. Las potestades enumeradas se ejercerán de conformidad con la regulación que de las mismas efectúe la legislación vigente en cada momento, regulándose las particularidades de su ejercicio en los artículos siguientes.

## CAPÍTULO III

Potestad de investigación y catalogación

Artículo 27. Ejercicio y efectos.

Siempre que se constate la existencia de caminos rurales cuya titularidad no conste o se desprenda de los títulos de dominio la posible existencia de derechos públicos, el Ayuntamiento investigará de oficio o a instancia de parte las circunstancias físicas y jurídicas del mismo por medio del correspondiente expediente de investigación.

La resolución que determine la titularidad pública del camino supondrá la inclusión del mismo en el Catálogo estable-

cido al efecto y determinará su afectación al dominio público municipal.

Artículo 28. Catálogo Municipal de Caminos Rurales.

1. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales es el registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán los caminos del dominio público municipal, comprendidos en cualquiera de las categorías establecidas por el artículo 4 de esta ordenanza.

2. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales se gestionará con independencia del Inventario Municipal de Bienes, sin perjuicio de la inclusión en este último de los caminos rurales en el Inventario de Bienes Inmuebles.

3. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales tendrá el carácter de instrumento auxiliar del inventario de bienes, derechos y acciones del Ayuntamiento. Cada camino rural quedará inscrito en el Catálogo por medio de una ficha en la que deberán constar, al menos, los siguientes datos:

- a) Nombre del camino.
- b) Partidos rurales afectados.
- c) Identificación catastral.
- d) Información catastral: Polígonos y parcelas por los que transcurre.
- e) Afección a otros bienes de dominio público estatal, autonómico o local, así como a montes Catalogados de Utilidad Pública, Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección.

f) Caminos públicos con los que intersecta.

g) Categoría en que se incluye.

h) Longitud total.

i) Anchura de la plataforma de los diferentes tramos.

j) Tipo de pavimento.

k) Obras complementarias: cunetas, pasos de agua, puentes, muros y otras análogas.

l) Elementos auxiliares: fuentes, pilares, abrevaderos, descansaderos y otros elementos de uso o servicio público local.

m) Información registral, si existe.

n) Servidumbres, ocupaciones, gravámenes u otros derechos reales conocidos con indicación de los datos básicos de los expedientes correspondientes.

ñ) Toda otra información relevante para su posterior deslinde, amojonamiento o gestión futuros, y cuantos antecedentes y documentación al respecto puedan recabarse.

5. A esta ficha deberá acompañarse plano y ortofoto a escala 1: 10.000.

6. La información contenida en el catálogo deberá ampliarse, una vez deslindados y amojonados los caminos, con las fechas de aprobación de los respectivos expedientes, así como los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad del camino mismo y de los referidos actos administrativos.

7. Cualquier modificación que sea necesario efectuar en el catálogo se realizará por el procedimiento previsto para las modificaciones del Inventario de Bienes de las Entidades Locales.

## CAPÍTULO IV

Potestades de deslinde y amojonamiento

Artículo 29. Particularidades del deslinde de caminos rurales.

1. El acta del apeo del deslinde deberá ser redactada por un facultativo competente en materia de mediciones rústicas, siendo refrendada por el Secretario del Ayuntamiento, y el plano del mismo se levantará con técnicas topográficas que permitan su correcto y preciso replanteo en cualquier momento. En cualquier caso se procederá a la señalización provisional del deslinde sobre el terreno.

2. Durante el desarrollo de las operaciones materiales, el técnico facultativo a cargo de las mismas podrá, en beneficio

del interés público y para la mejor defensa del dominio público municipal, acordar con los colindantes pequeñas modificaciones de trazado y/o linderos para el mejor cumplimiento de los fines inherentes a los caminos rurales municipales, y siempre que no se perjudique la transitabilidad por ellos.

