

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por la que se hace público el Acuerdo de 30 de marzo de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Alhama de Granada, salvo las determinaciones relativas a los suelos urbanizables V-SR-1, V-SR-2 y V-SUNS-1.*

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada celebrada el 30 de marzo de 2011 se aprobó definitivamente el PGOU de Alhama de Granada, salvo las determinaciones referidas a los suelos urbanizables V-SR-1, V-SR-2 y V-SUNS-1.

Con fechas de 27 de octubre de 2011, 20 de diciembre de 2012, 26 de junio de 2013 y 18 de diciembre de 2013, el Ayuntamiento de Alhama de Granada aprobó las subsanaciones de las observaciones indicadas en la CPOTU de 30 de marzo de 2011, y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Alhama de Granada (por silencio, art. 22 Decreto 2/2004) y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Por todo ello, se procede a la publicación del Acuerdo aprobatorio en el Anexo I, tras haber quedado cumplimentadas las observaciones establecidas en la CPOTU de 30 de marzo de 2011; así como Normativa Urbanística en el Anexo II; Ordenanzas de Edificación y Urbanización, correspondientes al citado instrumento urbanístico en el Anexo III y las Fichas Urbanísticas en el Anexo IV.

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA CPOTU SOBRE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE GRANADA

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada el pasado día 30 de marzo de 2011 adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

«Examinado el expediente de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Alhama de Granada, aprobado por el Ayuntamiento en fechas 11 y 30 de noviembre de 2010 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33. 4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 14/2010, por el que se atribuyen a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda las competencias atribuidas a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

#### HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente el mismo salvo las determinaciones relativas a los suelos urbanizables V-SR-1, V-SR-2 y V-SUNS-1 pendiente de publicación y registro (artículo 33.2.b) de la LOUA en tanto no se cumplimenten los extremos siguientes:

#### DOCUMENTACIÓN:

- No se dibuja, en todos los planos, la línea que delimita el término municipal (ver por ejemplo plano 0.1, Hoja B3).

- Existen contradicciones en la documentación aportada: hay un sector de Suelo Urbanizable que aparece clasificado en algunos documentos del PGOU (ver Memoria Justificativa y plano 0.1 de Sistemas Generales, Hoja C2) y en otros no (computo de superficies, Fichas Urbanísticas, planos de Clasificación, etc.). Deberá eliminarse. El hábitat rural diseminado es una categoría de suelo tal y como aparece en planos deberá establecerse así mismo en normativa.

- En general, no se han acotado en los planos correspondientes, las zonas de afección (cementerios, carreteras, BIC...).

- En los planos de "Clasificación: usos y tipologías. Alturas Ordenanzas y Alineaciones", se observa que, cuando en una misma manzana se establecen dos alturas diferentes, la línea que marca las distintas alturas no es visible. Debe corregirse, para evitar confusión.

- En el plano de ordenación 2.1.a, no se encuentra situada la V-UE4. Deberá señalarse.

- No se encuentran los planos de electricidad, tampoco vienen reflejados en el índice de planimetría. En virtud del artículo 39.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, los planos de información del Suelo Urbano contendrán las infraestructuras y servicios existentes, entre ellos la red de energía eléctrica.

#### CLASIFICACIÓN DE SUELO:

El antiguo sector de S. Urbanizable PP-L de las NN.SS. se ha incorporado al ámbito de S. Urbano como Área de Planeamiento Incorporado (API), respetando sus determinaciones urbanísticas, las cuales quedan recogidas en el Anexo de Fichas Urbanísticas. Se observa que en unos documentos aparece como API y en otros como APT. Deberá corregirse lo que no proceda.

En la leyenda de los planos de Clasificación, falta nombrar el sector V-SR3 en el S. Urbanizable Sectorizado. Deberá completarse.

Por otra parte, en la misma leyenda se nombra un sector de S. Urbanizable No Sectorizado (SUNS2) que no se ha tenido en cuenta en ningún documento del PGOU. Deberá eliminarse.

#### SISTEMAS GENERALES:

- En los planos de "Estructura General del Territorio y Sistemas Generales" se encuentra que el tamaño de la nomenclatura de los diferentes sistemas generales, está a una escala que resulta ilegible.

- Se comprueba que en el plano "Estructura General del Territorio y Sistemas Generales", Hoja C3, se señalan dos sistemas generales, al sur del núcleo urbano de Alhama, que no están recogidos como tal en los planos de clasificación, apareciendo como sistemas locales (ver plano de ordenación 1.2.a). Deberá corregirse lo que no proceda.

#### SUELO URBANO CONSOLIDADO:

En los núcleos de Buenavista y Pilas de Algaida, deberán establecerse las densidades y edificabilidades globales correspondientes al Suelo Urbano Consolidado.

No aparece definido en los planos las edificabilidades y densidades globales, para cada núcleo. Deberá completarse la documentación gráfica con estas determinaciones de ordenación en virtud del artículo 19.1.c de la LOUA.

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

1. Las fichas urbanísticas deben ser completadas con las siguientes determinaciones:

- Debe aparecer el coeficiente de edificabilidad en  $m^2t/m^2s$ , en virtud del artículo 10.1.A.d LOUA.

- En la tabla de observaciones de las fichas, se especifica que la densidad no superará las 75 viv/ha.

Sin embargo, no se hace referencia a la condición de que en suelo de uso característico residencial no se podrá superar la densidad de  $1 m^2t/m^2s$ .

- Los valores de tantos por ciento expresados en el "programa de usos" son absolutos, dando la suma más del 100%. Deberá especificarse que para VPO se trata de un valor mínimo y para vivienda libre y terciario de máximos.

- En el cuadro de "Condiciones de desarrollo" debe aparecer sólo Plan Parcial, como figura de planeamiento, eliminando la referencia a Plan Especial, ya que sólo el P.P. tiene por objeto el establecimiento, en desarrollo del PGOU, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación (artículo 13 LOUA).

- Debe eliminarse de la ficha de la A-UE-1 la referencia al PEPRI "Ciudad Histórica", pues dicha unidad no está incluida en la delimitación del Plan Especial.

- No se encuentra en ningún documento referencia alguna sobre el cumplimiento del artículo 17.7 LOUA: "El 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de

renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública”.

- La reserva dotacional relativa a aparcamientos públicos no se ajusta al artículo 17 de la LOUA, debiendo ser de entre 0,5-1 plaza/100 m<sup>2</sup> de techo edificable. Además deberá indicarse que se refiere a aparcamientos públicos.

2. En cuanto al cálculo del aprovechamiento medio se han encontrado las siguientes deficiencias:

- En el apartado 5 de la Normativa Urbanística se indican los coeficientes de uso y tipología, sin embargo no se encuentran justificados dichos valores en su procedencia y proporcionalidad (artículo 61.6 LOUA).

#### NORMATIVA DE USOS:

- Para el uso global Residencial se definen cuatro usos pormenorizados para el unifamiliar (U1 a U4). Sin embargo, en los planos de “Calificación: usos y tipologías”, sólo aparecen tres. Además, en la leyenda se observa que el U3 y el U4 han pasado a ser el U3. Deberá corregirse lo que no proceda.

- Para el uso Industrial, en el apartado 4.3.3 de la Normativa urbanística, deberá especificarse aquellas actividades industriales que puedan producir molestias a la población vecina o hacer referencia a la normativa reguladora de dichas actividades.

- No aparece en los planos de “Calificación: usos y tipologías” el uso global Terciario, ni sus pormenorizados, tampoco en las leyendas.

- No se encuentran recogidos, en los planos de “Calificación: usos y tipologías”, los usos pormenorizados del global Industrial, tampoco en las leyendas.

- En el plano 1.2.a, aparece suelo urbano con el color de la trama correspondiente a Infraestructuras pero con la nomenclatura D9, que corresponde a Equipamiento. Además la nomenclatura D9 no se encuentra definida en la leyenda. Por otra parte, aparece como Sistema Local cuando en los planos de SS.GG. esta como General. Deberán aclararse todos estos puntos y corregirse lo que no proceda.

- En el apartado 4.3.3 “Usos pormenorizados del genérico Industrial” del documento de Normativa Urbanística, se definen parámetros (altura máxima y condiciones de entreplantas) que corresponden a la regulación mediante Ordenanzas y no a la de Normativa (ver artículo 24 de la LOUA). Deberá corregirse.

- No se encuentra que se haya definido la compatibilidad de usos para cada uno de los usos pormenorizados correspondientes a los globales Industrial y Terciario. Deberá completarse.

- No se incluye el uso pormenorizado Hotelero en ningún uso global. Deberá incluirse en Residencial o Terciario.

- En el uso global Equipamental se define el pormenorizado “Residencial Singular”. Deberá especificarse en el apartado correspondiente de la Normativa Urbanística, que sólo podrá implantarse en suelos titularidad pública, no pudiendo desarrollarse en ellos usos lucrativos.

#### DEFINICIONES Y GENERALIDADES:

- Apartado 1.5.1. “Altura de la edificación”: la altura se medirá desde la rasante a cara superior de forjado y no a cara inferior.

El segundo párrafo debe completarse, añadiendo que el plano de 45° al que se refiere, ya sea plano imaginario o cubierta inclinada, se apoyará en la cara superior del último forjado, en su intersección con el plano de fachada.

- En cuanto a la planta semisótano, se ha encontrado lo siguiente:

- No se definen los usos permitidos en semisótano.
- Se observa una incoherencia en el cómputo de los semisótanos: según el apartado 1.5.5 del PGOU “Determinación de alturas”, los semisótanos cuya cara superior de forjado sobresalga de la rasante una altura superior a 1,25 m, se contabilizará como una planta, cualquiera que sea su uso. Sin embargo, en el apartado 1.6.4 “Edificabilidad neta” se especifica que, a efectos de edificabilidad, no se computa la superficie de los semisótanos si la altura de la cara superior del forjado es inferior a 1,50 m.

En este sentido, deberá corregirse, entendiendo que computará para edificabilidad y planta cuando supere un mismo valor de cota sobre rasante.

- Para el semisótano se define una cota máxima de cara superior de forjado, con respecto a la rasante, de 1,50 m (ver apartado 1.5.3. “Tipos de planta”): en este sentido se advierte que dicha altura puede resultar excesiva ya que permite una habitabilidad que posibilita el uso de vivienda.

- Apartado 1.5.4. “Altura libre y condiciones de las diversas plantas”: debe definirse, en 2 párrafos distintos, la altura libre (mínima y máxima) entre caras de forjado y la altura libre entre acabados.

Por otra parte, se aconseja utilizar la expresión “entre elementos de acabado” y no “falso techo”, por englobar la primera a todos los tipos de acabado en general.

En el punto 4 de este mismo apartado, debe especificarse que sólo podrá reducirse, la altura libre mínima, hasta 2,20 m en las estancias que no sean principales (cocinas, baños, pasillos...).

- Apartado 1.5.5. "Determinación de alturas", párrafo 2.º: donde dice "...que pasa por el punto medio de la línea de fachada", deberá eliminarse la expresión "de la línea" para que tenga sentido la frase.

En el mismo párrafo, la altura se medirá hasta la cara superior del forjado y no hasta la cara inferior del alero, para que coincida con la definición del apartado 1.5.1. "Altura de la edificación".

La redacción el párrafo 5.º no se entiende, deberá revisarse.

- Apartado 1.6.4, párrafo 2.º: debe decir metros cuadrados y no sólo metros, pues se trata de una superficie.

- No se encuentra regulada la Medianería: altura, tratamiento del paño, etc.

#### CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LOS EDIFICIOS:

- Apartado 2.3 "Condiciones mínimas de la vivienda": se define una superficie mínima de ventilación para escaleras de casas colectivas o plurifamiliares de 500 cm<sup>2</sup> y una superficie de iluminación de 1 m<sup>2</sup>. Se observa que puede haberse cometido un error de escritura, ya que una superficie de 500 cm<sup>2</sup> (0,05 m<sup>2</sup>) puede resultar insuficiente para la correcta ventilación.

- No se establece la obligatoriedad de disponer plazas privadas de aparcamiento, en cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA en proporción de, como mínimo, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso".

#### ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Para cada una de las tipologías siguientes: Plurifamiliar en manzana cerrada (P1), Unifamiliar en hilera (U2) y Unifamiliar en manzana cerrada (U1), se definen dos edificabilidades máximas, según el número de plantas y la ocupación permitidos. En este sentido, deberá especificarse, para evitar cualquier confusión, qué edificabilidad se corresponde con qué ocupación.

- Para los Espacios Libres, no se ha fijado ninguna condición particular, sólo se fija la ocupación en la tabla resumen. Deberá completarse el punto 3.5 con los usos permitidos y los valores máximos de ocupación, número de plantas, edificabilidad, etc.

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

En relación a las Cesiones y Cargas adscritas al Sector A-SR2: deberá justificarse lo dispuesto en el art. 16.3 del R.D.Leg. 2/2008, de 20 de junio.

Las fichas urbanísticas deberán completarse con las siguientes determinaciones:

- Debe aparecer el coeficiente de edificabilidad en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, en virtud del artículo 10.1.A.d LOUA.

- En la tabla de observaciones de las fichas, se especifica que la densidad no superará las 75 viv/ha. Sin embargo, no se hace referencia a la condición de que en suelo de uso característico residencial no se podrá superar la densidad de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Deberán completarse las fichas urbanísticas.

- La reserva dotacional relativa a aparcamientos públicos no se ajusta al artículo 17 de la LOUA, debiendo ser de entre 0,5-1 plaza/100 m<sup>2</sup> de techo edificable. Además deberá indicarse que se refiere a aparcamientos públicos.

- Para las fichas de los sectores A-SR1(B) y A-SR1(C), el texto que aparece en el cuadro "Condiciones particulares" no está completos. Debe corregirse.

- Para el sector A-SR2, de uso global Residencial, se define un techo máximo edificable de 0,00 m<sup>2</sup>t y un total de viviendas también de 0, aunque sí se define una densidad de 30 viv/ha y aprovechamientos. Deberá corregirse.

- Para el sector A-SR2 debe incorporarse en el apartado "Otros criterios de ordenación" de la ficha urbanística, el condicionado del informe de la Agencia Andaluza del Agua sobre zonas inundables, en el que se indica que la franja colindante al arroyo Pilonés, del sector mencionado, sólo podrá ser utilizada para zonas verdes.

Se ha producido un error, ya que esta condición aparece en la ficha del S. Urbanizable No Sectorizado A-NSR2 (A), pero no corresponde con este sector sino con el Sectorizado A-SR2. Deberá corregirse.

En el apartado 5.3.7 de la Memoria Justificativa, se cita un área de reparto, que incluye los suelos industriales anexos a la "Corrida" de Hortoventas y el Sector Urbanizable Industrial de Pilas, con un AM asignado a ambos de 0,2080 UA/m<sup>2</sup>.

En este sentido, se comprueba que el sector de Pilas de Algaida no se ha tenido en cuenta en las fichas urbanísticas ni en los planos. Deberá eliminarse.

En cuanto al cálculo del aprovechamiento medio se han encontrado las siguientes deficiencias:

- En el apartado 6 de la Normativa Urbanística se indican los coeficientes de uso y tipología, sin embargo no se encuentran justificados dichos valores en su procedencia y proporcionalidad (artículo 61.6 LOUA).

- En relación al punto anterior, se definen unos coeficientes de homogeneización para vivienda libre de 1,00 y para VPO de 0,67. En este sentido, se observa que el coeficiente de VPO puede no ajustarse a la realidad actual.

- No se aporta cálculo del Aprovechamiento Medio (AM) para cada Área de reparto.

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Debe eliminarse de la ficha urbanística la referencia al condicionado del informe de la Agencia Andaluza del Agua sobre zonas inundables, en el que se indica que la franja colindante al arroyo Pilonas, de este sector, sólo podrá ser utilizada para zonas verdes, ya que en el mencionado informe no se está refiriendo al sector A-NSR2(B), sino al A-SR2 de suelo urbanizable sectorizado.

#### SUELO NO URBANIZABLE:

- Se eliminará la posibilidad de construir vivienda al servicio de usos que no sea el agrario, ganadero, forestal o cinegético. En consecuencia, se revisará también la normativa del PEPMF que permite la construcción de vivienda guardería o de servicio público.

- Se deberá ampliar la regulación de los requisitos mínimos exigidos para la construcción de vivienda vinculada a la explotación agrícola, relativos a información sobre la explotación agrícola, la relación económica del promotor con la explotación, que no se posee vivienda en el núcleo de población... Se deberá establecer una superficie construida máxima de 150 m<sup>2</sup>.

- Se eliminará la posibilidad de obtener la devolución de la garantía tras la licencia de primera ocupación, ya que ésta se debe destinar a la restitución de los terrenos al finalizar el plazo de cualificación urbanística de los terrenos para desarrollar la actividad.

- Se deberá eliminar el último párrafo del artículo 7.7.3, sobre edificación de 240 m<sup>2</sup>, por no quedar definido su aplicación y considerarse que este parámetro ya se encuentra regulado en otros epígrafes.

- Se deberá aclarar el trámite de los proyectos de edificación en Hábitat Rural Diseminado. Se recuerda que es Suelo No Urbanizable, por tanto sometido a los artículos 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, LOUA.

- Se deberá establecer una distancia mínima a SU o SUB para las viviendas.

- Se deberá establecer una distancia mínima entre edificaciones no residenciales.

- Se deberá incrementar la unidad mínima de actuación para Actuaciones de Interés Públicos en concordancia con el artículo 7.7 y las unidades mínimas de actuación establecidas en cada categoría de suelo no urbanizable.

- Se advierte que en SNU de Carácter Natural, SNU-1, sólo se permiten los usos vinculados con la explotación agraria, ganadera o forestal.

- Se eliminará la posibilidad de construir una nave y una casilla sin condiciones mínimas, en el ámbito del Plan Especial para los Llanos de Ventas, Dona y Pilas Dedil, fuera de las condiciones generales de edificación para la categoría de suelo en que se ubique.

#### EDIFICACIONES EXISTENTES (CATÁLOGO):

- Se deberá desarrollar una normativa para la regulación de las edificaciones existentes.

- Se deberá revisar el inventario corrigiendo la incongruencia de datos y aportar el plano de ubicación de las edificaciones existentes.

Segundo. Suspender los suelos urbanizables sectorizados V-SR-1, V-SR-2 y el No sectorizado V-SUNS-1 por afectar a suelos especialmente protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico para la Provincia de Granada, en tanto no se justifique el cumplimiento de lo dispuesto en la Norma 4.6 del mismo.

Tercero. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Alhama de Granada e interesados.

Contra el apartado primero de la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Contra el apartado segundo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada bien directamente o a través de esta Delegación Provincial ante el titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según lo dispuesto en el artículo 22.3 del Decreto 193/2003, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de esta Resolución sin perjuicio de

que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro Recurso que estime procedente. Granada a 30 de marzo de 2011. La Delegada Provincial, María Nieves Masegosa Martos.

Granada, 3 de octubre de 2014.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.

## ANEXO II

### NORMAS URBANÍSTICAS DEL REFERIDO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

#### PREÁMBULO Y RÉGIMEN JURÍDICO

Con la aprobación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se dota a los Ayuntamientos de una herramienta urbanística básica, con clara vocación de estabilidad, que facilitará el ejercicio de las competencias municipales en materia urbanística.

La correcta aplicación de las determinaciones urbanísticas autonómicas, y el desgaste y sobrada conclusión de la ejecución de las NN.SS. vigentes, adaptadas parcialmente a la LOUA exige que se revise el documento de planeamiento general existente

Se muestra dicha revisión procedente aun cuando el ahora denominado PGOU vigente se encuentra recientemente adaptado a la LOUA, previa tramitación del procedimiento previsto en el Decreto 11/2008 –publicado en BOJA núm. 27, de fecha 7 de febrero–, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El objetivo de la Normativa Urbanística del PGOU es adecuar la realidad municipal, los nuevos ámbitos objeto de desarrollo, y ámbitos de protección a las prescripciones de la legislación aplicable.

El presente documento se remite en bloque a la normativa de aplicación vigente, a las normas que las sustituyan, y al resto de la legislación sectorial urbanística, técnica y de Patrimonio Histórico, tanto estatal como autonómica, de régimen local y de procedimiento administrativo aplicables.

#### 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### 1.1 CONTENIDO DE LAS NORMAS

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alhama de Granada contiene en su conjunto la ordenación urbanística de todo el territorio del término municipal, con una normativa y determinaciones encaminadas a conseguir un aprovechamiento racional de sus recursos naturales que lleve aparejada la potenciación de las connotaciones ambientales, paisajísticas, culturales e históricas del medio rural y urbano. En definitiva, se dota al municipio de Alhama de Granada de un régimen de planeamiento preciso dirigido a su desarrollo, protección y conservación.

Su contenido responde a lo dispuesto en la LOUA, con respeto al desarrollo establecido en el Reglamento de Planeamiento, Reglamentos de Gestión Urbanística, y de Disciplina –en lo compatible con la LOUA–, en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre), y restante legislación estatal o autonómica sectorial de aplicación.

Quedan derogadas las NN.SS. del Municipio de Alhama de Granada, que se sustituyen con la entrada en vigor del presente PGOU, salvo situaciones o efectos de transitoriedad derivados del propio PGOU o legislación urbanística.

##### 1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito territorial sujeto a las determinaciones de Planeamiento del PGOU alcanza a la totalidad del término municipal de Alhama de Granada.

Quedarán sujeta por tanto a la presente Normativa toda actividad urbanística y edificatoria relativa al uso del suelo, subsuelo y vuelo que se desarrolle dentro del espacio físico a que se refiere el párrafo anterior.

En cuanto a la Normativa de protección, normativa urbanística, delimitación de ámbitos de desarrollo y gestión, ordenanzas de edificación y urbanización, correspondientes al ámbito delimitado como Conjunto Histórico, será el Plan Espacial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico del Alhama de Granada, cuya formulación ya se ha producido, de tramitación inminente, será el que la reglamente.

Delimita el presente PGOU dos ámbitos de especial protección, uno en Suelo Urbano, y que será objeto del PEPRI CIUDAD HISTÓRICA, y otro en suelo no urbanizable PE de Protección los TAJOS, y cuya delimitaciones realizadas responden a la delimitación originaria del Conjunto Histórico.

Dentro del ámbito del PEPRI CONJUNTO HISTÓRICO, quedan delimitadas por el PGOU tres Unidades de Ejecución, heredadas de las NNSS, y cuyo desarrollo, en tanto no esté aprobado definitivamente el PEPRI, queda

condicionado a la expresa autorización emitida por la administración y órgano competente de la Consejería de Cultura, con la que habrán de contar tanto el instrumento de planeamiento como el de gestión y urbanización.

Toda actuación que precise del otorgamiento de licencia, precisará en estos ámbitos de expresa autorización del órgano competente de la Consejería de Cultura. En cualquier caso, en tanto no sea aprobado el PEPRI, el PGOU, mantiene la edificabilidad existente y asignada por las NNSS adaptadas parcialmente.

Será el PEPRI el instrumento de planeamiento que, con rango reglamentario, defina las alturas, tipologías, edificabilidades, densidades y demás determinaciones correspondientes a cada zona delimitada dentro del mismo.

Podrá el PEPRI, regular e introducir modificaciones e innovaciones sobre determinaciones de carácter estructural establecidas para estos ámbitos por el PGOU, sobre el que prevalecerán en todo caso.

El PE de Protección LOS TAJOS, tendrá igual potestad innovadora y prevalencia sobre las determinaciones en el PGOU recogidas.

El PGOU incorpora el catálogo de bienes, y criterios generales de protección, fines y observaciones que habrán de tenerse en cuenta al momento de redactar los Planes Especiales de Protección.

### 1.3 OBJETIVOS

El objetivo prioritario no es otro que la ordenación integral del territorio del municipio, con la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable con sus correspondientes categorías, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable, y estableciendo, para cada una, su régimen jurídico y normas para su desarrollo y ejecución o, en su caso, preservación del proceso urbanizador.

Además, se busca la protección, recuperación y mejora urbana del Conjunto Histórico a través de los instrumentos de ordenación, catalogación y normativos recogidos en el presente PGOU, y Plan Especial en redacción. Con ello se asegura de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 A) de la LOUA, la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..., su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio, así como el mantenimiento, en lo sustancial, de las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

También se efectúa la definición y concreción de las Determinaciones de Ordenación Estructural, de acuerdo y con respeto a la Adaptación Parcial de las NN.SS. de Alhama de Granada a la LOUA y la integración de la ordenación dispuesta en los Planes de Ordenación del Territorio.

Otro objetivo es la definición y previsión de redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos.

También se hace una consideración de las necesidades de Viviendas de Protección Pública.

Por último, se introducen las innovaciones urbanísticas procedentes de interés tanto sobre clasificaciones de suelo como sobre elementos de protección. DETERMINACIONES

Serán las establecidas en el 10 de la LOUA. Además, se incorporan determinaciones precisas, propias del planeamiento especial tales como normas, planos y catálogos cumpliendo así con lo previsto en la Ley del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/85, art. 20 y 81) y Ley del Patrimonio Histórico Artístico de Andalucía (Ley 1/91, art. 32), en lo que se refiere a bienes de Interés cultural y protección de espacios.