Dichos acuerdos habrán de figurar explícitamente recogidos en las actas correspondientes.

#### Artículo 30. Amojonamiento o señalización.

El amojonamiento consiste en la delimitación sobre el terreno, con elementos perdurables, del camino rural con estricta sujeción al expediente de deslinde.

Cuando el Ayuntamiento lo juzgue conveniente, el amojonamiento podrá reducirse a una somera señalización siempre que aclare con precisión los límites del camino.

#### Artículo 31. Alegaciones al amojonamiento.

Durante la fase de alegaciones no se tomarán en consideración otras que las que afecten a la mera ejecución material de la operación de amojonamiento o señalización, sin que en modo alguno quepa admitir las referentes a cuestiones propias del deslinde.

### CAPÍTULO V

#### Mutaciones demaniales y modificaciones de trazado

#### Artículo 32. Mutaciones demaniales.

Los caminos municipales deslindados por cuyo trazado haya de discurrir una carretera, vía férrea, vía pecuaria deslindada o cualquier otra infraestructura del dominio público cuyo titular sea otra Administración, perderán su condición de caminos rurales municipales, y deberán ser desafectados.

#### Artículo 33. Modificaciones de trazado y de anchura.

1. El Ayuntamiento podrá proponer de oficio la modificación del trazado o de la anchura de un camino, para lo que se precisará la audiencia y conformidad de los afectados. Si ésta no se consigue se archivará el expediente sin más trámite, salvo lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Los particulares interesados en la modificación del trazado de un camino colindante o que discurra a través de su propiedad, deberán solicitarlo al Ayuntamiento mediante la presentación de una Memoria justificativa que acredite la conveniencia para el interés público de la modificación propuesta.

A la propuesta se acompañará documentación gráfica consistente en plano catastral y trazado actual y reformado a escala 1: 10.000, en los que se describa con suficiente claridad lo solicitado. Asimismo, se deberá formular el compromiso de ceder al Ayuntamiento los terrenos necesarios para su adscripción al dominio público en sustitución del trazado primitivo, y con superficie que en ningún caso será inferior a la afectada por el camino primitivo.

Si la propuesta se presenta en forma y se acredita la salvaguarda del interés público y el previo acondicionamiento del nuevo trazado en las condiciones exigidas por el Ayuntamiento, éste incoará el oportuno expediente para la desafectación de los terrenos comprendidos en el trazado originario, de acuerdo con lo previsto por la legislación de Bienes de las Entidades Locales. Una vez desafectados, se procederá a su permuta con los terrenos comprometidos por el solicitante, de acuerdo con lo establecido por dicha legislación.

3. En ambos supuestos se someterá el expediente a información pública durante el plazo de un mes. Para la ampliación de la anchura de un camino promovido a instancia de parte, los propietarios afectados, además de aportar documentalmente los terrenos precisos para ello para su incorporación al dominio público, deberán proceder al acondicionamiento del mismo en las condiciones que el Ayuntamiento señale.

#### Artículo 34. Artículo 14. Medidas provisionales.

1. A fin de resolver o prevenir los problemas del tránsito que puedan originarse a causa de la tramitación de los expedientes de modificación de trazado el Ayuntamiento podrá:

a) Suspender el tránsito por el tramo afectado por la modificación siempre que se haya habilitado el trazado alternativo.

b) En caso de expediente tramitado a instancia de parte, desviarlo por el trazado alternativo propuesto por el particular, sin que ello genere ninguna obligación municipal ni de los usuarios para con él, salvo las normas generales de buen uso.

En los expedientes tramitados de oficio será necesario recabar la autorización expresa de los propietarios afectados por la solución provisional que se adopte.

2. La duración de esta situación provisional no podrá exceder de un año.

### TÍTULO IV

#### DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

#### Artículo 35. Disposiciones generales.

Las acciones u omisiones que infrinjan lo previsto en la presente ordenanza respecto de los caminos rurales municipales darán lugar a responsabilidad administrativa.

#### Artículo 36. Responsabilidad.

Serán responsables las personas que aun a título de simple inobservancia causen daños en los caminos rurales municipales, los ocupen sin título habilitante o lo utilicen contrariando su destino normal.

#### Artículo 37. Reposición de daños.

Sin perjuicio de las sanciones penales y/o administrativas que en cada caso procedan, el infractor deberá reparar el daño causado y restituir el terreno usurpado, restaurando el camino rural al estado previo al hecho de cometer la agresión.

#### Artículo 38. Tipificación de infracciones.

Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.

##### 1. Son infracciones muy graves:

a) Las alteraciones de hitos, mojones o indicadores de cualquier clase destinados al señalamiento de los límites del camino rural municipal.

b) La ocupación no autorizada mediante edificación o ejecución de cualquier clase de obra permanente en los caminos rurales municipales.

c) La ocupación no autorizada mediante instalación de obstáculos o la realización de cualquier tipo de obra no permanente que impida totalmente el libre tránsito por los mismos de personas, vehículos, ganado, etc.

##### 2. Son infracciones graves:

a) La ocupación no autorizada mediante roturación o plantación que se realicen en cualquier camino rural municipal.

b) La ocupación no autorizada mediante obras o instalaciones de naturaleza provisional en los caminos rurales municipales sin impedir totalmente el libre tránsito por el mismo.

c) La obstrucción del ejercicio de las funciones de policía, inspección o vigilancia por los Servicios Municipales competentes.

d) Haber sido sancionado por resolución firme por la comisión de dos faltas leves en un período de seis meses.

##### 3. Son infracciones leves:

a) La realización de vertidos o el abandono de desechos o residuos que se realicen en cualquier camino rural municipal.

b) La corta o tala no autorizada de cualquier tipo de árboles en los caminos rurales municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en las Leyes y Reglamentos sectoriales.

c) Las acciones u omisiones no contempladas en los epígrafes anteriores que causen daño o menoscabo en los caminos rurales dificultando o impidiendo el tránsito y demás usos en los mismos.

d) El incumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones administrativas.

e) El incumplimiento total o parcial de los preceptos de la presente ordenanza no contemplados en los dos apartados anteriores.

#### Artículo 39. Sanciones.

Las infracciones tipificadas en el artículo 46 serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracción leve: Multa de 60,10 a 3.005,06 euros.

b) Infracción grave: Multa de 3.005,07 a 15.025,30 euros.

c) Infracción muy grave: Multa de 15.025,31 a 30.050,61 euros.

Las sanciones se impondrán atendiendo a la buena o mala fe del infractor, a la reincidencia, al beneficio que la infracción le haya reportado y al daño causado al camino rural.

#### Artículo 40. Competencia sancionadora.

La competencia para la imposición de las sanciones corresponde al Alcalde-Presidente, así como la adopción de las medidas cautelares o provisionales destinadas a asegurar la re-

solución final que pudiera recaer, sin perjuicio de que pueda desconcentrarse en los concejales que se estimaren pertinentes.

#### Artículo 41. Prescripción de infracciones y sanciones.

1. Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

3. El plazo de prescripción comienza a contarse desde el día siguiente a aquel en que la infracción se hubiere cometido o desde el día siguiente a aquel en que adquiere firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

#### Artículo 42. Responsabilidad penal.

1. Cuando los hechos puedan constituir delito o falta el Ayuntamiento podrá ejercitar las acciones penales oportunas o poner los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal.

2. La incoación del procedimiento dejará en suspenso la tramitación del procedimiento sancionador hasta que la mencionada jurisdicción se haya pronunciado. No obstante, podrán adoptarse las medidas urgentes que aseguren la conservación del camino rural y el restablecimiento de su estado anterior.

Málaga, 30 de enero de 2012.- El Delegado, Enrique Benítez Palma