### 1.4 DETERMINACIONES

Contiene este documento las determinaciones exigidas en el art. 10 de la LOUA. Además, se incorporan determinaciones precisas, propias del planeamiento especial tales como normas, planos y catálogos cumpliendo así con lo previsto en la Ley del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/85, art. 20 y 81) y Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía (Ley 14/2007, de 26 de noviembre), en lo que se refiere a bienes de Interés cultural y protección de espacios.

### 1.5 VIGENCIA, REVISIONES Y MODIFICACIONES

a. Vigencia. El PGOU, entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOP, así como de la normativa íntegra y mantendrá su vigencia indefinida en tanto no sufra innovación. La innovación de la ordenación establecida en el PGOU se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. El procedimiento a seguir para la innovación (revisión o modificación), del PGOU, y del resto de instrumentos de planeamiento será el establecido en los artículos 36 a 38 de la LOUA.

b. Revisión. Con la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU, y en todo caso, cuando se produzca la alteración sustancial de la ordenación estructural del mismo. También puede ser parcial cuando

justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Se recomienda la revisión de estas normas a los ocho años de la fecha de su aprobación definitiva, o bien cuando se cumplan cualquiera de los siguientes supuestos:

- Cuando los supuestos y previsiones hayan quedado obsoletos, por la variación sustancial de las formas o ritmos de vida de carácter socio - económico que incidan en el desarrollo urbanístico del municipio, haciéndose necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, o respecto a la clasificación de suelo en cuanto a usos, intensidades de ocupación o cualquier otra determinación.

- Cuando se agote la capacidad del planeamiento.

- Cuando así lo establezca una figura de Planeamiento de rango superior.

c. Modificación. Sólo podrá modificarse la presente figura, en los términos establecidos en el art. 38 de la LOUA cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.

Las propuestas de modificación, a iniciativa del Municipio o las que promueva la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la ordenación general.

d. No alcanzarán la consideración de modificaciones del Plan General:

- La delimitación de nuevas unidades de ejecución no previstas en el Plan General.

- Las mejoras sobre las determinaciones no vinculantes, expresadas en las fichas de planeamiento.

- Las alteraciones, mediante el instrumento de desarrollo Plan Parcial, de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que podrán también tramitarse de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales. Habrán de quedar en cualquier caso suficientemente justificado el carácter no estructural de la determinación alterada.

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

Cualquiera de las alteraciones o mejoras descritas en el apartado d), precisará, de oficio o a instancia de parte, de justificación expresa y suficiente de la necesidad de la alteración propuesta y de su no carácter de revisión del Plan, la no alteración del modelo territorial, y correspondiente incremento de espacios libres y dotaciones, cuando la alteración suponga un incremento de aprovechamiento materializable.

## 1.6 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PGOU. OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO

1. La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

a. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.

b. Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c. Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

2. La aprobación del PGOU supone la obligatoriedad del cumplimiento exacto de sus disposiciones y determinaciones, tanto para el Ayuntamiento, y demás sujetos públicos, como para los particulares.

No obstante, con carácter excepcional y siempre que concurran todos y cada uno de los requisitos que indican los párrafos siguientes, podrá el Ayuntamiento, previa comunicación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo e informe favorable de esta, autorizar usos u obras no previstos en la figura de planeamiento, en los términos establecidos en el artículo 34.c) LOUA.

Tales requisitos son:

- Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.

- No dificultar la ejecución de la figura o de las que, en desarrollo de la misma, se aprueben.

La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de la cesación y demolición de los usos y obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral serán de cuenta del autorizado.

## 1.7 DIVISIÓN DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A partir de la aprobación de estas Normas, a efectos de diferenciar el régimen jurídico del suelo y permitir el desarrollo y correcta aplicación de esta Normativa, el territorio del término municipal queda dividido en:

- Suelo urbano. Constituirán este tipo de suelo los terrenos comprendidos dentro de la línea grafiada en el plano para tal fin, por reunir los requisitos establecidos en el art. 45 de la LOUA. Se subclasifica en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por la urbanización.

- Suelo urbanizable. Es el destinado por el PGOU a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Son aquellas áreas que se declaren aptas para la urbanización en los planos correspondientes, en coherencia con lo establecido en el art. 47 de la LOUA. Se divide en las siguientes categorías, delimitadas en la planimetría:

a. Suelo urbanizable sectorizado: su transformación exige la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

b. Junto a dichos suelos se recogen las Áreas de Planeamiento en Transición (APT) que se regularán por su ordenanza específica aprobada.

c. Suelo urbanizable no sectorizado: Su transformación exige la previa aprobación de Plan de Sectorización y Plan Parcial de ordenación.

- Suelo no urbanizable. Constituye el suelo no urbanizable el destinado a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y a la protección del medio ambiente, y por tanto preservado del proceso del desarrollo urbano y no incluido en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los apartados anteriores por estar en alguna de las situaciones descritas en el art. 46 de la LOUA.

Dentro de este suelo se definen determinadas áreas de protección especial. Integran estas, aquellas partes del territorio calificadas como suelo no urbanizable, a las que las Normas otorgan una protección especial, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales en especial arqueológicos o para la defensa de la flora o el equilibrio ecológico.

## 2. PROCEDIMIENTOS. NORMAS DE ACTUACIÓN E INTERVENCIÓN

### 2.1 DESARROLLO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

El desarrollo y ejecución del PGOU, se llevará a cabo según los diferentes instrumentos jurídicos y formas de actuación establecidas en la legislación urbanística para cada uno de los ámbitos territoriales en que queda dividido por su clasificación.

#### 2.1.1 Suelo urbano

##### A. Definición y categorías:

a. Suelo urbano consolidado: En este suelo el PGOU establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

b. Suelo urbano no consolidado: Delimitado en áreas o unidades de ejecución. El PGOU en sus respectivas fichas, regula su ordenación básica y precisa, y prevé su ejecución mediante las figuras de planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión y urbanización precisos, y que responden a los objetivos específicos que en cada caso se señalen.

B. Condiciones para la edificación: El suelo urbano, además de las limitaciones que le impongan estas Normas estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la parcela merezca la calificación de solar o bien, se garantice la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización (art. 149 LOUA y 39.1 R.G.).

Los edificios e instalaciones que resultaren disconformes con las determinaciones del nuevo planeamiento serán calificados como fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene y conservación del inmueble, en los términos previstos en la disposición adicional primera de la LOUA.

##### C. Planeamiento de desarrollo y suelo urbano.

a. Estudios de Detalle. Podrán formularse para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 15 de la LOUA y con las limitaciones que establece el mismo artículo en su apartado 2. Contendrán la documentación indicada en el art. 66 del RP.

b. Planes especiales. En desarrollo de las previsiones establecidas en estas Normas, podrán formularse Planes Especiales, con cualquiera de las finalidades establecidas en el art. 14 de la LOUA y art. 76.2 del R.P. Asimismo, y según establece el apartado 3 del mismo artículo, podrán redactarse estos Planes en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, incluso en el caso de que dichas Normas no contuvieran las previsiones detalladas oportunas. Contendrán la documentación y determinaciones que establece el art. 77 del R.P.

#### D. Régimen del Subsuelo

a. Se parte de la regulación establecida en el art. 49.3 de la LOUA. A ese respecto, el aprovechamiento del subsuelo queda en todo caso subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Junto a estas limitaciones se estará a lo regulado en esta Normativa sobre actuaciones en zonas de protección arqueológica en suelo urbano y urbanizable.

A no ser que se establezca expresamente lo contrario, el aprovechamiento urbanístico atribuido al subsuelo es público.

b. Tiene la condición de dominio público municipal:

- El subsuelo que esté bajo zonas de dominio público sin solución de continuidad.

- El subsuelo que esté bajo la cota del suelo de propiedad privada cuando se redacte un plan especial que justifique las razones de interés público que motivan tal consideración.

El Plan Especial deberá establecer los metros bajo la cota del suelo que son de dominio público, atendiendo a la realidad concreta sobre la que se habrá de actuar.

c. El suelo de dominio público bajo propiedad privada podrá utilizarse para los siguientes fines:

- Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otros análogos.

- Sistema de telecomunicaciones.

- Sistemas viarios e infraestructuras básicas relativas a comunicaciones terrestres o subterráneas.

- Sistemas y aprovechamientos de usos públicos no susceptibles de propiedad privada.

- Construcción de aparcamientos públicos.

- Otros usos de interés público que sean definidos en el plan especial al que se refiere el apartado anterior.

d. El subsuelo de propiedad privada habrá de soportar las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. Si dicha utilización es radicalmente incompatible con el uso del inmueble privado sirviente o ha de disponerse de todo el suelo para la implantación de servicios públicos habrán de expropiarse los terrenos

e. Utilización del subsuelo de dominio público por compañías suministradoras de servicios públicos: Si no están contempladas en un proyecto de urbanización, cuando sea preciso el establecimiento en el subsuelo público de redes, canalizaciones o galerías necesarias para la prestación de servicios públicos, además de licencia urbanística por obras ordinarias deberá obtenerse una licencia por el aprovechamiento especial del subsuelo que autorice la ocupación del dominio público.

f. Se permite la construcción de aparcamientos bajos suelos calificados como espacios libres o zonas verdes por cuanto el uso del subsuelo no implicará una modificación de la zonificación o uso urbanístico de la superficie.

g. La línea de construcción de los sótanos debe coincidir con la alineación anterior o de retranqueo. Toda construcción subterránea que sobrepase la alineación interior o de edificación deberá ser autorizada expresamente.

En el caso de que la construcción sobrepase la alineación exterior u oficial la misma deberá estar sujeta a concesión administrativa por uso común especial del dominio público.

h. No obstante, cuando de conformidad con lo previsto en la legislación, los instrumentos de ordenación urbanística, destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o usos privados y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquellas y ésta tengan el carácter de afectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, conforme establece el artículo 17.4 del TR de la Ley de Suelo. Podrá el Ayuntamiento mediante Ordenanza regular los precios y condiciones para la viabilidad de dicha ordenación.

#### E. Régimen de la Vivienda Protegida

1. El Plan General ha reservado en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. Deberá el planeamiento de desarrollo en todo caso cuantificar y localizar las reservas para las viviendas de VPO u otros regímenes de protección pública, siguiendo para su ubicación los principios legalmente establecidos.

En relación a la localización habrán de seguirse los siguientes criterios:

- Los acordados expresamente para el ámbito entre Administración actuante y promotores de la actuación.

- Los indicados para el ámbito por los servicios técnicos municipales, que no contravengan los criterios sobre adjudicaciones legalmente establecidos.

- Localización que no imponga por su ubicación actuaciones edificatorias especialmente dificultosas y gravosas.

- Permitan actuaciones edificatorias autónomas.
- Se impedirá la localización, que atendiendo a la superficie y entidad de estas reservas pueda generar dentro del ámbito zonas diferenciadas.

3. En cumplimiento del artículo 17.7 LOUA: El 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

#### 2.1.2 Suelo urbanizable.

Los terrenos clasificados como urbanizables estarán sometidos a las siguientes limitaciones de carácter general, además de las especificadas en el art. 42 del Reglamento de Gestión:

- No podrán ser objeto de parcelación ni de urbanización hasta tanto no hayan sido transformados en suelo urbano mediante la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

- Los Planes Parciales que se formulen, contendrán las determinaciones y extremos que se indican en el art. 13 de la LOUA y 43 a 64, ambos inclusive del R.P. Así mismo, deberán disponer de las reservas de suelo para las dotaciones previstas en el art. 17 de la LOUA.

- Deberán determinar la ordenación hasta el grado de detalle final, bien en el propio contenido del correspondiente Plan Parcial, bien en un desarrollo posterior por Estudios de Detalle en los supuestos contemplados legalmente.

- No se podrá edificar ni aprovechar urbanísticamente hasta tanto no se hayan convertido en solares mediante la aprobación y ejecución de los correspondientes proyectos de urbanización. No obstante, podrá autorizarse la realización de actos edificatorios en los términos expuestos en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA.

- Hasta que se transformen en urbanos, tendrán la consideración, a efectos de aprovechamiento urbanístico, de suelo no urbanizable.

- En el caso de que afecte total o parcialmente a zonas de Dominio público deberá contar antes de su aprobación definitiva con el Informe Favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma (actuaciones en zonas de red de infraestructuras viarias, actuaciones en Dominio Público Hidráulico, etc.)

#### 2.1.3 Suelo no urbanizable

a. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. Este suelo estará sujeto a las limitaciones que se establecen en el art. 52 de la LOUA, 45 del R.G. y su utilización se regirá por los principios establecidos en el artículo 13 del TR de la Ley de Suelo.

b. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impone el PGOU o las que se dedujeran por su aplicación posterior, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaran al valor que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa de dominio.

## 2.2 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Los terrenos calificados para sistemas generales o para sistemas locales, y sus elementos, habrán de ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, entre ellos, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la Ley y, en su defecto, por expropiación forzosa, o cualquier otro mecanismo legalmente previsto.

El coste de los terrenos podrá repercutirse, según proceda, entre los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley o, en su caso, mediante contribuciones especiales.

En los Planes de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a un solo titular, o a varios que actúen bajo formas privadas asociativas o comunitarias, la cesión del suelo destinado a viales, parques y jardines públicos y otros sistemas o equipamientos que debe transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración, se producirá por Ministerio de la Ley por la aprobación definitiva del Plan u obra.

Sin embargo, la ocupación de éste suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización o de cada una de sus etapas o fases.

## 2.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Corresponde al Ayuntamiento, dentro de sus respectivas competencias, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de la legislación vigente, de los particulares.

Para la ejecución del PGOU mediante unidades de ejecución, en aras de conseguir una justa distribución de cargas y beneficios, se contemplan los siguientes sistemas de actuación: compensación, cooperación y expropiación. El orden de esta enunciación se corresponde con el de mayor a menor iniciativa y participación de los propietarios, que alcanza su cima en el de compensación y tiende a desaparecer en el de expropiación.

En cada caso se fijará el sistema de actuación en función de las determinaciones expuestas en los artículos 107.2 y 108 de la LOUA.

#### 2.3.1 Compensación.

En este sistema de actuación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en este PGOU o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario o a una comunidad pro indiviso si no existiese ninguna oposición entre los condueños, o que el sistema se regule por medio de convenio urbanístico de conformidad con lo dispuesto en el art. 138 de la LOUA. El procedimiento a seguir se regirá por lo dispuesto en los arts. 129 y siguientes de la LOUA, y en lo que no contradiga dichos preceptos lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística.

#### 2.3.2 Cooperación.

En este sistema, los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, aportan el terreno de cesión obligatoria y el ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación de este sistema, exigirá la reparcelación de los terrenos, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas. Para colaborar en esta ejecución, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del ayuntamiento. El procedimiento a seguir se regirá por lo dispuesto en los arts. 123 y siguientes de la LOUA y Reglamentos que la desarrollan.

El sistema podrá gestionarse por la Administración de forma directa o indirecta tal y como establece el art. 123.1.B.b) de la LOUA.

#### 2.3.3 Expropiación.

Mediante este sistema, la administración actuante adquiere el dominio del suelo, pudiendo gestionarlo directa o indirectamente de conformidad con lo dispuesto en los arts. 116 y ss de la LOUA. Cuando este sistema se utilice en actuaciones aisladas en suelo urbano, se podrá repercutir el coste de la expropiación sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por dicha actuación, mediante la imposición de contribuciones especiales (arts. 28 a 37 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales), que se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, con las especialidades contenidas en el artículo 198 del R.G.U.

#### 2.3.4 Gestión de los sistemas y el Agente Urbanizador.

1. Para la gestión de los Sistemas de Expropiación y Cooperación, el Ayuntamiento podrá optar entre:

a. Gestión directa: La Administración efectúa directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

b. La gestión indirecta: Concesión del sistema a un agente urbanizador a iniciativa de la Administración mediante la convocatoria del correspondiente concurso (art. 118 de la LOUA) o a iniciativa del propio agente urbanizador (art. 117 de la LOUA).

La gestión indirecta se producirá en todo caso cuando se sustituya el sistema de actuación por compensación por incumplimiento de los deberes legales.

2. En el sistema de compensación, de conformidad con los arts. 130 y 131 de la LOUA será posible que cualquier persona física o jurídica, pública o privada, sea o no propietaria del suelo, pueda instar el establecimiento del sistema y asumir la ejecución como agente urbanizador siempre que no se haya establecido mediante otra iniciativa.

### 2.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### 2.4.1 Publicidad del planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

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

2. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, los establecidos en el artículo 40 de la LOUA, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del PGOU, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los documentos y a obtener certificación de su contenido.

#### 2.4.2 Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A estos fines, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de las Normas y Planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

3. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas del planeamiento de desarrollo aprobado, delimitación de Unidades de Ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidos y de los expedientes de reparcelación o compensación aprobados o en trámite. Dichos documentos se encontrarán, en todo caso, actualizados.

#### 2.4.3 Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

#### 2.4.4 Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo

##### 1. Informes.

1.1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o Unidad de Ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el PGOU y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de cuarenta y cinco días desde la fecha de solicitud.

1.2. La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1:2000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al PGOU, del ámbito de planeamiento o Unidad de Ejecución objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos, especialmente los relacionados con la acreditación de la titularidad. En caso de no atención del requerimiento podrá evacuarse el informe, en el caso de que la naturaleza de los datos no acreditados lo permita.

1.3. Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del PGOU, éstas serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de 45 días. La interpretación acordada deberá ser aprobada por la Junta de Gobierno Local y publicitada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

##### 2. Cédulas urbanísticas

2.1. Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable, a un terreno o edificio determinado, en la fecha de su expedición.

2.2. La Cédula se expedirá a solicitud por escrito del interesado, que deberá acompañar la documentación señalada en el punto 1.2 del presente artículo y tendrá el contenido que se señala en los puntos siguientes.

2.3. La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.  
b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.  
c) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento; en particular, alineaciones y rasantes que le afecten. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.

d) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.

e) Aprovechamiento lucrativo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo establecidos por el PGOU o el planeamiento de desarrollo de los mismos.

f) Unidad de Ejecución que estuviese delimitada y sistema de actuación aplicable.

g) Grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de expedición de la Cédula.

h) En su caso, Unidad de Ejecución o Sector donde se podrá o deberá hacer efectivo el derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.

i) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

A. En caso de localización al interior de una Zona Arqueológica catalogada, se relacionarán las Cautelas de Protección derivadas de la información específica de la Carta Arqueológica Municipal.

3. Valor Acreditativo de los Informes y Cédulas Urbanísticas.

3.1. El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

3.2. No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado, deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar.

## 2.5 INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

### 2.5.1 El Patrimonio Municipal de Suelo (PMS).

El régimen jurídico del PMS es el establecido en los artículos 69 a 76 de la LOUA y sus finalidades son las siguientes:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del Plan General y del resto de instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

### 2.5.2 Bienes y recursos integrantes:

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Pleno Municipal.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de las cesiones por pagos en metálico.
- d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
- e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

### 2.5.3 Destino y disposición de los bienes

a) Su destino será el previsto en el artículo 75 de la LOUA. Asimismo, los ingresos y recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a cualquiera de los supuestos establecidos por el artículo 75.2 de la LOUA.

b) La disposición de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se efectuará teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 76 de la LOUA y en la Ley 7/1999, de bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

c) El Plan General de Ordenación Urbanística precisa el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, que será el equivalente al máximo que permita la Ley del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio municipal de suelo.

### 2.5.4 Inventario y Registro

1. El Ayuntamiento mantendrá un Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, donde se harán constar, al menos, los terrenos que se incorporen a dicho Patrimonio, especificando el modo de adquisición, superficie y demás datos registrales.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LOUA, una vez sea definido reglamentariamente los términos que deberá contener el registro del Patrimonio Municipal del Suelo, deberá crearse un registro público municipal de los bienes que integran el mismo, los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos

### 2.5.5 Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos

de aquel, el Ayuntamiento de Alhama de Granada podrá delimitar áreas de tanteo y retracto. Esta delimitación podrá efectuarse en cualquier momento de forma debidamente motivada, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

#### 2.5.6 Reservas de suelos.

a) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la LOUA el Ayuntamiento de Alhama de Granada, cuando lo considere oportuno y debidamente motivado, podrá delimitar reservas de superficies para la incorporación de suelos al PMS, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

b) Efectuada esta delimitación se podrá clasificar como suelo urbanizable los terrenos no urbanizables que por expropiación o adquisición onerosa hubiesen pasado al Patrimonio Municipal de Suelo.

c) La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por plazo de cinco años, prorrogables por otros dos conforme al procedimiento regulado en el artículo 73.5.a) LOUA.

### 2.6 ACTUACIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. PRINCIPIOS DE INTERVENCIÓN

#### 2.6.1 Competencia municipal.

1. La competencia municipal en materia del uso del suelo y la edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las actuaciones referidas a dichos elementos al PGOU y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

a) Licencias urbanísticas.

b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.

c) Inspección urbanística.

#### 2.6.2 Solicitud de licencia: Requisitos previos.

1. La solicitud de licencia exige la previa adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y por consiguiente haber cumplido, con anterioridad a la formulación de la solicitud, los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcela en solar, lo que será de aplicación en todo caso, incluso en suelo urbano asistemático o no consolidado.

2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en el PGOU y en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA la urbanización de los terrenos.

#### 2.6.3 Deberes y derechos inherentes a la licencia.

1. Solicitada licencia de edificación, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su otorgamiento, comprobando que se cumplen los requisitos de otorgamiento de licencia señalados en el PGOU.

2. El otorgamiento de la licencia implicará:

a) La adquisición del derecho a edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido a dicho solar en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

b) La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con este PGOU.

#### 2.6.4 Obligación de edificar.

Deberá ejecutarse la edificación o instalación conforme a los plazos previstos en la correspondiente licencia, de conformidad con las determinaciones de la misma y con el ordenamiento urbanístico.

La obtención de licencia atribuye al propietario el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente al proyecto presentado, el cual no podrá ser en ningún caso superior al aprovechamiento real permitido por el planeamiento, ni inferior al mínimo establecido en el mismo.

### 2.7 LICENCIAS URBANÍSTICAS

#### Sección 1. Tipos de licencias

##### 2.7.1 Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos relacionados en el 169 de la LOUA, y en general cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable, para las Administraciones Públicas. En este último caso habrán de ser tenidas en cuenta las determinaciones establecidas al respecto en el art. 170 de la LOUA.

#### 2.7.2 Tipos.

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación y demolición
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.
- f) De primera ocupación.
- g) De obras de carácter provisional.
- h) De modificación de usos.
- i) Cualquier otra actuación establecida en el artículo 169 LOUA.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones y las talas y abatimientos de árboles situados tanto en zonas de uso y dominio público como en espacio libre privado, o parcelas enclavadas en cualquier clase de suelo, así como las transformaciones que supongan una alteración sustancial de la morfología natural y desarrollo edáfico del suelo.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son, sin perjuicio de la obligación de obtener la correspondiente licencia urbanística en los edificios, construcciones e instalaciones que se refieran a la misma.

#### 2.7.3 Licencias de parcelación.

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación. No se podrán efectuar parcelaciones en suelo urbano y urbanizable mientras no entre en vigor la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase del suelo con las excepciones prescritas en el art. 68 de la LOUA.

2. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en esta Normativa, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable, que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

5. Su concesión se otorgará con las condiciones establecidas en el art. 66.4 de la LOUA.

6. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, siendo sustitutiva de la presentación por los interesados.

7. La solicitud de la licencia de parcelación deberá contener la siguiente documentación:

Identificación registral y catastral de las fincas, con descripción de las fincas iniciales y las resultantes con expresión de sus superficies y localización mediante planimetría referida a la documentación gráfica de estas Normas a escala 1:500 salvo que la actuación sea superior a 2.000 metros que se podrá realizar a escala 1:1.000.

#### 2.7.4 Licencias de obras de urbanización.

1. La solicitud de obras de urbanización, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación, a escala mínima 1:2.000, por triplicado.
- b) Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.
- c) Proyecto de urbanización, con el contenido requerido por esta Normativa.

d) En caso de localización del proyecto en alguna Zona de Protección Arqueológica del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado o No Sectorizado, se acompañará en la documentación un Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva, según las Cautelas y Niveles de Protección Arqueológica específicas que regula y determina la Carta Arqueológica de Alhama para cada Zona de Protección Arqueológica.

El contenido técnico, procedimiento de autorización del proyecto arqueológico, desarrollo y control, y resolución final de autorización de obras y establecimiento de cautelas de conservación del Patrimonio por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Trazado.
- c) Obras de fábrica. Galerías de servicios.
- d) Pavimentación de viario.
- e) Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
- f) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- g) Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Redes de distribución de gas.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Aparcamientos subterráneos.
- k) Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.

3. Los Proyectos Generales de Urbanización se aprobarán siguiendo el siguiente procedimiento:

3.1 Aprobación inicial por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde su presentación.

3.2 Información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOP y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

3.3 A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

3.4 Los Proyectos de Urbanización desarrollables en el ámbito espacial de Zonas de Protección Arqueológica en Suelo Urbano y/o Urbanizable deberán contar para su ejecución final con la Resolución favorable de la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, tras el desarrollo preventivo de las cautelas específicas de protección arqueológica que se especifican por la Carta Arqueológica de Alhama para cada Zona de Protección Arqueológica

4. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos municipales mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

5. Las garantías a que hace referencia el artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento, responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la normalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

6. Antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Asimismo los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

7. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes o el de otorgamiento de la licencia, en su caso, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

8. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación suficiente su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta.

Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

9. Los Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral del planeamiento, así como las obras de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán de modo análogo al previsto para las obras de edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, salvo que se hubiese solicitado licencia para la urbanización conjuntamente con la licencia de edificación, e incluido en la solicitud la documentación señalada en el punto 1 de este artículo.

#### 2.7.5 Licencias de obras de edificación y demolición

1. A los efectos de su definición en proyectos las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios existentes.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Las viviendas desmontables o prefabricadas se consideran como edificación a todos los efectos.

2. En todas las Zonas Arqueológicas delimitadas y catalogadas por el Catálogo general del patrimonio histórico y/o la Carta Arqueológica de Alhama, y especialmente incluidas en la calificación de Suelo No Urbanizable, se prohíbe expresamente cualquier tipo de edificación o construcción de instalaciones, caminos o redes que afecten al subsuelo además de todo tipo de obras que supongan excavaciones, desmontes, terraplenes o rebajes de tierras, a excepción de actuaciones y obras relacionadas con la investigación, conservación o puesta en valor del Patrimonio Arqueológico.

3. Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

A) Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

B) Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

C) Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.

D) Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.

E) Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales o fachadas, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Construcción de vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
- Construcción de piscinas.

#### 4. Obras de demolición

Las obras de demolición podrán ser:

A. Totales.

B. Parciales. En función del alcance de la demolición parcial se distinguen:

a) Demoliciones que no afectan a elementos estructurantes y de escasa entidad. No requerirán proyecto técnico.

b) Demolición que afecta a elementos estructurantes de la construcción. Necesitarán proyecto técnico.

#### 5. Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derribe una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

#### 6. Con carácter general.

a) Para todo tipo de obras de edificación o demolición, en el caso de edificaciones que se localicen en bienes genérica o específicamente inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y/o la Carta Arqueológica de Alhama y el conjunto de edificaciones del BIC Conjunto Histórico de Alhama, se requerirá además de los documentos anteriores, los siguientes:

- Memorias de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.

- Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas, según la disposición del art. 47.2 del Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995.

- En el caso de Monumentos y Jardines Históricos será preceptivo además un Proyecto de Conservación.

- Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Gráfica. El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos arqueológicos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995.

b) En el caso de localización de esta Licencia de Obras de Edificación en Zonas de Protección Arqueológica del Suelo Urbano o Urbanizable que estén catalogadas y cauteladas por la Carta Arqueológica de Alhama del PGOU, se incluirá además la documentación del correspondiente Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva, a ejecutar previamente a cualquier movimiento de tierras o excavación del subsuelo, y de acuerdo a las cautelas y niveles de protección específicas que regula y determina la Carta Arqueológica de Alhama para cada Zona de Protección Arqueológica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos arqueológicos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, de 7 de febrero, que continúa vigente en la medida que no se opongan a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

c) Estos documentos serán remitidos a la Consejería de Cultura para la autorización o denegación de los proyectos de edificación u obras en tales elementos y entorno, según disponen los arts. 44 y 47.2 del Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, de 7 de febrero, que continúa vigente en la medida que no se opongan a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

d) La declaración de expediente de ruina y demolición sobre inmuebles del BIC Conjunto Histórico de Alhama o cualquier otro bien inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y/o Carta Arqueológica de Alhama, se atenderá a los arts. 53, 54 y 55 del Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, de 7 de febrero.

e) Se prohíbe, sin previa autorización de la Consejería de Cultura y/o Ayuntamiento en caso de delegación de competencias, y siempre que concurren causas justificadas de riesgo civil, la demolición parcial o total y/o cualquier actuación de deterioro o menoscabo sobre la integridad física de todos los inmuebles patrimoniales o estructuras arqueológicas y su Área de Protección, tanto emergentes o no, que dispongan de la declaración y tipología genérica como Bien de Interés Cultural acorde a Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía 14/2007, de 26 de noviembre, o bien aquéllos otros que posean específicamente tal categoría BIC (Conjunto Histórico de Alhama, Recinto Amurallado de Alhama, Castillo de Alhama e Iglesia Mayor), esté inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y/o Carta Arqueológica de Alhama o estén en curso de incoación.

7. Condiciones comunes de los proyectos de edificación Asimismo se prohíbe, sin autorización previa de las administraciones competentes, la demolición parcial o total y/o cualquier otra actuación de deterioro o menoscabo, con las excepciones de riesgo civil, de los inmuebles del Catálogo de Elementos Singulares de este PGOU y los elementos arqueológicos inmuebles relacionados como Elementos Arqueológicos Urbanos en la Carta Arqueológica de Alhama.

7.1. Los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:

7.1.1. Memoria descriptiva, que contendrá:

a) La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.

b) Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

c) Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.

d) Se incluirá una ficha-resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.

7.1.2. Memoria justificativa, que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:

a) Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación.

b) Aprovechamiento permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan General, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.

c) Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

d) Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

7.1.3. Planos, entre los que se incluirán:

a) Emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 y 1:500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación finca y la obra con referencia a las vías públicas o privadas en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales.

En dicho plano figurarán, cuando sea necesario, las construcciones existentes en las fincas colindantes, con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

b) Topográfico del solar, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiese, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente, así como las instalaciones existentes que garanticen los servicios mínimos a la parcela.

En su caso, se presentará copia del plano correspondiente al Expediente de Alineaciones.

c) Plantas y fachadas a escala, con las secciones necesarias, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea preciso para facilitar su examen y comprobación en relación al cumplimiento de las ordenanzas que fueran aplicables.

7.1.4. Presupuesto, que se redactará con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas.

7.1.5. Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

7.1.6. Estudio o Proyecto básico de seguridad y salud según proceda.

Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los apartados siguientes para los distintos tipos de obra.

8. Documentación específica proyectos en edificios existentes.

8.1. Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende, a fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.

b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la tipología del edificio pudieran introducir las obras.

c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

8.2. Además, las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

Cuando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación.

8.3. Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

8.4. Obras exteriores. Contendrán, además, la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.

8.5. Cuando la obra sea considerada de carácter menor, en los casos en que afecte de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc.), requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado, si así fuere reglamentario, por su Colegio Profesional.

Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

9. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.

10. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

10.1. En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:

a) Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.

b) Plano de situación a escala 1:2.000

En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.

10.2. Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

10.3. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

Se añadirá una separata sobre condiciones de demolición de la edificación a sustituir.

10.4. Obra de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

10.5. Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.

b) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

2.7.6 Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

a) La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sea de aplicación.

b) Si las actuaciones de estas Licencias, implican afecciones al subsuelo en Zonas de Protección Arqueológica delimitadas en Suelo Urbano o Urbanizable, deben desarrollarse preventivamente antes del inicio de obras, las Cautelas de Protección Arqueológica específicas de cada Zona de Protección Arqueológica que relacione la Carta Arqueológica de Alhama.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos arqueológicos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995 vigente en todo en lo que no se oponga a lo establecido en el la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

Se prohíben las actuaciones urbanísticas que impliquen remociones y alteraciones del subsuelo en el ámbito espacial de todas las Zonas Arqueológicas del Suelo No Urbanizable del Municipio, actualmente catalogadas por la Carta Arqueológica de Alhama, y aquéllas otras Zonas Arqueológicas del Suelo No Urbanizable que en el futuro, durante la vigencia del PGOU, pudieren incorporarse a esta Carta Arqueológica por motivos de investigación u otros.

2.7.7 Licencias de actividades e instalaciones.

1. Estarán sujetos a licencia de actividad todos los establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre que, esté o no abierto al público, se destine a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las Ordenanzas Municipales correspondientes.

4. Cabrá la concesión de licencias de apertura que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia, que operará de oficio en este caso, tras la emisión de informe técnico motivado acreditativo de tal circunstancia.

5. Los proyectos técnicos estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en la Ley Andaluza de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Código Técnico de la Edificación y en cualquier otra legislación sectorial que sea de aplicación.

Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.
- b) Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.
- c) Planos de proyecto.
- d) Presupuesto.

Asimismo, se incluirá declaración de la potencia de los motores a instalar.

6. Para actividades de más de 400 m<sup>2</sup> se exigirá proyecto visado obligatorio.

El otorgamiento de licencia municipal de obra se condicionará a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

#### 2.7.8 Licencias de primera ocupación o apertura

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía y otros servicios de telecomunicaciones, acreditativo de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

g) Si el proyecto se localiza en el ámbito del BIC Conjunto Histórico de Alhama, o cualquier otro bien inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y/o Carta Arqueológica de Alhama, será preceptiva, en fase anterior a cualquier modificación de obra mayor o menor sobre la estructura muraria original del edificio, la realización de un Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Gráfica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos arqueológicos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía, vigente en todo lo que no se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

El otorgamiento de licencia municipal de obra se condicionará a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

#### 2.7.9 Licencias de obra de carácter provisional.

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del PGOU y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

1.º Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Estar clasificados como suelo urbano, remitido a PERI o donde el PGOU establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.

b) Estar clasificado como suelo urbanizable sectorizado.

c) Estar calificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable común.

2.º El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Dicha autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia, como autorización a precario.

2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, en base a:

a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes, lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable a desarrollar mediante P.P., aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

4. Si las actuaciones de estas Licencias de Obras Provisionales implican afecciones al subsuelo en Zonas de Protección Arqueológica delimitadas y catalogadas por la Carta Arqueológica de Alhama en Suelo Urbano o Urbanizable, debe desarrollarse en situación anterior al inicio de obras y preventivamente, un Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva de acorde a las Cautelas de Protección Arqueológica específicas de cada Zona de Protección Arqueológica que relacione la Carta Arqueológica de Alhama.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica Preventiva, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos arqueológicos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que no se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

#### 2.7.10 Licencias de modificación de uso

1. Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado.

2. No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.

3. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas por las Ordenanzas Urbanísticas.

4. Si el proyecto se localiza en el ámbito de bienes inscritos y entorno de protección del Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y/o Carta Arqueológica de Alhama, será preceptiva, en fase anterior a cualquier modificación de obra mayor o menor sobre la estructura muraria original del edificio, la realización de un Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Gráfica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que no se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

5. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

6. La solicitud de licencia de cambio de uso por aparcamiento se acompañará de informe favorable del órgano responsable de Tráfico del Ayuntamiento.

### Sección 2. Procedimiento para la concesión de licencias

#### 2.7.11 Requisitos para el otorgamiento de licencia

1. Solicitada licencia, el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando:

a) Que la solicitud se presenta en plazo.

b) Que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial al PGOU.

c) En actuaciones asistemáticas, que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario, de acuerdo a lo previsto en estas normas.

2. Las solicitudes de licencia se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigidas al Alcalde y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:

a) Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante cuando se actúe en representación.

b) Iguales datos referentes al interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público, y CIF cuando el solicitante sea una persona jurídica.

c) Situación, superficie y propiedad de la finca e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.

d) Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.

e) Lugar y fecha.

f) Firma o acreditación de la manifestación de la voluntad.

2. La licencia de obras se concederá, en todo caso, tras la presentación de un proyecto básico y de ejecución. No obstante, podrá emitirse un informe previo de cumplimiento de condiciones urbanísticas tras la presentación de un proyecto básico.

3. Las licencias se otorgarán según las previsiones del presente PGOU, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.

#### 2.7.12 Tramitación

De conformidad con el artículo 172 de la LOUA, el procedimiento de otorgamiento de licencia debe ajustarse a las siguientes reglas:

1.<sup>a</sup> La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

2.<sup>a</sup> Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Los informes y autorizaciones deben ser aportados por el interesado que debe ser quien solicite y obtenga los mismos de las Administraciones correspondientes.

3.<sup>a</sup> Cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

4.<sup>a</sup> Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B.b) de la LOUA o las Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1.C) de la citada Ley, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

5.<sup>a</sup> La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada.

6.<sup>a</sup> El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

7.<sup>a</sup> La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

8.<sup>a</sup> Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en la LOUA. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en la legislación administrativa general.

#### 2.7.13 Deficiencias subsanables en el proyecto

1. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que en el plazo de un mes desde la concesión de la licencia condicionada, proceda a corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la licencia, operando de oficio esta caducidad.

2. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

a. Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b. No respetar las determinaciones del PGOU o planeamiento de desarrollo en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.

c. No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

3. Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos en base a cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.

#### 2.7.14 Efectos del otorgamiento de licencia

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación.

2. Las licencias se otorgarán dentro del plazo previsto en el artículo 172 LOUA

El cómputo de los plazos se interrumpirá durante el periodo de tiempo que medie entre la notificación de los requerimientos de la Administración y la acreditación del cumplimiento de los mismos por el interesado.

3. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

### Sección 3. Otras situaciones relacionadas con la concesión de licencias

#### 2.7.15 Licencias condicionadas.

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, así como las establecidas en esta Normativa.

2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a la Normativa siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

#### 2.7.16 Licencias de obra con eficacia diferida.

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando expresamente a todos los efectos y sin suponer derecho a indemnización alguna, si en dicho término no se solicita en la debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultara inútil a la adaptación necesaria para obtener el correspondiente permiso de inicio de obras.

El Ayuntamiento podrá reducir el plazo referido o suspender provisionalmente la concesión de la licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a ámbitos determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

#### 2.7.17 Licencias concedidas por inactividad de la Administración.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

Cuando en aplicación de los artículos 42 y 43 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, modificados por la Ley 4/1999, y el artículo 172.5 de la LOUA, un peticionario considere concedida la licencia de obras por transcurso del plazo para resolver, podrá dirigirse por escrito al Ayuntamiento, una vez transcurrido el plazo en que hubo de dictarse resolución expresa, requiriéndole para que, en el plazo de 15 días, certifique en alguno de estos sentidos:

a) Declarando inaplicable el régimen de estimación presunta, en virtud del citado artículo 242.6.

b) Teniendo por expedida la licencia, sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

No obstante, la concesión de licencias por estimación presunta, podrá ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en derecho y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier persona física o jurídica.

#### 2.7.18 Modificación de licencias.

Conforme a lo previsto en esta Normativa, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

#### 2.7.19 Transmisión de licencias.

Las licencias de obras podrán transmitirse a otros propietarios dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentra suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.

#### 2.7.20 Revocación de licencias.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

#### 2.7.21 Caducidad de licencias.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.

2. La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar el interesado, actividad alguna, salvo, previa autorización u orden de la administración urbanística, obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el mantenimiento de los bienes por el valor de la edificación ya realizada. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de nueva creación.

#### 2.7.22 Suspensión de licencias.

1. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará sin necesidad de instruir el expediente a que se refiere el artículo anterior, si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen mediante acuerdo debidamente motivado.

2. Sólo podrán ser autorizados trabajos de seguridad y mantenimiento, dando lugar, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

#### 2.7.23 Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma.

1. Las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a través de los correspondientes expedientes incoados al efecto de conformidad a lo establecido por la legislación urbanística.

2. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previas se realice, ejecute o desarrolle sin dichas aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

3. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso. De la orden de suspensión, se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios, incurriendo en responsabilidad las mismas de no hacerlo en el plazo de cinco días.

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

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

6. La suspensión administrativa de la eficacia de las licencias derivada de actuaciones de disciplina urbanística conllevará la suspensión de la tramitación de las de ocupación o primera utilización, así como de la prestación de los servicios que, con carácter provisional, hayan sido contratados con las empresas suministradoras, a las que deberá darse traslado de dicho acuerdo, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios, incurriendo en responsabilidad las mismas de no hacerlo en el plazo de cinco días.

7. En los supuestos de obras abusivas, así como en los restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia, además de las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que corresponda, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

## 2.8 CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS. CONSERVACIÓN

### 2.8.1 Obligaciones de conservación.

1. Se consideran contenidas en el límite del deber de conservación regulado por el art. 155 de la LOUA:

1.1. Los trabajos y obras que afecten a terrenos, urbanizaciones particulares, carteles, edificios, construcciones e instalaciones de toda clase y que tengan por objeto:

a) El mantenimiento de los mismos en las condiciones particulares de seguridad, salubridad y ornato público que les sean propias.

b) La reposición a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornato públicos, consolidando o reparando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las que aseguren el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las mismas y la reposición habitual de sus componentes.

c) En todo caso, dotar a los terrenos e inmuebles de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato públicos que se definen en el artículo siguiente.

d) Si el proyecto de conservación de edificaciones o áreas urbanas, se localiza en el ámbito de bienes inscritos y entorno del Catálogo General del Patrimonio Histórico y/o Carta Arqueológica de Alhama, será preceptiva, en fase anterior a cualquier modificación de obra mayor o menor sobre la estructura muraria original del edificio, la realización de un Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995.

e) En el caso de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la Consejería de Cultura podrá ordenar obras de conservación, mantenimiento o custodia en cumplimiento de los arts. 23 al 27 del Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995 vigente en todo lo que se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Andalucía.

1.2. Aún cuando no se derive del presente PGOU ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, amparado en el artículo 158.1 de la LOUA y 246 del TRLS de 1992, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En este caso podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias reguladas en este artículo con indicación de los plazos para su realización.

### 2.8.2 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. En relación a las infraestructuras, se consideran condiciones mínimas de conservación las siguientes:

a) En urbanizaciones, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, redes de alumbrado, y la de los restantes elementos que configuren la urbanización, incluido el mantenimiento de las correspondientes dotaciones locales, en su caso, siempre y cuando así lo determinen los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

A estos efectos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo o detalle estudiarán y determinarán, en su caso, la obligatoriedad de constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el ámbito comprendido en los mismos.

En todo caso, los propietarios de urbanizaciones de iniciativa particular, estarán obligados a constituir la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

También podrá constituirse la Entidad Urbanística de Conservación en los supuestos previstos en el artículo 153 LOUA.

b) El propietario de cada parcela asumirá la responsabilidad del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio, asegurando el correcto estado de funcionamiento de las mismas.

Para aquellos suelos urbanos consolidados que no dispongan de instrumentos de planeamiento específico, el Ayuntamiento estudiará y determinará, en su caso, ya sea de oficio o a petición de los interesados, comunidades de propietarios, asociaciones de vecinos u otros colectivos afectados, la obligatoriedad de constitución de dichas Entidades de Conservación.

2. En solares, el propietario del mismo deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

a) Vallado. Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla según se determina en las presentes Normas.

b) Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad. El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

3. En construcciones serán mínimas las siguientes condiciones:

a) Condiciones de seguridad o estabilidad técnica total de la edificación o sus elementos adosados.

Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar a las cimentaciones. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad e higiene de todas las instalaciones.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se deberá mantener, tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de control de emisiones de humos y partículas.

Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales y técnicas en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

c) Condiciones de ornato o decoro público.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, tanto las concluidas como las paralizadas.

### 2.8.3 Costeamiento de las obras de conservación.

1. Las obras de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones correrán a cargo de los propietarios si las mismas se contuvieran dentro del límite de la obligación de conservar.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 155.3 de la LOUA, el contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras ordenadas por motivos de interés estético o turístico se atenderán a los mismos criterios del punto anterior.

3. La conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios correspondientes a las obras de urbanización, en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento, serán de cuenta y con cargo a los propietarios, constituidos o no en Junta de Compensación u otra Entidad Urbanística colaboradora con análogas finalidades, o entidad promotora, en su caso.

Una vez recibidas por el Ayuntamiento, la conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios, cuando deban constituirse en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y dentro de los límites temporales que al efecto se establezcan cuando así se imponga por el planeamiento o, en su caso, por el acuerdo establecido o resulte expresamente de cualquier disposición legal.

La obligación de los compradores de parcelas de adherirse a la Entidad Colaboradora de Conservación, en los casos en que fuera exigible, se hará constar mediante inscripción registral como carga de la finca.

### 2.8.4 Obligación de rehabilitar.

1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y órdenes de ejecución derivados de los mismos.

2. En ese sentido, se definen como obras de rehabilitación las obras mínimas e imprescindibles para poder habilitar el inmueble con las condiciones legales necesarias y las que resulten suficientes de higiene, instalaciones y seguridad, incluso cuando dicha rehabilitación exija obras de reestructuración, cimentación,

consolidación o reposición de elementos portantes y cuya cuantía no supere el contenido normal del deber de conservación definido en el art. 155.3 de la LOUA.

3. Las obras de rehabilitación en elementos, edificaciones y/o entornos con inscripción genérica o específica en el Catálogo del Patrimonio Histórico de Andalucía y/o Carta Arqueológica de Alhama, se atenderán a las disposiciones de disciplina urbanística y documentación para autorizaciones de los arts. 23 al 27 y arts. 44, 45, 46 y 47 del Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995 vigente en todo lo que se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Andalucía.

4. Además de los documentos de los art. 47.1 y 47.2 de este Reglamento, será preceptivo la realización de un Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Gráfica para bienes inscritos en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama, proyecto realizable en fase anterior a cualquier modificación de obra mayor o menor para rehabilitación de la estructura muraria original del edificio y entorno.

Si las obras de rehabilitación de estos bienes inscritos implican movimientos de tierras en el subsuelo, será preceptivo en fase anterior a las obras, la realización de un Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva mediante las cautelas de protección específicas que determine la Carta Arqueológica de Alhama para cada Zona de Protección Arqueológica.

El contenido técnico de la/s Actuación Arqueológica Preventiva, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Andalucía.

#### 2.8.5 Costeamiento de las obras de rehabilitación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento u otras Administraciones públicas cuando lo rebasaran o redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### 2.8.6 Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en estas Normas. Dicha ejecución subsidiaria conllevará la repercusión en el propietario, tras el periodo de ingreso voluntario de los gastos producidos, mediante la utilización de la vía ejecutiva.

### Sección 2. Ruina

#### 2.8.7 Procedencia de la declaración de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 157 de la LOUA, es decir:

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

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

#### 2.8.8 Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.

2. La declaración en estado ruinoso de una edificación, o parte de la misma, implica la adopción de las siguientes medidas:

1.ª La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares, Terrenos sin urbanizar y edificaciones ruinosas.

2.ª La obligación del propietario de:

a) Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.

b) Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.

Ambas obligaciones estarán sujetas a los plazos que se establezcan. La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.

Las medidas anteriores lo serán sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

3. Si el coste de ejecución de las obras de conservación del inmueble permitiera la declaración del estado de ruina por exceder del límite del deber de conservación, pero existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran el mantenimiento del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por:

a) Declarar el estado de ruina.

b) Subvencionar el exceso del coste de la reparación, imponiendo la rehabilitación forzosa y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

4. La declaración de expediente de ruina y demolición sobre elementos, edificaciones e inmuebles del CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama, se atenderá a los arts. 53, 54 y 55 del Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Andalucía.

#### 2.8.9 Inaplicabilidad de la demolición.

1. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentra en algún supuesto de rehabilitación forzosa, no habilita, obliga ni implica, en ningún caso, la obligación de demoler y sí únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por un plan o norma urbanística o incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 3 del artículo anterior.

2. En este sentido, quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico, arqueológico, monumental o etnológico, objeto de conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

#### 2.8.10 Urgencia y peligro inminente

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración del estado de ruina de un inmueble no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 159 de la LOUA, que el Alcalde-Presidente ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y/o seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

#### 2.8.11 Obligación de cumplimiento de las normas de protección

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones están obligados al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico recogidas tanto en la presente Normativa y Ordenamiento Jurídico vigente.

### 3. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

#### 3.1 RED DE TRANSPORTE

##### 3.1.1 Protección de carreteras y caminos

1. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, se atenderán a lo dispuesto en la vigente legislación de carreteras tanto estatal como autonómica y a la normativa de desarrollo.

2. En relación a la legislación estatal y autonómica, se establecen las normas relativas a las zonas de dominio de las mismas, las relativas a las zonas de servidumbre y afección y se establece la llamada "línea de no edificación", que delimita una zona en la que se prohíbe construir, reconstruir o ampliar cualquier tipo de edificaciones.

En las zonas de dominio público, servidumbre o afección, que discurran por zonas urbanas o estén incluidas en redes arteriales, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o cualquier actividad, corresponderá al Ayuntamiento.

En el resto de los casos, serán exigidos los informes procedentes de Consejería o Ministerio competente.

Para caminos vecinales no incluidos en suelo urbano, las edificaciones e instalaciones mantendrán las distancias señaladas en el art. correspondiente a las condiciones de la edificación en el suelo no urbanizable.

3. Para la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía, habrá de estarse a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. En consecuencia, se resume a continuación el valor de la anchura de estas bandas para los distintos tipos de vías, entendiéndose los mismos, medidos a partir de la arista de explanación de la calzada. Las disposiciones sobre uso y defensa de las carreteras de la Ley de Carreteras, son de aplicación a las autopistas o autovías.

Vías de gran capacidad	Red básica o intercomarcal	Resdo de la red
Zona de dominio público	8 m	3 m
Zona de servidumbre	25 m	8 m
Zona de afección	100 m	50 m
Zona de no edificación	100 m	50 m

4. No se autorizará la apertura de caminos, excepto por motivos de la defensa o riesgo civil justificado y/ o un dictamen favorable de la Consejería de Cultura, en las Zonas Arqueológicas actual o futuramente inscritas en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama y otros Elementos Inmuebles del Patrimonio Etnológico o Monumental catalogados por el GCPHA y/o el Catálogo de Elementos Singulares del presente PGOU.

5. En todo caso, los accesos y demás actuaciones en las zonas de protección de carreteras autonómicas, ya sea nuevos o afectados por las unidades de ejecución y la zona urbanizable, deberán contar previamente con la autorización expresa de esta Delegación Provincial, previa solicitud al respecto (art. 57 LCA), o informe vinculante en su caso (art. 62.3 LCA), APRA lo que se deberá presentar la documentación que prevé el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

6. Los proyectos técnicos de nuevos caminos deberá contar en fase previa a la realización de obras, con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante la Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Andalucía.

### 3.1.2 Vías férreas.

a) De conformidad con la Ley 39/2003, de 17 de diciembre, del Sector Ferroviario, y la Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía, se establecen una zona de 8 metros de dominio público desde la arista exterior de la explanación en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General del Estado. Asimismo se establecen dos líneas paralelas a 70 metros de esa arista como zona de protección y una línea límite de edificación de 50 metros medidos desde esa arista, con las limitaciones en todos los casos fijados por la Ley citada.

Para todo tipo de actuaciones en las diversas vías habrá que estarse a los artículos 12 y siguientes de la Ley Estatal y los artículos 13 y ss o aquellas normativas que la sustituya.

b) No se autorizará la apertura de vías férreas, excepto por motivos de la defensa o riesgo civil justificado y/o un dictamen favorable de la Consejería de Cultura, en las Zonas Arqueológicas actual o futuramente inscritas

en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama y otros Elementos Inmuebles del Patrimonio Etnológico o Monumental catalogados por el GCPHA y/o el Catálogo de Elementos Singulares del presente PGOU.

c) Los proyectos técnicos de nuevas líneas férreas e instalaciones relacionadas con su explotación deberán contar en fase previa a la realización de obras, con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante la Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica

d) El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Andalucía.

### 3.1.3 Servidumbres aeronáuticas.

Se registrará por lo dispuesto en la legislación aeroportuaria, referentes a aeropuertos y las disposiciones posteriores de desarrollo en materia de Navegación Aérea, así como sobre servidumbre aeronáuticas.

No se autorizará la apertura de servidumbres aeronáuticas, excepto por motivos de la defensa o riesgo civil justificado y/o un dictamen favorable de la Consejería de Cultura, en las Zonas Arqueológicas actual o futuramente inscritas en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama y otros Elementos Inmuebles del Patrimonio Etnológico o Monumental catalogados por el GCPHA y/o el Catálogo de Elementos Singulares del presente PGOU.

Los proyectos técnicos de nuevas servidumbres aeronáuticas deberán contar en fase previa a la realización de obras, con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante la Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Andalucía.

### 3.1.4 Energía eléctrica, alta tensión.

a) En lo referente a servidumbres de líneas eléctricas, distancias a masas arbóreas y alturas sobre viales, se cumplirá lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa, servidumbres de líneas eléctricas y reglamentación de alta tensión.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Real Decreto 3151/1968, y normativa de desarrollo que, resumidas en las siguientes:

- Edificios y construcciones:  $3,3.U + 150$  metros con un mínimo de 2 m.

- Bosques, árboles y masas de arbolado:  $1,5.U + 150$  metros, con un mínimo de 2 m (U: Tensión compuesta en kV).

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trata.

b) No se autorizará el desarrollo de redes eléctricas aéreas o subterráneas, excepto por motivos de la defensa o riesgo civil justificado y/o un dictamen favorable de la Consejería de Cultura, en las Zonas Arqueológicas actual o futuramente inscritas en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama y otros Elementos Inmuebles del Patrimonio Etnológico o Monumental catalogados por el GCPHA y/o el Catálogo de Elementos Singulares del presente PGOU.

Los proyectos técnicos de nuevas líneas eléctricas de alta tensión e instalaciones de mantenimiento o explotación, deberá contar en fase previa a la realización de obras, con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante la Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio

Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Andalucía.

### 3.1.5 Protección de cauces públicos, lagos y embalses.

#### Clasificación.

El planeamiento urbanístico clasifica al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre como suelo no urbanizable de especial protección.

Las zonas de policía podrán ser calificadas como suelos no urbanizables o suelos urbanos y urbanizables con las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa vigente.

#### De sus usos.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. El planeamiento deberá señalar la previsión de autorizaciones temporales o permanentes de ocupación del dominio público hidráulico.

En las zonas de servidumbre sólo se permite intervenciones urbanísticas orientadas a los fines de paso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas se permite siembras o plantaciones de especies no arbóreas. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos.

A efectos de estas Normas, tendrán consideración de viales aquellas vías que a través de predios particulares se consideran necesarias para enlazar la zona de uso público de los lagos y embalses con carreteras o caminos públicos próximos.

Todos los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como si son consecuencia de cualquier acción del hombre sobre los elementos, estarán sujetos a las disposiciones anteriores.

Cualquier actuación en el Dominio Público hidráulico o sus zonas de servidumbre y policía requerirá el pronunciamiento previo del Organismo de cuenca.

## 3.2 MEDIO AMBIENTE

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas para cada apartado, será de aplicación la normativa que, sobre Medio Ambiente, rija en cada momento.

### 3.2.1 Preservación de la calidad de las aguas frente a actividades de nueva implantación.

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público y privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Dominio Público del Agua, de la Administración Pública de la misma, de la normativa del Organismo de Cuenca y normativa técnica y sanitaria para la calidad de la misma.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según 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.

Las explotaciones mineras o cualesquiera otras calificadas como nocivas (industrias del papel, celulosa, azucarera, curtidos, colas, potásicos, talleres de flotación para el beneficio y concentración de minerales, fábricas de gas y productos secundarios de la industria del coque, de sosa, textiles y anexas, etc.), deberán estar dotadas de instalaciones de depuración química o fisicoquímica para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar en que efectúa el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

La neutralización o eliminación de los alpechines en las aguas residuales que las almazaras vierten a los ríos se realizará según lo dispuesto en la normativa específica.

No se admitirá el uso de fosa séptica o cualquier otro sistema individual de depuración en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general y de ésta a una EDAR.

En cuanto al resto de vertidos se estará a la normativa reguladora.

### 3.2.2 Protección de la riqueza piscícola.

La protección de la riqueza piscícola se centrará esencialmente en el control de los vertidos industriales a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas.

### 3.2.3 Contaminación atmosférica.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 m a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento,

que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos o polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3.2.4 Contaminación acústica.

El suelo urbano y urbanizable cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones. En especial, y según el artículo 21.2 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límites de emisión y de inmisión establecidos en los diferentes tipos de áreas acústicas en ese reglamento.

Referente a la definición de las áreas de sensibilidad acústica la legislación vigente (Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, de contaminación acústica) determina las siguientes áreas de sensibilidad acústica:

Usos del suelo	Área de Sensibilidad Acústica	Día (7-23 h) LAeq d (dBA)	Noche (23-7 h) LAeq n (dBA)
Sanitario, docente, cultural, espacios protegidos.	Tipo I (Área de Silencio)	55	40
Residencial, zona verde (excepto transición).	Tipo II (Área Levemente Ruidosa)	55	45
Hospedaje, oficinas, comercial, deportivo, recreativo.	Tipo III (Área Tolerable-mente Ruidosa)	65	55
Industrial, zona portuaria, otros servicios públicos.	Tipo IV (Área Ruidosa)	70	60
Servidumbres sonoras de infraestructuras de transporte.	Tipo V (Área Especial-mente Ruidosa)	75	65

En coherencia con los Usos Globales propuestos por el Plan General se establece sobre el plano las diferentes áreas de sensibilidad acústica que se describen de la siguiente manera:

- Uso Global Residencial: Área de sensibilidad acústica Tipo II (Área Levemente Ruidosa).
- Uso Global Comercial/Industrial: Área de sensibilidad Tipo III (Área Tolerablemente Ruidosa) para los ámbitos de predominio de usos comerciales y
- Tipo IV (Área Ruidosa) para los ámbitos de predominio de usos industriales.

Las arterias de comunicación, tanto existentes como previstos quedan englobadas en el Área de sensibilidad Tipo IV (Área Especialmente Ruidosa).

3.2.5 Protección de las aguas subterráneas.

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.

2. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. 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 las normas establecidas sobre calidad de las aguas.

4. Para la obtención de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

3.2.6 Contaminación lumínica.

Según el artículo 63 de la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental se establece la siguiente. Zonificación lumínica.

Con la finalidad prevista en el artículo 62 GICA, para el establecimiento de niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades, se distinguen los siguientes tipos de áreas lumínicas, cuyas características y limitaciones de parámetros luminotécnicos se establecerán reglamentariamente:

E1. Áreas oscuras. Zonas en espacios naturales con especies vegetales y animales especialmente sensibles a la modificación de ciclos vitales y comportamientos como consecuencia de un exceso de luz artificial, coincide con la delimitación del Parque Natural de Sierra Alhama, Tejeda y Almirajara.

E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.

E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas: Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.: Coincide con el suelo urbano no consolidado, zonas industriales, equipamientos dotacionales con utilización en horario nocturno y el Sistema general de espacios libres.

E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas: Suelo urbano consolidado y zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

#### 3.2.7 Protección de las Zonas forestales.

Para todas las zonas forestales del término municipal, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- El promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización ubicada en Zona de Peligro (según Decreto 470/94, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales), deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

Para las actividades y usos que se lleven a cabo en terrenos forestales y Zonas de Influencia Forestal (terreno que dista menos de 400 metros de terreno forestal), deberán adoptarse las siguientes medidas:

- Se mantendrá una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea al menos de 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6 m, que no haya continuidad horizontal entre copas, y que estén podados hasta una altura mínima de 2.5 m.

- Se mantendrán limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores, y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de 1 m. De ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles, siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

#### 3.2.8 Actividades potencialmente peligrosas, insalubres o nocivas.

Cualquier actividad potencialmente peligrosa, insalubre o nociva necesitará su autorización administrativa correspondiente. Las categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental están recogidas en la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la Calidad ambiental (Anexo II).

Los instrumentos de autorización serán según la citada ley: autorización ambiental integrada (AAI), autorización ambiental unificada (AAU), evaluación ambiental (EA), calificación ambiental (ca).

Se establece una distancia mínima de 500 metros de las actividades potencialmente peligrosas, insalubres o nocivas a los núcleos de población, salvo para los casos que exista un reglamento específico que determine una distancia mayor.

Las vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves actualmente existentes en el suelo urbano delimitado deberán eliminarse de conformidad con lo dispuesto en la reglamentación de aplicación. En lo sucesivo, no se podrán autorizar establecimientos de este tipo dentro del suelo urbano.

La implantación de ganadería estabulada se regirá según la normativa vigente. Para la implantación de ganadería estabulada de tipo caprino u ovino el Plan General prevé, mientras que no exista una determinación normativa supramunicipal una distancia mínima de 500 metros a las zonas residenciales.

#### 3.2.9 Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la legislación específica que rija en cada momento.

#### 3.2.10 Fábricas de cemento.

Las medidas para evitar la contaminación atmosférica producida por las fábricas de cemento, se ajustarán a lo establecido en la legislación específica que rija en cada momento.

#### 3.2.11 Vehículos de motor.

Se prohíbe la circulación de vehículos que lancen humos que puedan dificultar la visibilidad a otros conductores o resulten nocivos conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Circulación para la aplicación y desarrollo del texto articulado de la Ley sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo.

#### 3.2.12 Ruidos y vibraciones.

1. En los comercios, casa-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse, en lo sucesivo, motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

2. Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

3. Los límites máximos admisibles de ruidos y vibraciones son los establecidos por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, de contaminación acústica de la Junta de Andalucía.

### 3.2.13 Explosiones e incendios.

Se prohíbe la instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva en locales que forman parte de edificios destinados a viviendas.

Las edificaciones o locales destinados a depósito de películas, la industria e instalaciones petrolíferas, los garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse, en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en la reglamentación específica reguladora de este tipo de actividades.

Los almacenes de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la reglamentación vigente.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán igualmente por la norma específica correspondiente.

### 3.2.14 Riesgos mecánicos.

La Protección contra los riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadoras, etc.

### 3.2.15 Residuos.

Para otorgar cualquier licencia de apertura de actividades comerciales, industriales, o de servicios, el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique el establecimiento, deberá recabar con carácter previo la oportuna información al objeto de verificar el sistema de la gestión de los residuos urbanos generados.

El Plan General establece la ubicación de las áreas de reserva para Puntos limpios en los ámbitos de los suelos urbanizables industriales A-SI1 y V-SI2.

### 3.2.16 Puntos limpios para residuos peligrosos.

En los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

### 3.2.17 Suelos contaminados.

El propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá tramitar el cambio de uso conforme a la legislación vigente.

### 3.2.18 Cumplimiento de las prescripciones ambientales.

El Ayuntamiento de Alhama de Granada velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en el documento urbanístico, en el Estudio de impacto Ambiental, y en el Informe de Valoración Ambiental, se apliquen de manera efectiva

### 3.2.19 Actuaciones no evaluadas de forma individual en e Estudio de Impacto ambiental.

Respecto de aquellas actuaciones incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y que no han sido valoradas de forma individual en el Estudio de impacto Ambiental presentado, y a los efectos previstos en el art. 17 de dicha Ley, deberán someterse a los correspondientes procedimientos de prevención ambiental definidos en su Título III.

## 3.3 ECOSISTEMAS Y PAISAJE

### 3.3.1 Disposiciones generales

Por las Corporaciones Municipales y demás Organismos competentes no se autorizará ningún proyecto o acto que pueda ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, debiendo negarse la licencia a cuanto se oponga a esta Norma.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, paisaje o ambiente urbano, necesitará tramitar su autorización según la legislación vigente en materia de protección de flora y fauna, espacios naturales y prevención y control ambiental.

### 3.3.2 Silos para cereales y depósitos de agua.

No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala del núcleo urbano en el que vayan a estar asentados.

### 3.3.3 Nuevas carreteras.

a) Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causa de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes, deberán ser tratados de forma tal que no alteren el paisaje. En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedarán sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

b) No se autorizará el desarrollo de nuevas carreteras, excepto por motivos de la defensa o riesgo civil justificado y/o un dictamen favorable de la Consejería de Cultura, en las Zonas Arqueológicas actual o futuramente inscritas en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama y otros Elementos Inmuebles del Patrimonio Etnológico o Monumental catalogados por el GCPHA y/o el Catálogo de Elementos Singulares del presente PGOU.

Todos los proyectos técnicos de nuevas carreteras, deberá contar en fase previa a la realización de obras, con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante la Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

#### 3.3.4 Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.

1. Son de aplicación la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, y el Real Decreto 2992/1982, de 15 de octubre, así como el Real Decreto 107/1995, de 27 de enero.

2. Cuando se constate la suspensión de los trabajos de extracción en las canteras a cielo abierto por una duración de más de seis meses, el Ayuntamiento instará al departamento de Minas de la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía, como órgano autonómico competente en materia de minas, que declare la caducidad de la concesión de explotación, en los términos expresados en la Ley 22/1973.

3. Las nuevas autorizaciones se regirán según el procedimiento regulado de concesión de licencias, teniendo además en cuenta que las explotaciones mineras deben someterse a trámite de prevención ambiental regulado en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4. No se autorizará el desarrollo de nuevas canteras y explotaciones mineras, excepto por motivos de la defensa o riesgo civil justificado y/o un dictamen favorable de la Consejería de Cultura, en las Zonas Arqueológicas actual o futuramente inscritas en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama y otros Elementos Inmuebles del Patrimonio Etnológico o Monumental catalogados por el GCPHA y/o el Catálogo de Elementos Singulares del presente PGOU.

5. Todos los proyectos técnicos de nuevas actividades mineras deberán contar con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

#### 3.3.5 Repoblaciones forestales

Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas, y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

Según el artículo 69 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, "La reforestación de los terrenos deforestados precisará igualmente un Proyecto de repoblación o Plan Técnico aprobado por la Administración Forestal o autorización de la misma". Además, en las repoblaciones forestales se habrá de estar a lo regulado en la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía (especialmente el artículo 46, referente a la gestión de la vegetación y repoblaciones forestales) y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía (artículo 77. Repoblaciones Forestales).

No se autorizará el desarrollo de repoblaciones forestales, excepto por motivos de la defensa o riesgo civil justificado y/o un dictamen favorable de la Consejería de Cultura, en las Zonas Arqueológicas actual o futuramente inscritas en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama y otros Elementos Inmuebles del Patrimonio Etnológico o Monumental catalogados por el GCPHA y/o el Catálogo de Elementos Singulares del presente PGOU.

Todos los proyectos técnicos de nuevas repoblaciones forestales deberán contar con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

#### 3.3.6 Servicios de carretera.

a) Las edificaciones para servicios de carretera que se construyen en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta, además de la legislación sectorial específica y con las autorizaciones exigibles por las mismas, el carácter del paisaje existente en la zona con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo. Estarán dotados de los aparcamientos que se crean necesarios, totalmente independientes de la carretera, de modo que no interfieran con su tráfico.

b) No se autorizarán estos proyectos, excepto por motivos de un dictamen favorable de la Consejería de Cultura, en el ámbito de Zonas Arqueológicas y otros elementos y entornos de bienes etnológicos o monumentales que estén actualmente o en el futuro inscritos en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama.

Todos los proyectos técnicos de nuevos servicios de carretera deberán contar con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

#### 3.3.7 Anuncios y carteles.

a) En la localización de anuncios visibles desde las carreteras se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente. Fuera de las zonas citadas de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios que se hayan pintado directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyen un atentado contra la naturaleza y el paisaje. El Ayuntamiento, al conceder las preceptivas licencias, observará todas estas limitaciones y las establecidas en la legislación sectorial.

b) No se autorizarán anuncios y carteles, exceptuando aquéllos relacionados con la información e interpretación del propio bien y siempre bajo autorización de la Consejería de Cultura, en Zonas Arqueológicas y otros elementos y entornos de bienes etnológicos o monumentales que estén actualmente o en el futuro inscritos en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama.

#### 3.3.8 Edificación.

No se autorizarán construcciones que destruyan el ambiente del conjunto urbano. Se pondrá especial cuidado en los siguientes aspectos:

1. La volumetría del edificio será tal que no rompa el paisaje, o bien, análoga a la de las otras construcciones del lugar en que se encuentre dentro de la población.

2. Los materiales utilizados en cubierta y fachadas entonarán con el paisaje o con otras construcciones, tanto en color como en textura.

#### 3.3.9 Basureros y estercoleros.

Quedan prohibidos los basureros o estercoleros locales incontrolados. El ayuntamiento actuará para evitar que se produzcan nuevos vertidos incontrolados, procederá al sellado de antiguos vertederos en cooperación con la Consejería competente y garantizará la aplicación de una gestión integral de residuos. La implantación de nuevos vertederos quedará regulada por la normativa ambiental vigente.

#### 3.3.10 Imágenes y símbolos en las cumbres de montaña.

Se cuidará, además del valor artístico intrínseco de las esculturas, la composición paisajística no autorizándose el asentamiento de aquellas cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustente, siendo en todo caso competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y la Consejería de Cultura si el proyecto se localiza en Zonas Arqueológicas y otros elementos y entornos de bienes etnológicos o monumentales que estén actualmente o en el futuro inscritos en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama la autorización de la realización.

#### 3.3.11 Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, etc.

a) Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del paisaje. El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros del eje de las mismas.

b) No se autorizarán nuevos proyectos de tendidos, excepto por motivos de la defensa, riesgo civil justificado y/o un dictamen favorable de la Consejería de Cultura, en el ámbito de Zonas Arqueológicas y otros elementos y entornos de bienes etnológicos o monumentales que estén actualmente o en el futuro inscritos en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama.

Todos los proyectos técnicos de líneas eléctricas e instalaciones de redes subterráneas o aéreas y sus construcciones de mantenimiento o explotación, deberá contar en fase previa a la realización de obras, con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante la Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

#### 3.3.12 Zonas rurales y yacimientos arqueológicos.

En los sectores delimitados, catalogados e inscritos bajo cualquier categoría de protección en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama, y referidos a Zonas Arqueológicas y Áreas Cautelares de Protección Periférica que se enclavan en la calificación de Suelo No Urbanizable, en los que existen yacimientos al descubierto se prohíbe la edificación y la urbanización, movimientos de tierras y cualesquiera otros actos que menoscaben su integridad y aspecto.

En las áreas del municipio que no se disponga de datos arqueológicos y como medida cautelar genérica, durante la fase de proyecto técnico, y junto al resto de documentación que se requiere para Licencia de Obras de Edificación en Suelo No Urbanizable, se adjuntará y desarrollará un Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva mediante Prospección Arqueológica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

En los sectores en los que no existan yacimientos al descubierto pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos ocultos, tales actuaciones estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía no podrá realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la misma. Si no se hallan declarados, tan pronto como se descubra su existencia o haya razones seguras de los mismos, se deberá ordenar por la Corporación Local la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para que adopten las medidas de protección que establece la legislación vigente.

El Plan General establece en su catálogo de Protección los elementos susceptibles de protección.

#### 3.3.13 Protección de cauces y riberas de ríos en sus márgenes.

Respecto a la repoblación de márgenes, deberá tenerse en cuenta la legislación vigente, sobre repoblación de riberas y arroyos.

Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva o herbácea de las orillas y márgenes de aguas públicas. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las rocas o arenas y piedras existentes en los mismos en cantidades susceptibles de perjudicar la capacidad biogénica del medio. Sobre la protección de la riqueza piscícola de aguas continentales se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

#### 3.3.14 Zonas de protección de vistas.

A los efectos de la legislación urbanística, a fin de no limitar el campo visual para contemplar las bellezas naturales ni desfigurar la perspectiva propia que ofrecen aquellos lugares de paisaje abierto o natural, estas zonas tendrán la consideración de espacios libres de edificación y les serán de aplicación las normas legales correspondientes así como las de protección recogidas en el PGOU.

Queda prohibido en este espacio cualquier destino del suelo que atente contra la finalidad del PGOU, autorizándose únicamente plantaciones, huertas o explotaciones agrícolas, que no podrán estar cercadas con muro compacto de altura superior a 80 cm.

Por la misma razón, se permitirá la cerca de fincas rústicas a base de muro compacto de altura no superior a 80 cm y tela metálica hasta 1.80 m de altura.

El Plan General establece en su Apartado n. 14 las medidas de protección de vistas y incorpora instrucciones al Plan Especial de Protección en SNU Los Tajos.

#### 3.3.15 Normas de protección en zonas de interés arqueológico.

Este suelo quedará sujeto a lo establecido en la legislación estatal y andaluza sobre Patrimonio. Su cuantificación, dimensión y localización se detallan en el presente PGOU.

#### 3.3.16 Tratamiento de los bordes urbanos y su contacto con el suelo no urbanizable.

El tratamiento de los bordes urbanos en contacto con el suelo no urbanizable se realizará de la manera que se impida la creación de fachadas urbanas inacabadas, la creación de edificación dispersa y la creación de elementos disonantes con el paisaje.

### 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

#### 4.1 USOS GENÉRICOS

##### 4.1.1 Definición y tipos de usos genéricos.

Son los usos fundamentales a los que hace referencia la legislación del suelo y se corresponden con las actividades básicas que se dan en el desarrollo de la vida en las ciudades.

1. Residencial: Es el uso correspondiente al alojamiento de personas con carácter permanente o temporal.

2. Industrial: Es el uso relacionado con las actividades productivas de transformación y almacenaje de bienes o materiales y la distribución de los mismos.

3. Terciario: Es el uso referido a actividades de carácter lucrativo, de comercio de bienes de consumo, prestación de servicios privados al público, trabajos administrativos o burocráticos de empresas privadas y profesionales individuales, incluyendo los usos terciarios, hoteleros, lucrativos de espectáculos, actividades recreativas y reunión, garajes.

4. Equipamiento Comunitario: Se refiere este uso a las actividades relacionadas con la prestación de servicios de interés público y social para atender las necesidades de la población. Su titularidad puede ser pública o privada.

5. Espacios libres públicos: Es el uso correspondiente a los espacios abiertos destinados al reposo, ocio y recreo colectivo, de carácter público y libre acceso de la población.

6. Infraestructuras: Incluye los usos de dotaciones para servicios de suministros de agua, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, retirada de residuos, etc., y los de actividades del transporte de mercancías y personas -viario, aparcamientos públicos, estaciones, etc. mediante cualquier modo de locomoción.

#### 4.2 USOS GLOBALES

##### 4.2.1 Definición de usos globales

Son los usos que caracterizan la ordenación global de un ámbito, por ser mayoritarios. Cada uso global mantiene necesariamente un porcentaje mínimo que lo justifica como mayoritario frente a los que le son compatibles. Los distintos usos globales quedan recogidos en Plano de Ordenación.

- Residencial	60%
- Industrial	75%
- Terciario	60%
- Equipamiento Comunitario	80%
- Espacios Libres Públicos	90%
- Infraestructuras	90%

##### 4.2.2 Uso Global Residencial.

El uso global residencial corresponde al alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente.

1. Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará:

- Un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados residenciales.

- Un máximo de un diez por ciento (10%) de ellos destinados a usos pormenorizados terciarios, siempre que éstos no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares.

- Junto a estos usos pormenorizados en instalaciones singulares queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales en dichos sectores.

2. En todo caso se atenderá a lo señalado en las correspondientes fichas de planeamiento, donde para determinados sectores de suelo urbanizable, podrá fijarse un porcentaje vinculante mínimo atribuible a ciertos usos pormenorizados residenciales.

3. El uso global residencial se presenta en las siguientes zonas:

A. Núcleo tradicional. Es la zona que se corresponde con los asentamientos históricos del municipio, con uso preferentemente residencial en compatibilidad con pequeño comercio y excepcional equipamiento o servicios urbanos. No tiene compatibilidad con industrial, excepto las actividades definidas en el artículo 18.3 de la presente normativa.

- Uso característico (mínimo 80%) residencial compatible, manzana cerrada, vivienda unifamiliar manzana cerrada.

B. Crecimientos urbanos. Zonas desarrolladas con vivienda unifamiliar extensiva e intensiva. Se localiza la mayoría de equipamientos del pueblo. equipamientos del pueblo. Tienen incompatibilidad con uso industrial, excepto las actividades definidas en el artículo 18.3 de la presente normativa, pudiéndose compatibilizar con usos comerciales.

- Uso característico (mínimo 80%) vivienda unifamiliar intensiva, vivienda unifamiliar extensiva, vivienda plurifamiliar abierta.

#### 4.2.3 Uso Global Industrial.

Se corresponde con aquellas áreas de uso preferentemente industrial en las que se produce la agrupación de industrias muy diversas tanto en su tamaño como en su actividad. Su ámbito coincide con las zonas así reflejadas en el plano de clasificación y calificación de suelo.

- Uso característico (mínimo 75%): Agrupación Industrial en Manzana, Edificio Industrial, Industria agropecuaria.

#### 4.2.4 Uso Global Terciario.

Son zonas donde se producen actividades terciarias no exclusivas y que pueden ir acompañadas de cierta componente industrial o de servicios, coincidentes con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): cualquier actividad terciaria excepto centros comerciales o centros de oficinas.

#### 4.2.5 Uso Global Equipamiento Comunitario.

Se corresponde con zonas de uso global preferentemente destinado a equipamiento comunitario o de actividad administrativa institucional, en el que se agrupan instalaciones dotacionales de carácter diverso, este ámbito se corresponde con el así grafiado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Cualquier equipamiento excepto el deportivo.

#### 4.2.6 Uso Global Espacios Libres Públicos.

Espacio Libre, carente de edificación, que por sus dimensiones, emplazamiento o valores singulares debe ser así calificado, se delimita en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 90%): Espacio Libre.

#### 4.2.7 Uso Global Infraestructuras.

Es el uso que acoge el resto de las instalaciones de infraestructuras que son básicas para atender las necesidades de dotación de servicios a la comunidad, se encuentran marcadas en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 90%): Infraestructuras.

### 4.3 USOS PORMENORIZADOS

#### 4.3.1 Definición de usos pormenorizados.

Son los usos que caracterizan la ordenación zonal, quedando determinadas las zonas resultantes por su homogeneidad urbana.

#### 4.3.2 Usos Pormenorizados del genérico residencial.

##### a) Residencial Plurifamiliar (P1).

Corresponde a las manzanas del Núcleo Tradicional del Suelo Urbano Consolidado definido por el presente Plan General, y quedan grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las siglas (P1).

Esta calificación responde específicamente a las condiciones singulares del centro urbano tradicional, y no está destinada a su implantación directa en los desarrollos urbanísticos del suelo urbano no consolidado o urbanizable, si bien sus características estéticas o de composición volumétrica pueden servir de referencia para aquellas calificaciones que el planeamiento de desarrollo implante en su caso.

Uso característico. Residencial Plurifamiliar.

El uso característico de esta calificación es el de residencial plurifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles:

1. Se podrán desarrollar, dentro del uso global Residencial, los siguientes usos pormenorizados:

- Uso Residencial Unifamiliar.

- El uso global residencial deberá de darse en un mínimo del 60% sobre el global de la calificación.
  - 2. Se podrán desarrollar, con un máximo del 40% sobre el global de la calificación, los siguientes usos:
    - Usos Terciarios, hoteleros.
    - Usos Dotacionales, tanto públicos como privados
- b) Residencial Plurifamiliar (P2).

Corresponde a las manzanas de las zonas del ensanche del Núcleo Urbano, definido por el presente Plan General, y quedan grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las siglas (P2).

Aun cuando convive dentro de algunas zonas del núcleo urbano, esta calificación está destinada a su implantación directa en los desarrollos urbanísticos del suelo urbano no consolidado o urbanizable.

Uso característico. El uso característico de esta calificación es el de residencial plurifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles.

1. Se podrán desarrollar, dentro del uso global Residencial, los siguientes usos pormenorizados:
  - Uso Residencial Unifamiliar.

- El uso global residencial deberá de darse en un mínimo del 60% sobre el global de la calificación.

2. Se podrán desarrollar, con un máximo del 40% sobre el global de la calificación, los siguientes usos:
  - Usos Terciarios.

- Usos Dotacionales, tanto públicos como privados.

Vivienda Unifamiliar en Manzana (U1).

Corresponde a las manzanas del Núcleo Tradicional del Suelo Urbano Consolidado definido por el presente Plan General, y quedan grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las siglas (U1).

Esta calificación responde específicamente a las condiciones singulares del centro urbano tradicional, y no está destinada a su implantación directa en los desarrollos urbanísticos del suelo urbano no consolidado o urbanizable, si bien sus características estéticas o de composición volumétrica pueden servir de referencia para aquellas calificaciones que el planeamiento de desarrollo implante en su caso.

Uso característico. Residencial Unifamiliar.

El uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles:

1. Se podrán desarrollar, dentro del uso Residencial unifamiliar, los siguientes usos pormenorizados:
  - Uso Residencial Plurifamiliar.

- El uso global residencial deberá de darse en un mínimo del 60% sobre el global de la calificación.

2. Se podrán desarrollar, con un máximo del 40% sobre el global de la calificación, los siguientes usos:
  - Usos Terciarios.

- Usos Dotacionales, tanto públicos como privados.

Vivienda Unifamiliar en Hilera (U2).

Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad media o baja en las que predominan desarrollos de vivienda unifamiliar, con ordenación cerrada con patios de parcela o manzana.

Corresponde a las manzanas del Núcleo Urbano, del Suelo Urbano Consolidado definido por el presente Plan General, y quedan grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las siglas (U2).

Uso característico. El uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles:

- Usos Terciarios.

- Usos Dotacionales, tanto públicos como privados.

Vivienda Unifamiliar Pareada (U3).

Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad media o baja en las que predominan desarrollos de vivienda unifamiliar, adosadas dos a dos, con ordenación cerrada con patios de parcela o manzana.

Corresponde a las manzanas del Núcleo Urbano, del Suelo Urbano Consolidado definido por el presente Plan General, y quedan grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las siglas (U3).

Uso característico. El uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles:

- Usos Terciarios.

- Usos Dotacionales, tanto públicos como privados.

Vivienda Unifamiliar Aislada (U4).

Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad baja en las que predominan desarrollos de vivienda unifamiliar, con ordenación cerrada con patios de parcela o manzana.

Corresponde a las manzanas del Núcleo Urbano, del Suelo Urbano Consolidado definido por el presente Plan General, y quedan grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las siglas (U4)

Uso característico. El uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles:

- Usos terciarios.
- Usos Dotacionales, tanto públicos como privados.

#### 4.3.3 Usos Pormenorizados del genérico industrial. Industrial (IN).

1. Agrupación Industrial en Manzana (I1): Organización de industrias adosadas, distribuidas en manzanas que pueden formar polígonos, cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario, pudiendo resolver comunitariamente determinados servicios.

- Uso característico (mínimo 70%):

Compatibilidad de usos: Cualquiera de los industriales salvo las industrias agropecuarias, Industria terciaria, Instalación Terciaria en General.

2. Industria Singular Aislada (I2): Son instalaciones industriales en las que la actividad desarrollada puede causar ciertas molestias a la población vecina, razón por la cual su emplazamiento exige respetar unas condiciones mínimas que garanticen que la calidad del entorno inmediato no queda deteriorado

- Uso característico (mínimo 80%):

Compatibilidad de usos: Cualquiera de los industriales salvo las industrias agropecuarias, Industria terciaria, Instalación terciaria en general.

3. Industria Agropecuaria (I3): Se refiere a toda actividad productiva ligadas a explotaciones agrícolas y ganaderas cuyo nivel de molestias exige ubicarlas aisladas de los núcleos de población e íntimamente ligada a este tipo de explotación.

- Uso característico (mínimo 80%): Industrias Agropecuarias.

Compatibilidad de usos: Industria terciaria.

#### 4.3.4 Usos Pormenorizados del genérico terciario. Terciario.

1. Industria Terciaria (T1): Corresponde a actividades comerciales que están ligadas a actividades productiva de modo indisoluble. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%):

Compatibilidad de usos: Industrial y Terciaria en General y hotelero.

2. Instalación Terciaria en General (T2): Se corresponde con el uso de aquellas actividades terciarias, las comerciales y de oficinas, incluyendo los usos terciarios lucrativos de espectáculos, actividades recreativas y reunión, garajes de explotación privada, etc. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%):

Compatibilidad de usos: Local de Espectáculos o Reunión, Edificio de Espectáculos o Reunión, hotelero y Garaje.

#### 4.3.5 Usos Pormenorizados del genérico Equipamiento. Equipamiento Comunitario.

Corresponde con los usos pormenorizados destinados a equipamientos comunitarios que prestan servicio a la comunidad, generalmente alojados en edificaciones específicas y singulares. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los de Equipamiento.

Los usos pormenorizados de equipamientos, con la finalidad de poder establecer su compatibilidad con otros usos se dividen en los siguientes grupos:

1. Institucional Administrativo: Es el destinado al desarrollo de actividades burocráticas y administrativas propias de las Administraciones Públicas, Central, Autonómica y Local (D1).

2. Escolar: Se destina a actividades de formación, enseñanza e investigación en sus diferentes grados y especialidades (D2).

3. Centro Sanitario: Se corresponde con la prestación de servicios asistenciales y médico quirúrgicos a enfermos con o sin alojamiento de personas. Se incluyen también los centros que prestan servicios veterinarios (D3).

4. Centro Cultural: Destinado a actividades relacionadas con la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, culturales o artísticos, tales como bibliotecas, archivos, museos y salas de exposiciones, centros de investigación, teatros, etc. (D4).

5. Instalación Deportiva: Corresponde a instalaciones públicas para la práctica y enseñanza del deporte y la cultura física, pudiendo contar con instalaciones para espectadores si están previstas actividades de exhibición (D5).

6. Centro religioso: Se destina a actividades de culto en comunidad y a la formación religiosa de sus miembros (D6).

7. Residencial Singular: Se destina a instalaciones residenciales de carácter pública, orientadas al hospedaje temporal de personas como pueden ser residencias, albergues, etc. (D7). Sólo podrá implantarse en suelos titularidad pública, no pudiendo desarrollarse en ellos usos lucrativos.

8. Equipamiento sin Especificar: Se incluyen en este uso pormenorizado cualquiera de los anteriores y otros de carácter colectivo no asimilable a alguno de ellos que en el futuro puedan surgir (D8).

#### 4.3.6 Usos Pormenorizados del genérico Espacios Libres.

##### Espacios Libres Públicos.

1. Parque: Uso Pormenorizado de espacio libre, acotado y ordenado mediante plantaciones vegetales, destinado al descanso, ocio, paseo y relación social de la población.

2. Plaza: Uso Pormenorizado de espacio libre urbanizado, acotado por el viario o la edificación, destinado al descanso, ocio y relación social de la población.

3. Espacio Libre: Es el correspondiente a todo espacio libre público que no pueda encuadrarse en ninguno de los dos epígrafes anteriores.

#### 4.3.7 Usos Pormenorizados del genérico Infraestructuras.

##### Infraestructuras.

Infraestructuras: Corresponde al uso pormenorizado que acoge el resto de las instalaciones de infraestructuras que son básicas para atender las necesidades de dotación de servicios a la comunidad incluido el transporte y las comunicaciones.

## 5. SUELO URBANO

### 5.1 CONSIDERACIONES GENERALES

#### 5.1.1 Definición.

Constituyen esta clase de suelo aquellas áreas grafiadas con este nombre en los Planos de Clasificación y Calificación por encontrarse en alguna de las situaciones descritas en el artículo 45 de la LOUA y de conformidad y en relación con lo dispuesto en el art. 12 del TR de la Ley de Suelo sobre las situaciones básicas del suelo, y esta Normativa

A efectos del cumplimiento de deberes y ejercicio de derechos urbanísticos, el PGOU establece las siguientes categorías:

1) Suelo urbano consolidado: terrenos ya urbanizados o que tengan la condición de solares en los términos fijados en el artículo 45.1 LOUA y no deban quedar comprendidos el suelo urbano no consolidado.

2) Suelo urbano no consolidado: son los terrenos que se encuentren en una de las siguientes circunstancias:

a) Carezcan de urbanización consolidada por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. O bien, que precise la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

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

#### 5.1.2 Ejercicio de la facultad de edificar.

En suelo urbano se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure simultáneamente la ejecución de la urbanización y la edificación.

Para autorizarse en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso el cumplimiento de lo establecido en el artículo 40 del citado Reglamento.

Los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de ejecución podrán, así mismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquiera la condición de solar, siempre que concurren los requisitos expresados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### 5.1.3 Obligaciones de los propietarios.

1. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Los propietarios de suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el art. 50 de la LOUA, con respeto al contenido de los Títulos I y II del TR de la Ley de Suelo 2008 deberán:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que sus terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

b) Edificar sus solares en plazo cuando se encuentren en ámbitos para los que así se haya establecido por este Plan General y de conformidad con el mismo, debiendo previamente 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.

c) Cesión obligatoria y gratuita de suelo no lucrativo cuando los terrenos aún no hayan alcanzado la condición de solar y sea preciso completar la urbanización. Este tipo de cesión se encuentra implícita en el deber de completar la urbanización.

d) En Zonas de Protección Arqueológica deberán realizarse las Cautelas de Protección que especifique la Carta Arqueológica de Alhama para cada ámbito espacial.

## 2. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano no consolidado

Conforme a lo dispuesto en art. 50 de la LOUA, y respeto al contenido de los Títulos I y II del TR de la Ley de Suelo 2008, los propietarios de terreno en suelo urbano no consolidado deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos necesarios para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local del ámbito donde se encuentran incluidos dichos terrenos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos necesarios para la ejecución de sistemas generales.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

d) Costear y ejecutar la urbanización según establecen los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

e) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

f) Edificar los solares en los plazos que establezca la licencia de edificación solicitada previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

g) En Zonas de Protección Arqueológica deberán realizarse las Cautelas de Protección que especifique la Carta Arqueológica de Alhama para cada ámbito espacial.

## 5.2 SUELO URBANO EN EL NÚCLEO DE ALHAMA DE GRANADA NÚCLEO SECUNDARIO DE BUENA VISTA

### 5.2.1 Normas específicas para cada zona.

#### Ámbito de aplicación.

Será el grafiado en el Plano de Clasificación y Calificación correspondiente, incluyendo las superficies de suelo urbano de Alhama de Granada y Buenavista. Se distingue a efecto de ordenanzas entre los suelos urbanos consolidados y aquéllos que se han incluido en Unidades de Ejecución y Sectores.

#### Normativa de aplicación.

La presente Normativa incorpora todas las determinaciones y ordenanzas que, incluidas en el PGOU adaptado parcialmente, regulan el Conjunto Histórico en su totalidad. Tales determinaciones, pasan a formar parte integrante del nuevo PGOU hasta que se produzca la aprobación definitiva del PEPRI CIUDAD HISTÓRICA.

Serán de aplicación todo lo la normativa recogidas en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, según lo grafiado en el Plano de Calificación, Usos y Tipologías.

Se reconocen y quedan delimitadas, en el suelo urbano, las siguientes zonas homogéneas cuya calificación deriva de la normativa sectorial aplicable.

#### Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano.

1. Los parámetros que se establecen en el presente Plan General relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano consolidado, y sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.

2. Toda modificación de ordenanzas que implique o pueda implicar con su aplicación que se supere parámetro estructural establecido deberá ser informado al efecto por el Técnico Municipal, con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación.

3. El Plan General establece para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados.

4. Los usos globales son asimilados a los establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA. Se define los siguientes Usos Globales:

a) Residencial.

- b) Industrial.
- c) Equipamental.
- d) Terciario.

5. Las edificabilidades globales se definirán a partir de las tipologías consolidadas y por la aplicación del aprovechamiento medio.

6. El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

Edificabilidad y densidad global Alhama de Granada

Zonas en suelo urbano	Uso Global	Edificabilidad global en m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	Densidad Global viv./ha
A	Residencial	1.1	66
B	Residencial	1.0	66
C	Residencial	1.0	66
D	Equipamental	1.0	5
E	Industrial	1.0	0
F	Residencial	0.6	40
A-B (Buenavista)	Residencial	0.3	30

Edificabilidad y densidad global Ventas de Zafarraya

Zonas en suelo urbano	Uso Global	Edificabilidad global en m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	Densidad Global viv./ha
G	Residencial	0.75	55
V-P (Pilas de Algaida)	Residencial	0,3	20

La CIUDAD HISTÓRICA, recoge la Ciudad Medieval o Barrio Árabe, la Ciudad Cristiana, zona conocida como Barranco del Aserradero, Barrio de la Joya y Barriada de San Diego. Esta zona será objeto de PEPRI que incluirá la normativa específica para esta Zona, tanto para la regulación de la actividad edificatoria como de control y protección.

El PEPRI tendrá transferidas todas las competencias necesarias para abordar la protección del Conjunto Histórico Artístico, incluyendo los parámetros urbanísticos incluyendo tipologías, alturas, aprovechamientos.

En relación al ámbito objeto de Protección Especial delimitado en suelo no urbanizable, denominado Plan Especial de Protección “Parque de los Tajos”, su regulación específica será la que se recoge en el capítulo de esta Normativa que establece la regulación en Suelo no Urbanizable de especial protección

El resto de las zonas, cuyo control y mecanismos están contenidos en la presente normativa del PGOU y por tanto de aplicación directa e inmediata. Así el Suelo Urbano en el Núcleo de Alhama de Granada, está configurado por las siguientes zonas:

1. ZONA A: Ciudad Histórica. A1. Barrio Árabe, A.2 Ciudad Cristiana, A.3 Barranco del Aserradero, A.4 Barriada de la Joya y A.5 Barriada de San Diego. Este ámbito se desarrollará por el PEPRI.
  2. ZONA B: Barriada de “El Ejido”.
  3. ZONA C: Barrio Nuevo.
  4. ZONA D: Zona Equipamental.
  5. ZONA E: Zona industrial antiguo sector O.
  6. ZONA F: Ensanche Norte.
  7. ZONA G: Ventas.
  8. ZONA A-B: Buenavista.
  9. ZONA V-P: Pilas de Algaida.
- ZONA A: PEPRI “Ciudad Histórica”.

5.2.2 ZONA A. PEPRI CIUDAD HISTÓRICA, formada por los siguientes ámbitos:

- A.1 BARRIO ÁRABE.
- A.2 CIUDAD CRISTIANA.
- A.3 BARRANCO DEL ASERRADERO.
- A.4 BARRIADA DE LA JOYA.

#### A.5 BARRIADA DE SAN DIEGO.

El PGOU delimita un ámbito de PEPRI al que remite concreta normativa edificatoria y de protección. Esta delimitación deriva de acuerdos alcanzados con la Delegación de Cultura, como mejor mecanismo de protección de los siguientes ámbitos: Ciudad Cristiana, Barrio Árabe, Barranco del Aserradero, Barrio de la Joya y Barrida de San Diego, Barrio de la Joya y Barrida de San Diego. Recogerá el PEPRI toda la información y regulación, mediante normativa específica, sobre actuaciones urbanísticas, edificatorias, de protección y control procedentes para el ámbito.

Incorporará el PEPRI aquellos elementos y edificios de interés que precisen protección y catalogación conforme al Documento de Catálogo elaborado para el Avance del PEPRI.

La zona homogénea se divide en cinco ámbitos que corresponden a las diferentes barriadas con su diferente origen histórico.

Subzona	Denominación
A1	Barrio Árabe
A2	Ciudad Cristiana
A3	Barranco Aserradero
A4	Barrio La Joya
A5	Barrio San Diego

#### 5.2.3 ZONA B. El Ejido.

El PGOU delimita este ámbito que comprende la Barriada El Ejido y coincide con la antigua Unidad de Actuación 5. El Uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 1.00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 66 viv./ha.

#### 5.2.4 ZONA C. Barrio Nuevo.

El PGOU delimita este ámbito que comprende el denominado barrio nuevo que incluye, la Urbanización Moro (el sector M) y la parte occidental de la Barriada de Santa Adela, Barriada de los Remedios. El Uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 66 viv./ha.

#### 5.2.5 ZONA D. Zona Equipamental.

El PGOU delimita este ámbito que comprende la zona deportiva, el instituto y colegio público. El uso global es Equipamental. La edificabilidad global es de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 5 viv./ha compatibilizando así las viviendas de maestros existentes en el ámbito.

#### 5.2.6 ZONA E. Zona industrial antiguo sector O.

El PGOU delimita este ámbito que comprende la antigua Unidad de Actuación 4 de las Normas Subsidiarias. El uso global es Industrial y la edificabilidad global es de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 0 viv./ha.

Las actividades que pudieran generar molestias a los sectores residenciales colindantes se trasladarán paulatinamente a más distancia a los núcleos urbanos.

#### 5.2.7 ZONA F.: Ensanche Norte.

El PGOU delimita este ámbito que comprende el antiguo ensanche norte y coincide parcialmente con el antiguo sector O y ámbitos colindantes, entorno de "Los Cortijillos", el uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 40 viv./ha.

#### 5.2.8 ZONA HOMOGÉNEA A-B: Buenavista.

El PGOU delimita este ámbito que comprende el núcleo urbano de Buenavista El uso global es el residencial y la edificabilidad global es de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 30 viv./ha.

#### 5.2.9 Unidades de Ejecución.

##### 1. Áreas de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado.

Las determinaciones del Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado se han establecido, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 10.2.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, delimitando Unidades de Ejecución, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área, previéndose el desarrollo de las determinaciones mediante Planes Especiales. Para una mayor comprensión de los ámbitos de les denomina PERI al objeto de que puedan desarrollarse en una o más unidades de ejecución.

El Suelo Urbano No Consolidado, incluido en Unidades de Ejecución, tiene como objetivo el materializar las mejores oportunidades para mejorar las dotaciones públicas obteniendo suelo para espacios libres y equipamientos revertiendo parte de las plusvalías al municipio.

Para ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 58.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General delimita para la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado en dos Área de Reparto y determina el Aprovechamiento Medio que le corresponde a cada unidad de ejecución (art. 10.2.A.b). Para la delimitación se ha atendido, por un lado, a criterios territoriales, y por otro lado, a criterios morfológicos, de tal modo que cada área contiene, con carácter predominante, manzanas de calificación uniforme.

Sector	Spf. Bruta	Uso	A.R.	Spf. Con Aprovechamiento	Aprov. Medio	Apro. Homogéneo
A-UE1	2291.01	Des. Res. Unif.	A-4	2291.01	0.64	1466.25
A-UE2	2730.07	Des. Res. Unif.	A-5	2730.07	0.64	1747.24
A-UE3	6504.58	Des. Res. Mixtos	A-6	6504.58	0.64	4162.93
	11525.66					7376.42

2. Cálculo del Aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado.

El aprovechamiento medio de cada Área de Reparto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 60 de la LOUA, en Suelo Urbano No consolidado, se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluidos el dotacional privado, la superficie total del área, los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino. El resultado expresará siempre, unitariamente, la superficie construible del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

Asimismo, cuando el Plan General prevea, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

Como resultado de este cálculo, obtenemos el Aprovechamiento Medio correspondiente a cada Área de Reparto.

3. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes.

	Industrial/Terciario	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss	30 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> e
Equipamientos	4	12
Zonas Verdes	10	18
Viario y aparc. %	20	35

4. Programa y Coeficientes de uso

Se ha adoptado el criterio de fijar coeficientes de homogenización de uso, con valor unitario para el uso característico de cada Área de Reparto, este coeficiente a su vez incorpora el coeficiente de destino (vivienda libre o protegida), y de localización; se han establecido en función del valor comparado entre los diferentes usos y localizaciones.

El análisis del valor de los diferentes coeficientes se ha hecho considerando todo el término municipal como un solo ámbito económico, la proporcionalidad entre los coeficientes con referencia a los valores de mercado se ha efectuado de manera unitaria para dicho ámbito; ajustándose posteriormente en función del uso característico de cada Área de Reparto.

Coeficientes de Uso	
Resid. Lib.	1,00
Resid. VPO	0,67
Industrial	0,60
Terciario	1,15
Equipamiento	0,40

Programa de usos- % máximos de uso terciario			
Usos	Residencial	Terciario	Industrial
Des. Res. Mixtos	90,00	10,00	-
Des. Res. Unif.	95,00	5,00	-
Pol. Industrial	-	5,00	95,00

El coeficiente de uso para la Vivienda protegida estaba establecida en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias en 0,7 según el criterio mantenida por la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En el presente Plan General se aplica para el cálculo del coeficiente de homogenización la única experiencia de una promoción de Vivienda de Protección Oficial de Alhama de Granada realizada en el Paraje Noguerón de Ventas de Zafarraya. Según los datos facilitados por la empresa municipal que ejecutó dicha promoción, el precio final de la promoción alcanzó unos 650 €/m<sup>2</sup>. La comparación de este valor con los precios de vivienda libre en el mercado de unos 1.000 €/m<sup>2</sup> justifica una coeficiente de homogenización de 0,67.

Las determinaciones de las distintas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado se incluyen en la presente normativa por medio de las fichas recogidas en el documento Fichas de Unidades de Ejecución.

Los parámetros urbanísticos de ésta unidad (edificabilidad, densidad, etc) quedarán condicionados a la ordenación pormenorizada del PEPRI previsto, tal y como se indica en la normativa.

La altura máxima será de tres plantas.

#### 5.2.10 Buenavista.

Las normas específicas para este núcleo son las establecidas en el Plano de Calificación, usos y tipologías. Alturas, ordenanzas y alineaciones y las ordenanzas de aplicación correspondientes.

#### 5.2.11 Plan Especial de Protección y Reforma Interior en Suelo Urbano. PEPRI "CIUDAD HISTÓRICA".

##### A. Ámbito y objeto.

Se ha delimitado el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior, con el objetivo de definir, proteger e impulsar iguales y unificados criterios, instrucciones y condiciones urbanísticas que habrán de regir urbanísticamente el ámbito constituido por la "Ciudad Histórica" que recoge la ciudad medieval, o Barrio Árabe, la Ciudad Cristiana, la zona conocida como barranco del Aserradero, el Barrio de La Joya y Barriada de San Diego.

En esta Zona existe un número importante de solares vacantes, siendo parte de ellos de propiedad pública, circunstancias ambas que constituyen una oportunidad de reconstruir la trama histórica en la zona más degradada, revitalizándola con introducción de usos residenciales, dotacionales y terciarios, y controlando el diseño formal de toda la fachada urbana a los Tajos por el lado Este del núcleo urbano. Con la inclusión del Barranco del Aserradero se pretende unir "las dos Alhamas", además de crear un acceso rodado al Barrio Árabe y ganar un espacio de relación para la ciudad y los vecinos.

##### B. Objetivos.

Como objetivos fundamentales de intervención en la Ciudad Histórica de Alhama sin los siguientes:

a. Como área incluida en la delimitación del BIC Conjunto Histórico de Alhama, la planificación, ordenación pormenorizada y desarrollo de actuaciones urbanísticas y edificatorias tanto públicas como privadas en los bienes y entornos o espacios patrimoniales inscritos (Conjunto Histórico de Alhama) en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama) deberá atenerse a la legislación patrimonial y contar con anterioridad al desarrollo de obras con el informe favorable y la autorización de la Consejería de Cultura.

b. La Ordenación para la Protección y Puesta en Valor del Patrimonio Arqueológico se atenderá a los contenidos y cautelas que disponga la Carta Arqueológica de Alhama para este ámbito del PEPRI.

c. La Ciudad Histórica, Barrio Árabe, Barranco del Aserradero, Barriada de la Joya y Barriada de San Diego, serán objeto de regulación y ordenación pormenorizada a través del PEPRI que se redacte considerándose oportuno establecer, de forma indicativa, recomendaciones desde el PGOU.

En cualquier caso, todo el trabajo recogido en los documentos formalizados hasta la fecha, deberán considerarse material documental propio del PGOU.

Dentro de cada una de las subzonas que existen dentro de la delimitación del PEPRI, se establecen las siguientes líneas de actuación:

- En la Ciudad Histórica: Afán de aumentar la homogenización y la coherencia en el tratamiento de la edificación y los usos pormenorizados que se autoricen.

- En el Barrio Árabe:

1. Recalificar el espacio público, viario y espacios libres y de forma muy especial, el perímetro del casco urbano que se asoma a los Tajos y los entornos de los siguientes edificios:

- Iglesia Mayor de N.ª Sra. De la Encarnación (BIC).

- Recinto amurallado.

- Castillo.

- Hospital de la Reina.

- Iglesia de las Angustias.

2. Reequ coastar la zona, dotándola de equipamientos de carácter público:

- Básico: Al servicio de los residentes en el barrio (deportivo, verdes, docente social, asistencial).

- Singular: Cultural y ocio.

3. Impulsar la implantación en la zona de usos terciarios y en particular:

- Comercio básico al servicio de la población residente en el barrio.
- Comercio especializado: venta y exposición de artesanía local y comarcal.
- Infraestructura turística, tanto residencial como de restauración y de ocio.

4. Mejora de las infraestructuras de servicios urbanos.

5. Mejora de la accesibilidad y la movilidad al Barrio Árabe.

6. Rehabilitación y revitalización del caserío y del tejido social y funcional de la zona consolidada.

7. Sustitución puntual de edificación de nueva planta en solares vacíos de la zona consolidada.

8. Ordenación de la zona este del ámbito, que se asoma al tajo para la construcción de viviendas de nueva planta.

9. Proteger el Patrimonio Histórico y Arqueológico mediante las Cautelas de Protección que indica la Carta Arqueológica de Alhama.

- En el Barranco del Aserradero:

1. Creación de un gran parque urbano de titularidad pública que resuelva la articulación entre el casco antiguo de Alhama, el Barrio de la Joya y el resto de los ensanches más exteriores.

2. Mejorar el paisaje urbano de Alhama, tanto desde su casco histórico hacia la ciudad nueva, como desde ésta hacia aquel, ordenando ambas laderas del barranco mediante la construcción de nueva edificación y la mejora de la existente y mediante la utilización de elementos vegetales con formación de pantallas arbóreas.

3. Facilitar la creación de un nuevo acceso al Barrio Árabe desde el noreste.

4. Obtención de suelo para la ubicación de equipamiento público compatible con el espacio libre, tal como el recinto ferial.

- En el Barrio de La Joya.

1. Recuperar y conservar el carácter de la especial actuación urbanística del Barrio.

2. Establecer unas ordenanzas de actuación en las edificaciones existentes, encaminadas a la conservación de la tipología edificatoria característica del Barrio.

- En el Barrio de La Joya.

1. Establecer unas ordenanzas de actuación en las edificaciones existentes, encaminadas a la conservación de la tipología edificatoria característica del Barrio.

2. Cuidar cuestiones de impacto visual por su prominente ubicación sobre el casco histórico

C. Regulación básica de protección a introducir en la normativa del PEPRI

a) El Plan Especial de Protección, podrá incorporar un procedimiento específico para la catalogación y descatalogación de bienes y elementos, distinto al que recoge el Catálogo incluido en el presente PGOU.

b) El PEPRI regulará las actuaciones de demolición en edificios catalogados, estableciendo que en los edificios catalogados no es posible la sustitución completa del mismo independientemente de su estado de conservación; por tanto queda prohibida la demolición de estas edificaciones, salvo previa descatalogación del mismo.

c) Regulará el PEPRI especialmente los procedimientos y casos de agregaciones y segregaciones parcelarias.

Cuando se establezca que no podrá agregarse o segregarse, deberán no obstante recogerse las siguientes excepciones:

- En el caso de realización de aparcamientos a nivel de sótano se podrán unir varias parcelas, a nivel de planta baja, se respetará la división parcelaria existente.

- Aquellas parcelas que aparezcan grafiadas explícitamente en los planos del PE.

- Solamente podrá agregar o segregar una o varias parcelas en los supuestos que se establezca en la normativa del PE.

d) Cuando las obra afecten a un BIC (tanto arqueológicos como bienes muebles e inmuebles), el PEPRI habrá de exigir que las actuaciones en los edificios declarados BIC se someterán a la previa autorización de la Consejería de Cultura.

e) En las intervenciones arqueológicas se exigirá la autorización de la Consejería de Cultura.

f) Todas estas actuaciones deberán acomodarse a la normativa de la legislación estatal y autonómica sobre patrimonio histórico.

g) Antes del inicio cualquier obra en dicho ámbito (incluidos movimientos de obras y sondeos) será exigible la autorización de la Consejería de Cultura. En el control de movimientos de tierras e inspección de la actividad arqueológica deberán observarse la normativa regulada en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

h) El Ayuntamiento deberá comunicar a la Consejería de Cultura en el plazo de diez días las licencias municipales en el ámbito.

## 5.3 SUELO URBANO EN VENTAS DE ZAFARRAYA Y NÚCLEO SECUNDARIO DE PILAS DE ALGAIDA.

## 5.3.1 Normas específicas para cada zona.

## Ámbito de aplicación

Será el grafiado en el Plano de Clasificación y Calificación correspondiente, incluyendo las superficies de suelo urbano de Ventas de Zafarraya y Pilas. Se distingue a efecto de ordenanzas entre los suelos urbanos consolidados y aquéllos que se han incluido en Unidades de Ejecución y Sectores.

## Normativa de aplicación.

Serán de aplicación todo lo la normativa recogidas en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, según lo grafiado en el Plano de Calificación, Usos y Tipologías.

El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

## Edificabilidad y densidad global Granada Ventas de Zafarraya

Zonas en suelo urbano	Uso Global	en m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	Densidad Global viv./ha
G	Residencial	0.75	55

## ZONA HOMOGÉNEA G: VENTAS

El PGOU delimita este ámbito que comprende el núcleo urbano de Ventas El uso global es el residencial y la edificabilidad global es de 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 55 viv./ha.

## 5.3.2 Unidades de Ejecución. Ventas de Zafarraya.

## 1. Áreas de Reparto de Suelo Urbano no Consolidado.

Las determinaciones del Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado se han establecido, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 10.2.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, delimitando Unidades de Ejecución, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área, previéndose el posterior desarrollo de las determinaciones mediante Planes Especiales.

El Suelo Urbano No Consolidado, incluido en Unidades de Ejecución, tiene como objetivo el materializar las mejores oportunidades para mejorar las dotaciones públicas obteniendo suelo para espacios libres y equipamientos revertiendo parte de las plusvalías al municipio.

Para ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 58.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General delimita para la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado un área de Reparto y determina el Aprovechamiento Medio que le corresponde a cada una de las Unidades de Ejecución (art. 10.2.A.b). Para la delimitación se ha atendido, por un lado, a criterios territoriales, y por otro lado, a criterios morfológicos, de tal modo que cada área contiene, con carácter predominante, manzanas de calificación uniforme.

## 2. Cálculo del Aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado.

El aprovechamiento medio de cada Área de Reparto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 60 de la LOUA, en Suelo Urbano No consolidado, se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino. El resultado expresará siempre, unitariamente, la superficie construible del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

Asimismo, cuando el Plan General prevea, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

Como resultado de este cálculo, obtenemos el Aprovechamiento Medio correspondientes a cada Área de Reparto y que es el que antecede a los cuadros resumen de las mismas junto con sus Unidades de Ejecución, se enumeran los diferentes ámbitos incluidos y los parámetros fundamentales de cada área: usos, intensidad, cesiones, aprovechamientos, etc.

La altura máxima será de tres plantas.

## 3. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes.

	Industrial/Terciario	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss	30 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> e
Equipamientos	4	12
Zonas Verdes	10	18
Viarío y aparc. %	20	35

4. Programa y Coeficientes de uso

Se ha adoptado el criterio de fijar coeficientes de homogenización de uso, con valor unitario para el uso característico de cada Área de Reparto, este coeficiente a su vez incorpora el coeficiente de destino (vivienda libre o protegida), y de localización; se han establecido en función del valor comparado entre los diferentes usos y localizaciones. El análisis del valor de los diferentes coeficientes se ha hecho considerando todo el término municipal como un solo ámbito económico, la proporcionalidad entre los coeficientes con referencia a los valores de mercado se ha efectuado de manera unitaria para dicho ámbito; ajustándose posteriormente en función del uso característico de cada Área de Reparto.

Programa de usos- % máximos de uso terciario			
Usos	Residencial	Terciario	Industrial
Des. Res. Mixtos	90,00	10,00	-
Des. Res. Unif.	95,00	5,00	-
Pol. Industrial	-	5,00	95,00

Coeficientes de Uso	
Resid. Lib.	1,00
Resid. VPO	0,67
Industrial	0,60
Terciario	1,15
Equipamiento	0,40

El coeficiente de uso para la Vivienda protegida estaba establecida en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias en 0,7 según el criterio mantenida por la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En el presente Plan General se aplica para el cálculo del coeficiente de homogenización la única experiencia de una promoción de Vivienda de Protección Oficial de Alhama de Granada realizada en el Paraje Noguerón de Ventas de Zafarraya. Según los datos facilitados por la empresa municipal que ejecutó dicha promoción, el precio final de la promoción alcanzó unos 650 €/m<sup>2</sup>. La comparación de este valor con los precios de vivienda libre en el mercado de unos 1.000 €/m<sup>2</sup> justifica una coeficiente de homogenización de 0.67.

Las determinaciones de las distintas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado se incluyen en la presente normativa por medio de las fichas recogidas en el documento Fichas de Unidades de Ejecución.

5.3.3 Pilas de Algaida.

Las normas específicas para este núcleo son las establecidas en el Plano de Calificación, usos y tipologías. Alturas, ordenanzas y alineaciones y las ordenanzas de aplicación correspondientes.

ZONA HOMOGÉNEA V-P: Pilas de Algaida.

El PGOU delimita este ámbito que comprende el núcleo urbano de Pilas de Algaida El uso global es el residencial y la edificabilidad global es de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y la densidad máxima de 20 viv./ha.

6. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

6.1 CONSIDERACIONES GENERALES

6.1.1 Ámbito del planeamiento parcial.

1. El desarrollo del suelo urbanizable se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en la legislación vigente y en este Plan.

2. Los Planes Parciales deberán referirse a uno o varios de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizados, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales adscritos a cada sector por este Plan General.

6.1.2 Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos

establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Especiales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. En general están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público, prohibiéndose la sustitución de los mismos por su equivalente en metálico. A no ser que se especifique expresamente su carácter privado, ya sea en normativa o en la planimetría, las dotaciones a las que hace referencia este apartado son públicas y son objeto de cesión obligatoria y gratuita.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo ya urbanizado y sin cargas correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área en que se encuentran los terrenos.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

d) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.

e) Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas.

f) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento, salvo que se determine que la conservación recaiga sobre una entidad urbanística de conservación creada al efecto.

g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA.

h) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Especial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

i) Desarrollar y ejecutar con cargo al promotor, las Actuaciones Arqueológicas Preventivas mediante Cautelas de Protección Arqueológica específicas de cada Zona de Protección Arqueológica localizable en Suelo Urbanizable y que relacione la Carta Arqueológica de Alhama.

#### 6.1.3 Deber de urbanizar.

1. En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por si mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

#### 6.1.4 Regulación de la ordenación y la edificación.

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas de sectores.

La aplicación de las calificaciones que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto para el suelo urbano en estas Normas, no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados (volumen, ocupación, altura, separación a linderos) debiendo en ese caso ser ajustados por las ordenanzas específicas de cada plan parcial.

2. Los Planes parciales señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión,

centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social, los suelos destinados a equipamiento podrán dejarse como equipamiento sin especificar para que posteriormente el Ayuntamiento le asigne el uso de equipamiento que sea conveniente en función de las necesidades de la población.

Estas reservas tendrán, en todo caso, la consideración de públicas, debiendo señalar los Planes Especiales además de éstas otras reservas para dotaciones de carácter privado, como pueden ser las comerciales y los aparcamientos, en función de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y las Fichas reguladoras de estas Normas.

3. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en las Ordenanzas de Urbanización.

La altura máxima será tres plantas.

6.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACIÓN PARA CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE EN ALHAMA DE GRANADA Y BUENAVISTA

6.2.1 Aprovechamiento medio.

1. Aprovechamiento medio.

Se definen tres áreas de reparto para el suelo urbanizable de todo el término municipal. Para establecer el aprovechamiento medio que les corresponde se ha partido de aplicar edificabilidades acordes con los usos globales previstos, homogenizarlos mediante los correspondientes coeficientes, aplicar las reservas legales para vivienda de carácter protegido, obteniéndose el aprovechamiento total objetivo homogenizado que dividido por la superficie total del área de reparto nos permite obtener el índice de aprovechamiento medio, siendo su valor para cada una de las áreas de reparto el siguiente:

AR1-A-1 = 0,3886 UA/m<sup>2</sup> (A-SR 1, A, B, C) Uso Global Residencial

AR2-A-2 = 0,2797 UA/m<sup>2</sup> (A-SR 2) Uso Global Residencial

AR3-A-3 = 0,2500 UA/m<sup>2</sup> (A-SI 1, 2) Uso Global Industrial

La diferencia de aprovechamiento entre las áreas de reparto no supera del diez por ciento conforme al artículo 60 de la LOUA.

De este modo se obtiene el aprovechamiento total objetivo homogenizado que, dividido por la superficie total del área de reparto, permite obtener el índice de aprovechamiento medio, siendo su valor:

Cálculo del Aprovechamiento medio Áreas de Reparto Alhama de Granada

Sector	Spf. Bruta	SG adscritos	Uso	A.R.	Aprov. Medio	Apro. Homogéneo
A-SR1A	23,817.28	0.00	Des. Res. Unif.	A-1	0.3886	9255,40
A-SR1B	36,586.88	0.00	Des. Res. Unif.	A-1	0.3886	14216,08
A-SR1C	16,746.92	0.00	Des. Res. Unif.	A-1	0.3886	6507,85
A-SR2	111,713.50	22,157.03	Des. Res. Mixtos	A-2	0.2797	37445,92
A-SI1	135,619.24	11,981.94	Industrial	A-3	0.2500	36900,30
A-SI2	186,846.22	12,174.52	Industrial	A-3	0.2500	49754,03
	511330.04					154079,58

6.2.2 Coeficiente de Uso.

Se ha adoptado el criterio de fijar coeficientes de homogenización de uso, con valor unitario para el uso característico de cada Área de Reparto, este coeficiente a su vez incorpora el coeficiente de destino (vivienda libre o protegida), y de localización; se han establecido en función del valor comparado entre los diferentes usos y localizaciones. El análisis del valor de los diferentes coeficientes se ha hecho considerando todo el término municipal como un solo ámbito económico, la proporcionalidad entre los coeficientes con referencia a los valores de mercado se ha efectuado de manera unitaria para dicho ámbito; ajustándose posteriormente en función del uso característico de cada Área de Reparto.

Coeficiente de Uso	
Resid. Lib.	1,00
Resid. VPO	0,67
Industrial	0,60
Terciario	1,15
Equipamiento	0,40

El coeficiente de uso para la Vivienda protegida estaba establecida en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias en 0,7 según el criterio mantenida por la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En el presente Plan General se aplica para el cálculo del coeficiente de homogenización la única experiencia de una promoción de Vivienda de Protección Oficial de Alhama de Granada realizada en el Paraje Noguerón de Ventas de Zafarraya. Según los datos facilitados por la empresa municipal que ejecutó dicha promoción, el precio final de la promoción alcanzó unos 650 €/m<sup>2</sup>. La comparación de este valor con los precios de vivienda libre en el mercado de unos 1.000 €/m<sup>2</sup> justifica una coeficiente de homogenización de 0,67.

#### 6.2.3 Viviendas de protección y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

La vigente legislación del suelo exige que se destine un mínimo 30% de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en cada área o sectores con uso residencial.

El Plan General se ha marcado como objetivo que los nuevos desarrollos de suelo residencial o industrial contengan unos mínimos de uso terciario y de servicios que faciliten la estructuración urbana, y en general, que los nuevos desarrollos tengan una distribución de lo más variada y compleja posible dentro de la compatibilidad de los mismos.

Por todo ello se establece la siguiente relación de usos para los diversos sectores de planeamiento, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Tipo	%
Viv. Libre	70
Viv. Social	30

#### 6.2.4 Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes. Densidad.

Dentro del rango establecido en la LOUA se ha optado por aplicar los siguientes valores:

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector, –cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres el resto, hasta alcanzar el 10%, podrá computarse sobre el suelo del Sistema General–, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de suelo residencial e industrial.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 viv./ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial e industrial a 1,00 m<sup>2</sup> de techo sobre cada m<sup>2</sup> de suelo.

	Industrial/Terciario	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss	30 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> e
Equipamientos	4	12
Zonas Verdes	10	18
Viaro y apar. %	20	35

Programa de usos- % máximos de uso terciario			
Usos	Residencial	Terciario	Industrial
Des. Res. Mixtos	90,00	10,00	-
Des. Res. Unif.	95,00	5,00	-
Pol. Industrial	-	5,00	95,00

#### 6.2.5 Sectores de Suelo urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.

Se delimitan los siguientes ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado:

SECTOR A-SR1A: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 23.817,28 m<sup>2</sup> y uso Residencial (Desarrollos Residenciales Unifamiliares).

SECTOR A-SR1B: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 36.586,88 m<sup>2</sup> y uso Residencial (Desarrollos Residenciales Unifamiliares).

SECTOR A-SR1C: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 16.746,92 m<sup>2</sup> y uso Residencial (Desarrollos Residenciales Unifamiliares).

SECTOR A-SR2 Balneario: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 111.713,50 m<sup>2</sup> y uso Residencial (Desarrollos Residenciales Mixtos).

SECTOR A-SI1: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 135.619,24 m<sup>2</sup> y uso industrial.

SECTOR A-SI2: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 186.846,22 m<sup>2</sup> y uso Industrial.

SECTOR A-NSR1: El Sector se corresponde con suelo urbanizable no sectorizado delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 47.243,08 m<sup>2</sup> y uso incompatible Industrial.

SECTOR A-NSR2 (A): El Sector se corresponde con suelo urbanizable no sectorizado delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 52.590,40 m<sup>2</sup> y uso incompatible Industrial.

SECTOR A-NSR2 (B): El Sector se corresponde con suelo urbanizable no sectorizado delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 57.000,53 m<sup>2</sup> y uso incompatible Industrial.

Las determinaciones correspondientes a cada uno de los sectores relacionados se incluyen en el Documento Fichas de Unidades de Ejecución y Sectores, que acompaña a la presente normativa.

### 6.3 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACIÓN PARA CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE EN VENTAS DE ZAFARRAYA Y PILAS DE ALGAIDA

#### 6.3.1 Aprovechamiento medio.

Se definen dos áreas de reparto para el suelo urbanizable de todo el término municipal. Para establecer el aprovechamiento medio que les corresponde se ha partido de aplicar edificabilidades acordes con los usos globales previstos, homogenizarlos mediante los correspondientes coeficientes, aplicar las reservas legales para vivienda de carácter protegido, obteniéndose el aprovechamiento total objetivo homogenizado que dividido por la superficie total del área de reparto nos permite obtener el índice de aprovechamiento medio, siendo su valor para cada una de las áreas de reparto el siguiente:

AR4-V1 = 0,4040 UA/m<sup>2</sup> (V-SR 1, 2A, 3) Uso Global Residencial

AR5-V2 = 0,2401 UA/m<sup>2</sup> (V-SI 1, 2) Uso Global Industrial

La diferencia de aprovechamiento entre las áreas de reparto no supera del diez por ciento conforme al artículo 60 de la LOUA Cálculo del Aprovechamiento medio del Área de Reparto 4 V-1.

Sector	Spf. Bruta	SG adscritos	Uso	A.R.	Aprov. Medio	Apro. Homogéneo
*V-SR1						
V-SR2A	10,297.64	0	Des. Res. Mixtos	V-1	0.4040	4160.25
*V-SR2B						
V-SR3	22,065.23	0	Des. Res. Mixtos	V-1	0.4040	8914.35
V-SI1	43,561.55	0	Industrial	V-2	0.2401	10459.13
V-SI2	17,745.63	0	Industrial	V-2	0.2401	4260.73
	93,670.05					27,794.46

(\*Suspendido por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo con fecha de 30.3.2011)

#### 6.3.2 Coeficiente de Uso.

Se ha adoptado el criterio de fijar coeficientes de homogenización de uso, con valor unitario para el uso característico de cada Área de Reparto, este coeficiente a su vez incorpora el coeficiente de destino (vivienda libre o protegida), y de localización; se han establecido en función del valor comparado entre los diferentes usos y localizaciones. El análisis del valor de los diferentes coeficientes se ha hecho considerando todo el término municipal como un solo ámbito económico, la proporcionalidad entre los coeficientes con referencia a los valores de mercado se ha efectuado de manera unitaria para dicho ámbito; ajustándose posteriormente en función del uso característico de cada Área de Reparto.

Coeficiente de Uso	
Resid. Lib.	1,00
Resid. VPO	0,67
Industrial	0,60
Terciario	1,15
Equipamiento	0,40

El coeficiente de uso para la Vivienda protegida estaba establecida en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias en 0,7 según el criterio mantenida por la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En el presente Plan General se aplica para el cálculo del coeficiente de homogenización la única experiencia de una promoción de Vivienda de Protección Oficial de Alhama de Granada realizada en el Paraje Noguerón de Ventas de Zafarraya. Según los datos facilitados por la empresa municipal que ejecutó dicha promoción, el precio final de la promoción alcanzó unos 650 €/m<sup>2</sup>. La comparación de este valor con los precios de vivienda libre en el mercado de unos 1.000 €/m<sup>2</sup> justifica una coeficiente de homogenización de 0,67.

#### 6.3.3 Viviendas de protección y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

La vigente legislación del suelo exige que se destine un mínimo 30% de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en cada área o sectores con uso residencial.

El Plan General se ha marcado como objetivo que los nuevos desarrollos de suelo residencial o industrial contengan unos mínimos de uso terciario y de servicios que faciliten la estructuración urbana, y en general, que los nuevos desarrollos tengan una distribución de lo más variada y compleja posible dentro de la compatibilidad de los mismos.

Por todo ello se establece la siguiente relación de usos para los diversos sectores de planeamiento, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Tipo	%
Viv. Libre	70
Viv. Social	30

#### 6.3.4 Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes. Densidad.

Dentro del rango establecido en la LOUA se ha optado por aplicar los siguientes valores:

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector, –cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres el resto, hasta alcanzar el 10%, podrá computarse sobre el suelo del Sistema General–, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de suelo residencial e industrial.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 viv./ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial e industrial a 1,00 m<sup>2</sup> de techo sobre cada m<sup>2</sup> de suelo.

La altura máxima será tres plantas.

	Industrial/Terciario	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss	30 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> e
Equipamientos	4	12
Zonas Verdes	10	18
Viaro y apar. %	20	35

Programa de usos- % máximos de uso terciario			
Usos	Residencial	Terciario	Industrial
Des. Res. Mixtos	90,00	10,00	-
Des. Res. Unif.	95,00	5,00	-
Pol. Industrial	-	5,00	95,00

#### 6.3.5 Sectores de Suelo urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.

SECTOR V-SR1: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 17.945,56 m<sup>2</sup> y uso Residencial (Desarrollos Residenciales Mixtos).

(\*Suspendido por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo con fecha de 30/03/2011)

SECTOR V-SR2A: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 10,297.64 m<sup>2</sup> y uso Residencial (Desarrollos Residenciales Mixtos).

SECTOR V-SR2B: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 16,532.05 m<sup>2</sup> y uso Residencial (Desarrollos Residenciales Mixtos).

(\*Suspendido por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo con fecha de 30/03/2011)

SECTOR V-SR3: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 22.065,23 m<sup>2</sup> y uso Residencial (Desarrollos Residenciales Mixtos).

SECTOR V-SI1: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 43.561,55 m<sup>2</sup> y uso Industrial.

SECTOR V-SI2: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 17.745,63 m<sup>2</sup> y uso Industrial.

SECTOR V-SUNS1: El Sector se corresponde con suelo urbanizable no sectorizado delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 19.320,66 m<sup>2</sup> y uso incompatible Residencial turístico.

(\*Suspendido por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo con fecha de 30.3.2011)

Las determinaciones correspondientes a cada uno de los sectores relacionados se incluyen en el Documento Fichas de Unidades de Ejecución y Sectores, que acompaña a la presente normativa.

#### 6.4 DENSIDADES DE VIVIENDAS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Las densidades máximas de vivienda serán las indicadas en las fichas urbanísticas (expresadas en viviendas por hectáreas).

La edificabilidad global corresponderá al techo máximo edificable reflejado en la ficha urbanística, (expresada en m<sup>2</sup> techo por m<sup>2</sup> de superficie bruta) con aprovechamiento lucrativo.

El techo máximo edificable resulta de la edificabilidad máxima posible, derivada de la combinación de usos compatibles y la aplicación de los coeficientes de usos correspondientes.

El coeficiente de edificabilidad será lo resultante del techo edificable según la distribución de usos del sector, aplicando los coeficientes de usos correspondientes.

### 7. SUELO NO URBANIZABLE

#### Sección 1. Disposiciones Generales y comunes a todas las categorías

##### 7.1 CONCEPTO

1. De conformidad con el art. 9 17 la LOUA, el suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal no incluidos dentro del suelo urbano o urbanizable, por no ser adecuados para albergar nuevas edificaciones, bien por haber sido catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada (PEPMF) como espacio de protección especial; bien por su valor ecológico o productivo; bien por sus peculiares condiciones naturales que no los hacen propicios para la edificación, o bien por no ser necesarios para nuevos asentamientos urbanos, según las previsiones de crecimiento de los núcleos de población integrados en el término municipal.

2. Las determinaciones incluidas en los suelos catalogados por el PEPMF son vinculantes y priman sobre lo establecido al respecto para esos suelos en el PGOU. Asimismo este PGOU hace suya la protección de dicho PEPMF.

3. En los terrenos incluidos en el Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, prevalecerá la Normativa vigente en los correspondientes PORN y PRUG, del Parque Natural, frente a la Normativa definida en este capítulo.

4. Las Zonas Arqueológicas y demás bienes culturales y entornos inscritos en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Andalucía que se localicen, actualmente o en el futuro, en el ámbito del Suelo No Urbanizable, tienen protección integral, por lo que no se autorizarán en su ámbito espacial edificaciones, redes subterráneas y/o usos del suelo que impliquen remociones y excavaciones en el subsuelo.

##### 7.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impone el PGOU o las que se dedujeran por su aplicación posterior, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

### 7.3 CATEGORÍAS

#### 7.3.1 SNU.

Para categorizar las distintas clases de suelo no urbanizable se ha tenido en cuenta la concurrencia de normativa administrativa sectorial junto a las determinaciones establecidas por el planeamiento supramunicipal. Se establecen cuatro tipos básicos de acuerdo con el artículo 46 de la LOUA:

- Tipo O. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

El suelo no urbanizable no incluido en ninguna de las otras categorías por ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1.a) de la LOUA.

- Tipo I. Suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado

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

- Tipo II. Protección establecida por la planificación territorial supramunicipal

Categorías establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF provincia de Granada):

CS Complejos Serranos de Interés Ambiental

AG Paisaje Agrario Singular

PS Paraje Sobresaliente Tajos Alhama (Baños)

- Tipo III. Protección establecida por legislación administrativa sectorial.

PN Parque Natural Sierras de Alhama, Tejeda y Almijara

VP Vías Pecuarias

LA Ley de Aguas-Dominio Público y zona de policía

CT Carreteras

LIC Zona propuesta ámbito LIC

BIC Ámbitos territoriales de los Bienes Culturales inscritos en el CGPHA

- Tipo IV. Protección de Ámbito Municipal.

Categorías establecidas por el presente PGOU. La protección específica incide preferentemente en sus características paisajísticas, como expresión de ecosistemas locales determinados:

AI Paisaje Agrario Intensivo. Son zonas de agricultura intensiva no incluidos en la protección del PEPMF. Se trata de terrenos de alta productividad agrícola potencial

AS Paisaje Agrario de Secano. Terrenos de uso agrícola que presentan factores físicos, medioambientales o paisajísticos limitantes que les hacen susceptibles de cierta degradación en caso de intervenciones humanas.

TC Paisaje Singular Tajos del Río Cacán. Comprende terrenos de alto valor paisajístico y ambiental

FO Paisaje Forestal. Se trata de terrenos de uso forestal que presentan valores ecológicos, paisajísticos y medioambientales elevados que les hacen susceptibles de degradación en caso de intervenciones humanas.

TJ Paisaje singular Los Tajos de Alhama

YA Yacimientos arqueológicos

#### 7.3.2 Planes Especiales en SNU.

Dentro del Suelo No Urbanizable, se delimitan los siguientes Planes Especiales:

- Suelos incluidos en el Plan Especial de Protección en Suelo no Urbanizable "PARQUE DE LOS TAJOS" (TJ).

- Plan Especial para instalación de usos deportivo y turístico (DP)

- Plan Especial de las Viñas (VÑ)

- Planes Especiales Los Llanos de Ventas, Dona y Pilas de Dedil (LL)

### 7.4 CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODOS LOS USOS

1. Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el suelo no urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal o cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría o subcategoría donde se pretenda desarrollar. Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral de rústica. En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, a juicio de los servicios técnicos municipales se podrá exigir una garantía proporcionada a la incidencia de la actuación sobre el medio, y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto del Proyecto presentado.

2. El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados y estarán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

3. Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

4. Será preciso solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

## 7.5 CONDICIONES DE USO

### 7.5.1 Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los Suelos No Urbanizables los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura intensiva en regadío, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la pesca y las explotaciones madereras.

b) La defensa, mantenimiento y regeneración del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Los usos característicos del SNU serán los establecidos por la legislación urbanística andaluza, dentro de los cuales figuran, la explotación agrícola en general, seco y regadío, ganadera en general, intensiva y extensiva, forestal, cinegética o análoga.

### 7.5.2 Usos permitidos

Son usos permitidos en el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven para cada categoría del suelo de que se trate, los siguientes:

1. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la:

- utilización y explotación agrícola,
- ganadera,
- forestal,
- cinegética o análoga

a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

2. Las Actuaciones de Interés Público.

## 7.6 CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS

### 7.6.1 Tipos.

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 7.5.2, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias 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, ganaderos y cinegético.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

f) Los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal, cinegético o análoga compatibles con cada categoría de suelo y en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal. Las edificaciones y actividades enumeradas en los puntos b) y f) precisarán además del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 7.8 del presente PGOU para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

1. Vivienda familiar vinculada a usos agrarios, ganaderos, forestales o cinegéticos:

Para la implantación de una vivienda familiar, vinculadas a usos agrarios, ganaderos, forestales o cinegéticos se precisará además de la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población. Como requisitos mínimos exigidos para la construcción de vivienda vinculada a la explotación agrícola el promotor deberá aportar la siguiente información:

- Información sobre la explotación agrícola.

- Demostrar la relación económica y vinculación del promotor con la explotación.

- No disponer de una vivienda habitual en el núcleo de población si la vivienda se ubica a una distancia inferior a 2.000 m desde el núcleo de población.

La superficie construida máxima de las viviendas vinculadas a la explotación será de 150 m<sup>2</sup>.

La parcela mínima es la estipulada en el artículo 7.7.3.

2. Construcciones auxiliares para la actividad agraria, ganadera, forestal o cinegética, de escasa entidad constructiva y sencillez técnica con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup> (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de la Ordenación de la Edificación).

3. Las instalaciones ganaderas con una ocupación máxima de 50%: Como requisitos mínimos exigidos para la construcción de la instalación ganadera se exigirá:

- Información sobre la explotación ganadera.

- Demostrar la relación económica y vinculación del promotor con la ganadería.

7.6.2 Condiciones de las edificaciones.

En todo caso, las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ejecutarse bajo las siguientes condiciones:

1. El tratamiento urbanístico de los edificios de obra, encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona.

2. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que aseguren la no contaminación freática.

3. En el ámbito espacial de Zonas Arqueológicas y sus Áreas Cautelares de Protección Periférica y demás bienes culturales y entornos de bienes inscritos actual o futuramente en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama, no se autorizarán edificaciones, redes subterráneas o instalaciones que supongan remociones y alteraciones en el subsuelo o cualquier otro deterioro estructural de los bienes

4. Condiciones específicas:

- Altura de la edificación en alero, igual o menor que 6,00 metros (ampliable en silos y graneros hasta 10 metros).

- Alero mínimo de 20 centímetros.

- Cubierta a dos o cuatro aguas. Excepcionalmente se puede permitir cubiertas a un agua, cuando por la morfología del terreno o de la misma construcción se precise una anchura inferior a seis metros.

- Cubiertas: Serán inclinadas con pendientes no superiores al 40 por ciento; podrán ser de teja, chapa lacada o otros materiales ligeros, siempre en colores tradicionales tales como ocre, pardos claros, rojos terrosos claros, o en colores verdes suaves que se integren adecuadamente en el entorno.

- Materiales de fachada: Piedra, enfoscados pintados en colores suaves, hormigón o madera, debiendo alcanzar una alta calidad constructiva

- Separación a linderos: 5 m a linderos, caminos convencionales y vías pecuarias deslindadas. A vías pecuarias no deslindadas habrá de separar la edificación la mitad del ancho nominal del eje de la misma más 5 metros. En edificios que superan la altura de 6 metros la distancia mínima a linderos o caminos será de 10 metros.

Se exceptúa de la distancia a linderos las edificaciones existentes cuya estructura parcelaria es resultado de segregaciones parcelarias.

- Vallados: retranqueos de los caminos al menos 2 m desde la arista exterior del camino o 1 metros en caso de existir talud.
  - Todos los edificios se integrarán en el paisaje, mediante la plantación de árboles o setos en los laterales.
    - En caso de conectar a redes generales de infraestructuras (agua, luz, teléfono, gas...), se considera adecuada la compatibilidad de su ejecución en subterráneo y no mediante tendido aéreo. En el caso de conectar por vía aérea se justificará la imposibilidad de la conexión soterrada.
    - En las naves se prohíbe el uso de la chapa metálica roja o azul de tonos brillantes. Deberá ser preferentemente marrón y verde.
- La implantación de otros materiales a los mencionados en este apartado se justificará en el proyecto técnico.
- Se prohíbe la conexión a redes municipales a edificaciones de nueva construcción.

### 7.7 UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN Y OCUPACIÓN

1. A efectos del Suelo No Urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Alhama de Granada a la entrada en vigor del Plan General. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación o agregación, sin perjuicio de rectificación realizada por el Catastro basado en error material preexistente.

2. Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría y subcategoría de Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles.

3. Unidades mínima de Actuación para la edificación:

A. Actos de edificación vinculados a la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados (artículo 7.6.1.a, b, c, d, e):

Uso	Superficie mínima
Secano	25.000 m <sup>2</sup>
Regadío Intensivo	2.500 m <sup>2</sup>
Regadío Extensivo	5.000 m <sup>2</sup>

Para Construcciones auxiliares para la actividad agraria, ganadera, forestal o cinegética, de escasa entidad constructiva y sencillez técnica con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>.

- Unidad mínima de actuación: la catastral existente

Para usos ganaderos la unidad mínima de actuación será:

- Unidad mínima: la catastral existente.

- Se requerirá Informe sobre la explotación ganadera y demostrar la relación económica y la vinculación del promotor con la actividad ganadera.

4. Ocupación máxima

La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación se determinará el cuadro siguiente:

	Ocupación máxima
Secano	2,5%
Regadío Extensivo	5%
Regadío Intensivo	10%

### 7.8 ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

En las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, la declaración de Utilidad Pública o Interés Social, previa a la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, será de aplicación a los usos permitidos en cada subcategoría de suelo no urbanizable y, en cualquier caso, de acuerdo con lo que establezca la legislación vigente.

A. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o

Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

Se establecen como requisitos mínimos, además de los que fuesen de aplicación por el art. 7.6:

a) Unidad Mínima de Actuación:

Las unidades mínimas establecidas serán 10.000 m<sup>2</sup> independiente del uso del terreno.

b) La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela será de 5%.

B. Para las actividades de conservación y transformación de productos agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga se establecen requisitos que varían de los requisitos generales:

a) Unidad Mínima de Actuación: Las unidades mínimas establecidas en la siguiente tabla.

Uso	Superficie mínima
Secano	10.000 m <sup>2</sup>
Regadío Extensivo	5.000 m <sup>2</sup>
Regadío Intensivo	2.500 m <sup>2</sup>

b) La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación se determinará el cuadro siguiente:

	Ocupación máxima
Secano	5%
Regadío Extensivo	10%
Regadío Intensivo	20%

Se podrán implantar instalaciones ganaderas en la parcela catastral existente con una ocupación máxima de 50%: independientemente del uso de la parcela. Se requerirá Informe sobre la explotación ganadera y demostrar la relación económica y la vinculación del promotor con la actividad ganadera.

La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

## 7.9 PLANES ESPECIALES Y PROYECTOS DE ACTUACIÓN

1. En los casos en los que se permite la realización de actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga a esas tres, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones de edificación establecidas por el PGOU y previa aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación, tal y como queda establecido en el art. 52 de la LOUA en relación con el artículo 43 de dicha ley.

2. Se establece de forma general una prestación compensatoria del 10% para todas las actividades. Esta cantidad se podrá reducir previa inclusión de cuantías inferiores en las Ordenanzas Fiscales Municipales.

3. Las edificaciones vinculadas con las infraestructuras entendidas como instalaciones para el entretenimiento de la obra pública, y la rehabilitación de edificaciones existentes si no supone cambio de uso, no precisan tramitar Proyecto de Actuación o Plan Especial.

## 7.10 NÚCLEO DE POBLACIÓN. CONCEPTO

1. Se prohíbe la formación de núcleos de población en suelo no urbanizable.

2. Se entiende por núcleo de población el asentamiento humano constituido por la agregación de más de tres edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares y distantes entre si menos de 100 metros, o cualquier agrupación de viviendas familiares aisladas que puedan generar necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado, todos o parte de ellos, y que en general represente una actuación que comporte una transformación de hecho del valor inicial de ese suelo rústico en valor urbanístico, como pueden ser:

- La parcelación de ese suelo con la finalidad de su urbanización.
- La construcción de vías asfaltadas.
- La introducción de servicios propiamente urbanos en el interior de esas parcelas.
- La aparición de edificios en este suelo con características propias de núcleos urbanos, etc.

3. Las medidas que imposibiliten la formación de un núcleo de población serán las que conduzcan a evitar que se genere cualquiera de las actuaciones anteriormente expuestas e incluirán la denegación de licencias de segregación cuando, a juicio de los técnicos municipales, pudiera dar lugar a una parcelación urbanística.

4. Se establece para las edificaciones residenciales y no residenciales en suelo no urbanizable una distancia mínima de 500 metros con respecto al suelo urbanizable y 1.000 m respecto al suelo urbano. Quedan exceptuadas de las distancias mínimas las viviendas existentes legalizadas, las zonas incluidas en el ámbito del Hábitat rural en diseminado y Planes Especiales que permiten expresamente la implantación de usos concretos.

5. La distancia mínima entre edificaciones no residenciales en propiedades diferentes y Actuaciones de Interés Público será de 50 metros. Se exceptúan de la distancia mínima las edificaciones existentes cuya estructura parcelaria es resultado de segregaciones parcelarias.

6. No se localizan nunca más de 3 viviendas en un radio de 100 metros, exceptuando viviendas en cortijadas existentes.

7. Para la conexión a redes infraestructurales municipales propios de servicios del suelo urbano, tanto aéreas como subterráneas será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 2/2012.

### 7.11 SEGREGACIÓN DE FINCAS

1. Todos los actos de división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal o a la declaración de su innecesariedad por parte del Ayuntamiento.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Alternativamente podrán exigir y testimoniar el certificado municipal de la innecesariedad de la licencia.

3. Cuando la parcela o parcelas resultantes de una división, segregación o parcelación de terrenos tengan una superficie inferior a la unidad mínima de actuación establecida por este Plan, teniendo en cuenta cada categoría de suelo no urbanizable, deberá hacerse constar en la licencia municipal o en el certificado de su innecesariedad la imposibilidad de edificar sobre las mismas debiendo quedar reflejada su condición de parcelas no edificables tanto en las correspondientes escrituras como en su inscripción registral.

Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

4. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población tal y como ha sido definido en el apartado anterior.

5. En Suelo No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas. Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente. Las unidades mínimas de cultivo son las siguientes:

Uso	Superficie mínima
Secano	25.000 m <sup>2</sup>
Regadío Extensivo	5.000 m <sup>2</sup>
Regadío Intensivo	2.500 m <sup>2</sup>

Resolución de 4.11.96 de la D.G. de Regadíos y Estructuras, por la que se aprueban provisionalmente las unidades mínimas de cultivo, en el ámbito de la C.A. de Andalucía, BOJA núm. 156, de 26.11.96.

#### 7.12 CERRAMIENTOS DE FINCAS

Los cerramientos de fincas en suelo no urbanizable se autorizarán en las condiciones siguientes:

- No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos.
- Podrán ser cierres vegetales, procurando utilizar especies autóctonas, o vallas cinegéticas, cierres compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón y o traviesas de madera. Altura máxima: 1,10 metros. No se permiten otros cerramientos salvo para cerramiento de seguridad y protección.
- Cuando se trate de cercar los terrenos inmediatamente adyacentes a las construcciones de granjas, almacenes agrícolas, industrias, edificaciones e instalaciones de utilidad pública y vinculada al servicio de las obras públicas, en suelo no urbanizable, podrán ser cierres de malla hasta 2 metros de altura.
- Se retirará 3 metros del lindero de la finca que dé a camino.

#### 7.12 BIS. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

a) Las edificaciones tradicionales existentes, cortijos y caserías, incluidas en el Inventario de las edificaciones de 1994 (Plano O-3 Ámbitos de Protección en SNU). En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en ésta Normativa para las categorías de Suelo no urbanizable en la que se encuentre.

b) En cualquier caso, la regulación de las construcciones existentes se regirá por lo dispuesto en el decreto 60/2010 por el que se aprueba el reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, el decreto 2/2012 por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por las ordenanzas municipales aprobadas para esta materia.

#### A. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS

##### 7.13 TIPO O. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Los usos permitidos son los usos establecidos en el artículo 7.5.2 usos permitidos.

Se permiten con carácter general:

1. Las obras o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.
2. Las edificaciones, construcciones obras e instalaciones que sean consecuencia de:
  - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
  - La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
3. Las Actuaciones de Interés Público.
4. Las parcelas mínimas de actuación y edificabilidad son las establecidas con carácter general en el artículo 7.7.

##### 7.13 BIS. TIPO I. SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Son normativa específica del Suelo No Urbanizable de Hábitat rural diseminado:

1. Se incluyen en esta categoría y zona del SNU los suelos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados. En el término municipal de Alhama de Granada existen cuatro hábitat rurales diseminados, que constituyen agrupaciones de edificaciones alrededor de cortijos antiguos. Se denominan: Cortijo Júrtiga, Dona, Pilas del Dedil y Garaña y su ámbito está reflejado en los planos Estructura general y Clasificación de suelo (0.1.1. a 0.1.4).
  2. La parcelación para este asentamiento será la existente.
  3. Régimen de usos.
- e) Se permiten los siguientes usos:
  1. Las actividades agro-ganaderas.
  2. Las actividades de producción agropecuaria no características de la zona. (Cultivos experimentales).
  3. Bodegas y lagares.
  4. Caza.
  5. Vivienda del propietario de la explotación.
  6. Albergues y alojamientos colectivos.
  7. Turismo rural y hostelería.
  8. Acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

9. Usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.
10. Usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- f) No se permiten los restantes usos contemplados en estas Normas para el SNU.
- g) Usos prohibidos expresamente.
- Construcción de viviendas unifamiliares aisladas.
4. Requisitos para la intervención.
- c) La superficie mínima de parcela para la edificación será de 250 m<sup>2</sup> o la existente.
- d) Los proyectos de edificaciones deberán contener, entre otros, los siguientes documentos:
- Plano de emplazamiento y situación catastral.
  - Plano de perfiles para apreciar el volumen y características de las obras a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la transformación de las vías afectadas y las fincas colindantes o construcciones vecinales que puedan verse afectadas.
  - Memoria Técnica.
  - Mediciones y presupuesto.
5. Los servicios e infraestructurales mínimos a las edificaciones y con cargo a sus propietarios serán los siguientes:
- Saneamiento: mediante sistema de depuración homologado.
  - Abastecimiento de agua potable.
  - Energía eléctrica.
  - Traslado de los residuos sólidos urbanos, al punto de recogida municipal más cercano.
  - Todas las redes subterráneas discurrirán enterradas bajo caminos de uso público.
  - Los cerramientos de parcela serán diáfanos, mediante troncos de madera y alambre galvanizado o malla de alambre galvanizado.
6. La tramitación de los proyectos de edificación en Hábitat Rural Diseminado será la misma que para cualquier categoría de Suelo no urbanizable.

#### 7.13.1. Plan Especial para instalación de usos deportivo y turístico (LG).

El área incluida en el plano de clasificación de suelo no urbanizable correspondiente a la zona cercana al Balneario de Alhama de Granada habrá de sujetarse a las condiciones específicas que fije el Plan Especial que deberá redactarse en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del presente PGOU.

Dicho plan, de conformidad con lo establecido, se redactará con la siguiente finalidad; creación de Instalaciones complementarias turístico-deportivas para reforzar la oferta de turismo termal del Balneario de Alhama.

Las determinaciones del Plan especial serán definidas en el documento del Plan Especial, que será sometido a la tramitación urbanística y ambiental prevista en la legislación vigente.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995, vigente en la medida que no se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

En aplicación de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la aprobación de los planes especiales en suelo no urbanizable previstos en el planeamiento requerirá su sometimiento previo a evaluación ambiental de planes y programas. Sus afecciones ambientales pormenorizadas se abordarán en dicho procedimiento

#### 7.14 TIPO II. PROTECCIÓN ESTABLECIDA POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SUPRAMUNICIPAL

El PEPMF Provincial cataloga en este municipio cinco espacios de Protección Especial Compatible, tres de ellos definidos como "Complejos Serranos de Interés Ambiental" (Sierra de Almijara, Sierra de Tejada, Sierra Gorda), otro como "Paraje Sobresaliente" (Tajos de Alhama sector próximo a los Baños) y otro más como "Paisaje Agrario Singular" (Polje de Zafarraya).

Según el PEPMF, "Se incluyen en esta categoría de Protección Especial Compatible aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio; a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos".

##### 7.14.1 Categorías.

Se establecen tres supuestos aplicables al término de Alhama de Granada:

## 1. PS. Parajes sobresalientes.

En estos espacios se prohíbe expresamente:

- a. La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b. Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellanos.
- c. Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación, excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- d. Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
- e. Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- f. La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- g. Las actividades turístico - recreativas, excepto las que se señalan en el apartado "a" de los "usos compatibles".
- h. Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación, en las condiciones que se establecen en el apartado "e" de los "usos compatibles".
- i. Las construcciones y edificios públicos singulares.
- j. Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general, previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.
- k. En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
- l. Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a. Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27 del PEMP.
- b. Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- c. Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
- d. Las obras de protección hidrológica y en general aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.
- e. La licencia para vivienda aislada ligada a la explotación agraria deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las circunstancias siguientes:
  - La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.
  - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
  - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

Unidad mínima de actuación: según artículo 7.7.

## 2. CS. Complejos serranos de interés ambiental.

En estos espacios se prohíbe expresamente:

- a. Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b. Los parques de atracciones.
- c. Aeropuertos y helipuertos.
- d. Viviendas aisladas de nueva planta o vinculadas a actividades productivas directas o de servicio público o las de guardería.
- e. Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a. La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que pueda implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría, en todo caso, un Estudio de Impacto Ambiental.

b. Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anexo 1 del PEPMF y piscifactorías, será indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c. Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d. Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y Estudio de Impacto Ambiental.

e. Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27 del PEMPF.

f. Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:

- Situarse a distancias menores de 1 km del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación del proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g. La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 27 de este P.E.P.M.F.

h. Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i. Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23 del P.E.P.M.F. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Unidad mínima de actuación: según artículo 7.7.

### 3. AG. Paisajes agrarios singulares

En estos espacios se prohíbe expresamente:

- a. Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b. Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c. Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d. Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e. Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f. Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g. Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a. Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

b. Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

c. Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

d. Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

e. Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios.

f. Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23 del PEMPF. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

A los espacios específicamente señalados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada para este municipio, cuya normativa fundamental se ha expuesto anteriormente, se añaden otros tres espacios que se acogerán a la misma, uno de ellos a los "Parajes Sobresalientes" (los Tajos de Alhama adyacentes al núcleo homónimo) y los otros a "Paisajes Agrarios Singulares" (Las vegas que jalonan el río Alhama).

En cualquier caso, estos espacios de especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

Unidad mínima de actuación según artículo 7.7.

7.14.2 Condiciones específicas para las distintas categorías del PEMPF.

Cuadro de síntesis:

PS. Parajes sobresalientes

CS. Complejos Serranos

AG. Paisajes agrarios singulares

SÍMBOLOS

- 0 Actuación prohibida  
 1 Acto sujeto a licencia  
 1° Acto sujeto a licencia previa autorización CPOTU  
 2 Declaración de interés público o utilidad social  
 3 Solicitud de informe al organismo competente  
 4 Estudio/informe de impacto ambiental  
 5 Autorización-concesión organismo competente

### 1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS

		PS	CS	AG
1.1.	Tala de árboles.(conservación)	531	531	531
1.2.	Tala de árboles. transformación de uso)	O	541	541
1.3.	Cercas o vallados de carácter cinegético	531	531	531
1.4.	Desmontes, aterrazamientos, rellenos	O	541	541
1.6.	Obras de captación de aguas	531	531	531
1.6.	Obras de instalaciones anejas a la explotación	O	-31	-31
1.7.	Instalaciones primera transformación productos	O	321 <sup>º</sup>	321 <sup>º</sup>
1.8.	Instalación o construcción de invernaderos	O	-31	-31
1.9.	Estabulación de ganado, granjas avícolas	O	421 <sup>º</sup>	421
1.10.	Construcción piscifactorías	O	421 <sup>º</sup>	
1.11.	Obras cultivos marinos			
1.12.	Infraestructura de servicios o la explotación	-41	-41	-31
1.13.	Vertederos de residuos agrarios	O	41 <sup>º</sup>	413

### 2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS

		PS	CS	AG
2.1.	Extracción arenas y áridos	O	5421 <sup>º</sup>	O
2.2.	Salinas			
2.3.	Extracciones mineras a cielo abierto	O	5421 <sup>º</sup>	O
2.4.	Extracciones mineras subterráneas	O	5421 <sup>º</sup>	O
2.5.	Instalaciones anejas a la explotación	O	5421 <sup>º</sup>	O
2.6.	Infraestructuras de servicio	O	5421 <sup>º</sup>	O
2.7.	Vertidos de residuos mineros	O	5421 <sup>º</sup>	O

### 3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES

		PS	CS	AG
3.1.	Almacén de productos no primarios	O	421 <sup>º</sup>	421 <sup>º</sup>
3.2.	Industrias incompatibles en el medio urbano	O	O	O
3.3.	Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios	O	O	421 <sup>º</sup>
3.4.	Infraestructuras de servicio	O	O	421 <sup>º</sup>
3.5.	Vertedero de residuos industriales	O	O	O

4. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVA

		PS	CS	AG
4.1.	Adecuaciones naturalísticas	-31º	-31º	-31º
4.2.	Adecuaciones recreativas	321º	321º	O
4.3.	Parque rural	O	4321º	O
4.4.	Instalaciones deportivas en medio rural	O	4321º	O
4.5.	Parque de atracciones	O	O	O
4.6.	Albergues de carácter social	O	5421º	O
4.7.	Campamentos de turismo	O	5421º	O
4.8.	Instalaciones no permanentes de restauración	-31	1	-31
4.9.	Instalaciones permanentes de restauración	O	321º	O
4.10.	Construcción de instalación hotelera	O	4321º	O
4.11.	Usos turístico y recreativo en edificación existente	-21º	-21º	-21º

5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES

		PS	CS	AG
5.1.	Construcción o edificación vinculada a defensa nacional	O	421º	O
5.2.	Centros sanitarios especiales	O	5421º	O
5.3.	Centros de enseñanza ligados al medio	O	5421º	5421º

6. ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL

		PS	CS	AG
6.1.	Instalaciones provisionales ejecución obra pública	O	531	531
6.2.	Instalaciones entretenimiento obra pública	O	531	O
6.3.	Instalación servicio de la carretera	O	531	531
6.4.	Instalaciones vinculadas S.G. Telecomunicaciones	O	5421º	5421º
6.5.	Instalación o construcción infraestructura energética	O	5421º	5421º
6.6.	Instalación o construcción SG. abastecimiento o	O	5421º	5421º
6.7.	Viarío de carácter general	5421º	5421º	5421º
6.8.	Infraestructura marítimo - terrestre (tipo A.)			O
6.9.	Infraestructura marítimo - terrestre (tipo B.)			
6.10.	Obras de protección hidrológica	5421º	5421º	O
6.11.	Aeropuertos y helipuertos	O	O	O
6.12.	Vertederos residuos sólidos e instalaciones anejas	O	421º	O
6.13.	Infraestructuras para experimentación industrial	O	O	O

7. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS

		PS	CS	AG
7.1.	Vivienda ligada explotación recursos primarios	-31º	-31º	-31º
7.2.	Vivienda ligada entretenimiento obra pública	O	-31º	O
7.3.	Vivienda guardería con el medio rural	O	-31º	-31º
7.4.	Otras viviendas aisladas	O	O	O

8. OTRAS INSTALACIONES

		PS	CS	AG
8.1.	Soporte de publicidad exterior	O	O	O
8.2.	Imágenes o símbolos conmemorativos	O	O	O

## 7.15 TIPO III. PROTECCIÓN ESTABLECIDA POR LEGISLACIÓN ADMINISTRATIVA SECTORIAL

## 7.15.1 Suelo PN Parque Natural Sierras de Alhama, Tejeda y Almijara.

Son de aplicación las determinaciones establecidas al respecto en el PORN y PRUG del Parque Natural, por lo que los usos y actuaciones que se realicen en los suelos incluidos en esta categoría habrán de adecuarse a lo establecido en los citados planes.

## ZONAS DE PROTECCIÓN DE GRADO A: ZONA SOMETIDA A CONSERVACIÓN ACTIVA

Se transcribe a continuación el articulado del Plan de Ordenación de recursos naturales del Parque natural:

## Artículo 84. Objetivos.

Se consideran objetivos prioritarios en estas zonas:

- a) La protección de los valores naturales, mediante la defensa de estas áreas ante usos y actuaciones que pongan en peligro su integridad.
- b) La conservación activa de los recursos presentes, favoreciendo la recuperación de las formaciones climáticas.

Artículo 85.1. La Consejería de Medio Ambiente considera compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

- a) Las actuaciones de conservación, mejora y regeneración sobre las masas arbóreas y arbustivas, supeditadas a los fines de conservación, así como las infraestructuras necesarias para dichos usos.

Código	Nombre	Ancho	Longitud	Deslinde
18013001	CAÑADA REAL DE SEVILLA A GRANADA	75,22	1700	
18013002	CAÑADA REAL DE VELEZ-MALAGA Y ZAFARRAYA	75,22	14500	
18013003	CAÑADA REAL DE SALAR A ALHAMA Y MALAGA	75,22	12000	sí
18013004	CAÑADA REAL DE ALHAMA A MALAGA	75,22	7000	
18013005	VEREDA DE TORRE DE LA GALLINA (VENTA CABRERA) A SANTA CRUZ	20,89	3200	
18013006	VEREDA DE MORALEDA; SANTA CRUZ Y ALHAMA	20,89	7800	sí
18013007	VEREDA DE LOJA A FUENTE PILAS Y ZAFARRAYA	20,89	12900	
18013008	VEREDA DE ALHAMA A VENTAS POR LOS CORTIJOS DE TORREDONA Y LOZANO	20,89	9800	
18013009	VEREDA DEL BARRANCO DE MATAJACAS O DE LOS CANALES	20,89	3500	
18013010	VEREDA DEL VICARIO	20,89	800	sí
18013011	VEREDA DE ALHAMA A CACIN Y VENTAS DE HUELMA	20,89	7300	sí
18013012	COLADA DEL LABRADO	20	8800	
18013013	VEREDA DEL PUERTO DE COMPETA	20,89	4500	
18013014	CORDEL DE LA MOJONERA CON OTIVAR	37,61	4600	
18013015	CAÑADA REAL DE MALAGA	75,22	6000	
18013016	VEREDA DEL VICARIO	20,89	3500	
18013017	VEREDA DEL ALAMILLO	20,89	1250	
18013018	VEREDA DEL CERRO DE LOS TEJONES	20,89	1000	
18013019	COLADA DE ZAFARRAYA	10	3000	
18013020	COLADA DEL CHARCÓN	10	300	
18013021	COLADA DE LAS PILAS DE ALGAIDA	10	500	
18013022	COLADA DE GARAÑA	10	1500	

b) Los aprovechamientos forestales con la finalidad de mantener y proteger los ecosistemas y especies que singularicen la zona.

c) La ganadería extensiva compatible con el mantenimiento y protección de los ecosistemas, según las normas que se elaboran al respecto.

d) La caza, según lo establecido en el presente Plan y en la normativa de la Reserva Nacional de Caza.

e) La pesca, conforme a lo establecido en el presente Plan y en la normativa sectorial vigente.

f) Las actividades didácticas y científicas.

g) Las actividades recreativas y deportivas de bajo impacto, de conformidad con la planificación del uso público.

h) La rehabilitación de construcciones existentes, respetando la arquitectura tradicional, ligadas a la actividad ganadera, actividades científicas, didácticas y de gestión del uso público, así como la creación de nueva infraestructura necesaria para dichos usos.

2. La Consejería de Medio Ambiente no considera compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

a) El establecimiento de edificaciones, instalación de telecomunicaciones e infraestructuras lineales de carácter permanente, salvo las necesarias para una adecuada gestión del espacio, debiendo guardar armonía con el paisaje.

b) La circulación de vehículos a motor, salvo los ligados a la gestión del espacio y a los aprovechamientos considerados compatibles.

c) Las actividades recreativas y deportivas que impliquen la instalación de una infraestructura permanente y/o una afluencia de visitantes por encima de la capacidad de acogida del territorio.

d) Las nuevas explotaciones mineras y extractivas, así como la ampliación de las existentes.

e) Cualquier actuación que signifique alteración de los trazados y caudales de la red hidrográfica.

f) Cualquier actuación que pueda suponer deterioro de los ecosistemas, formaciones geomorfológicas y paisajes de la zona.

#### ZONAS DE PROTECCIÓN DE GRADO B: ZONA SOMETIDA A RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS

##### Artículo 86. Objetivos.

Es objetivo prioritario en estas áreas la restauración de las formaciones climácicas a través de repoblaciones forestales.

Artículo 87.1. La Consejería de Medio Ambiente considera compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

a) Las actuaciones de conservación, mejora y restauración de la cubierta vegetal (transformación de masas, densificación y repoblación, entre otras), así como las infraestructuras necesarias para dichas actividades.

b) Los aprovechamientos forestales que no comporten la degradación de las condiciones naturales del medio y sean compatibles con la protección, conservación y regeneración de las masas forestales.

c) El mantenimiento de las actividades ganaderas, que deberán contribuir a la conservación y mejora de la cubierta vegetal.

d) El mantenimiento de las prácticas agrícolas en los espacios cultivados dentro de estas zonas, siempre que no supongan la degradación de las condiciones naturales del medio.

e) La caza y la pesca.

f) Las actividades científicas, didácticas y deportivas, excluidas en este último caso las motorizadas y aquéllas que impliquen afluencia de visitantes por encima de la capacidad de acogida del territorio.

g) La restauración y rehabilitación de las construcciones existentes respetando la arquitectura tradicional y para los usos didácticos, científico, de conservación, deportivo, forestal y ganadero y todos aquellos que sean declarados de utilidad pública o interés social.

2. La Consejería de Medio Ambiente no considera compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

a) La tala de árboles de origen natural o de repoblación que no vaya dirigida a la protección, conservación y regeneración de los ecosistemas que forman.

b) La construcción de nuevas edificaciones para fines distintos a los ganaderos y a la protección, conservación y regeneración de las masas forestales, salvo los que se contemplen en la planificación del uso público, debiendo guardar armonía con el paisaje.

c) Las nuevas actividades mineras y extractivas, así como la ampliación de las actualmente existentes.

d) La construcción de nuevas pistas e instalación de nuevas infraestructuras, salvo las que se consideren necesarias para la gestión y el uso público o para el desarrollo de las actividades compatibles.

e) La realización de movimientos de tierras que impliquen modificaciones en la morfología del área, tales como abancalamientos y terrazas, salvo las necesarias para la protección, conservación y regeneración de las masas forestales.

##### 7.15.2 Suelo No Urbanizable de Vías Pecuarias. Protección

1. Se incluyen las siguientes cañadas y veredas que atraviesan el término municipal:

- Cañada real de Sevilla a Granada.

- Cañada real de Vélez-Málaga y Zafarraya.

- Cañada real de Alhama a Málaga.

- Cañada real de Salar a Alhama a Málaga.

Las cuatro cañadas que anteceden con anchura de 75'22 metros.

- Cordel de la Mojonera con Otívar. (con anchura de 37'61 metros.)

- Vereda de Torre de la Gallina (Venta Cabrera a Santa Cruz).
- Vereda de Moraleda. Santa Cruz y Alhama.
- Vereda de Loja a Fuente Pilas y Venta de Zafarraya.
- Vereda, de Alhama a Ventas por la Cruz de Achuelos.
- Vereda del Barranco de Mata Jacas o Canales.
- Vereda del Vicario.
- Vereda de Alhama a Cacín y Ventas de Huelma.
- Vereda del Puerto de Cómpea y término de Arenas.
- Vereda del Alamillo
- Vereda del Cerro de los Tojones
- Colada de Zafarraya
- Colada del Charcón
- Colada de las Pilas de Algaida
- Colada de Garaña

Las ocho veredas que anteceden con anchura de 20'89 metros.

- Colada del Labrado. (con anchura de 20 metros).

De estas vías pecuarias están deslindadas, total o parcialmente, las siguientes:

Resolución de 7 de noviembre de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada "Vereda de Alhama a Cacín y Ventas de Huelma", en el término municipal de Alhama de Granada, provincia de Granada (VP 197/03). BOJA número 236, de 2.12.2005.

Resolución de 28 de noviembre de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda del Vicario» en su totalidad, en el término municipal de Alhama de Granada (Granada) (VP 303/03) BOJA de fecha 22.12.2005.

Resolución de 18 de octubre de 2007, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria «Vereda de Moraleda, Santa Cruz y Alhama, Tramo II, desde el límite de términos con Santa Cruz del Comercio, en el Paraje Polilla hasta el casco urbano de Alhama de Granada», en el término municipal de Alhama de Granada.

BOJA. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 12 de noviembre 2007 (núm. 222).

Resolución de 20 de mayo de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Cañada Real del Salar de Alhama y Málaga», tramo que va desde el casco urbano de Alhama hasta el barranco de la Lancha, en el término municipal de Alhama de Granada, en la provincia de Granada. VP 203/06.

BOJA. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 18 de junio 2008 (núm. 120).

2.- De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 77/1998, de la Junta de Andalucía se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria:

a) Los usos tradicionales que siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

b) Las plantaciones forestales lineales, contravientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

c) Las comunicaciones rurales, y en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

3.- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4.- Condiciones específicas de protección:

- Los cerramientos de las distintas fincas deben respetar la anchura legal de estas vías, que deberán deslindarse, y en ningún caso podrán interrumpir su paso.

- No se permite edificación alguna en estos suelos ni su pavimentación.

- Se permite la implantación de arbolado y también de infraestructuras siempre que éstas discurran enterradas y se cumplan las condiciones establecidas en la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

- Será preciso el deslinde y señalización de las vías pecuarias.

- Las vías pecuarias que se encuentren próximas a zonas urbanas o urbanizables se señalarán mediante carteles informativos que señalen su existencia

- En caso de que fuera necesario durante las obras el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

#### 7.15.3 SNU de protección de aguas

Se incluyen en esta categoría las riberas y zona de servidumbre de los cauces de agua naturales, continuos o discontinuos, así como de lagos, lagunas y embalses.

Para la delimitación de su ámbito y la regulación de los usos se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Según dicha legislación, se “entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces”.

Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

1. A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente.

2. A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. Usos del suelo permitidos:

Los usos permitidos serán los establecidos en la legislación aplicable.

No se permite ningún otro uso en la zona de Dominio Público.

Los cerramientos de las fincas permitirán el paso y uso público en la citada zona de servidumbre, donde se permitirá la repoblación con especies arbóreas de ribera y se prohíben los movimientos de tierra.

En la zona de policía se estará a lo dispuesto en la legislación de aguas aplicable.

El Dominio público hidráulico y las afecciones territoriales representados en cartografía del PGOU son meramente indicativos ya que el Dominio público hidráulico y sus afecciones serán establecidos por el organismo competente.

4. Edificaciones permitidas:

Respetando las servidumbres precisas y en los términos regulados por la legislación sectorial aplicable:

- Casetas para distintas instalaciones.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- Edificaciones declaradas de interés público o social.
- Edificaciones relacionadas con equipamiento social y comunitario.

#### 7.15.4 SNU de Protección de Carreteras.

Los usos y edificaciones permitidas en esta subcategoría de suelo no urbanizable deberán adecuarse a las servidumbres y limitaciones establecidas en la normativa e informes sectoriales estatales y autonómicos aplicables en materia de carreteras.

La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción, financiación, conservación y explotación de la misma, así como las normas sobre su uso, protección y defensa.

En el término municipal existen las siguientes carreteras recogidas en el listado de la Red de carreteras autonómicas de la Junta de Andalucía.

Código	Descripción
A-338	De Granada a Alhama de Granada
A-341	De Loja a Ventas de Zafarraya
A-4150	De A-402 a Játar
A-4151	De Cacín a A-338
A-4155	De A92 a Alhama de Granada por Salar

Las protecciones de las carreteras se establecen en cuatro zonas, regulándose para cada una de ellas obras, actividades y usos. La zonificación anteriormente referida es la siguiente; Zona de dominio público constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura en autopistas y vías rápidas, y de 3 m en el resto de las carreteras.

Zona de servidumbre correspondiente a dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas

exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m en el resto de las carreteras, medidas sobre las citadas aristas.

Zona de afección constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas exteriores a las aristas de la explanación a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 m en vías de la red básica y 25 en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Línea límite de edificación a ambos lados de las carreteras desde la cual, y hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m en vías de la red básica y de 25 m en el resto de carreteras.

Para los caminos agrícolas y aquellas vías que destinadas al tránsito no se encuentren incluidas en las categorías definidas en la red de carreteras, establece que cuando por razones especiales se estime necesaria la protección de determinados caminos de servicio y vías de titularidad pública, la Consejería competente en materia de carreteras podrá dictar las disposiciones necesarias para la aplicación de los mismos de las normas sobre uso y defensa de las carreteras en ellas contenidas.

#### 7.15.5 Montes públicos.

La Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, por la que se pretende conseguir los objetivos de las líneas de actuación planteadas en el Plan Forestal Andaluz, y Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, que se desarrolla la Ley/1992, Forestal de Andalucía.

NOMBRE	TITULARIDAD	CÓDIGO	N.º U.P.	DESLINDE
Sierras	Consortiado con ayuntamiento	50002-CC	02	SI
Sierra Tejada	Consortiado con ayuntamiento	30041 CAY	-	NO
Robledal alto	Junta de Andalucía	10079-JA	ANGR-2	NO
Capellanías	Consortiado con particular	20002-CP	-	NO
La Alcauca	Junta de Andalucía	10061-JA	-	NO
Cerro de los Rodaderos y el Naranjo	Ayuntamiento	70013-AY	-	NO
La Resinera	Junta de Andalucía	10501-JA	-	NO

Las limitaciones de usos y los procedimientos están descritos en la mencionada Ley.

#### 7.15.6 SNU de Protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC).

El presente documento recoge los Bienes de interés Cultural y se estará a lo recogido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre y normativa vigente de aplicación.

1. Los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

- Cincuenta metros en suelo urbano.
- Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

2. Este entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural

#### 7.16 TIPO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA POR PLANAMIENTO URBANÍSTICO

1. Se establecen las siguientes categorías:

- AI Paisaje Agrario Intensivo
- AS Paisaje Agrario de Secano
- TC Paisaje Singular Tajos del Río Cacán
- FO Paisaje Forestal
- TJ Paisaje Singular Tajos de Alhama que coincide con el Plan Especial de Protección en Suelo no urbanizable "Los Tajos"
- YA Yacimientos arqueológicos

En caso de superposición de las categorías siempre será de aplicación la categoría de mayor rango legal.

Los usos y actuaciones que se pretendan desarrollar en las categorías establecidas en el apartado anterior serán:

a) Permitidos, en los casos que se establecen en el cuadro adjunto previa aprobación de Estudio de Impacto ambiental, obtención de declaración de interés público o utilidad social, licencia municipal u autorización o concesión del organismo competente por razón de la materia cuando ello sea necesario en cada caso.

Será precisa la tramitación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación para las actuaciones de interés público, en los términos expresado en el art. 42 de la LOUA.

b) Prohibidas. Todos aquellos usos que sean prohibidos en el cuadro adjunto.

**Símbolos**

- 0 Actuación prohibida
- 1 Acto sujeto a licencia
- 1° Acto sujeto a licencia previa informe CPOTU
- 2 Declaración de interés público o utilidad social
- 3 Solicitud de informe al organismo competente
- 4 Autorización Ambiental Integrada (AAI), Autorización Ambiental Unificada (AAU), Evaluación Ambiental (EA), según la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2007)
- 5 Autorización-concesión organismo competente

\* El Plan Especial desarrollará la compatibilidad de usos según lo establecido en su ficha de ordenación.

**1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS**

		TJ	TC	FO	AI	AS
1.1.	Tala de árboles (conservación)	531	531	531	531	531
1.2.	Tala de árboles. Transformación de uso	0	0	0	541	541
1.3.	Cercas o vallados de carácter cinegético	531	531	531	531	531
1.4.	Desmontes, aterrazamientos, rellenos	5	0	5	541	541
1.5.	Obras de captación de aguas (>1.5 mill. m³./año)	5431	5431	5431	5431	5431
1.6.	Obras de instalaciones anejas a la explotación	431	0	431	431	431
1.7.	Instalaciones primera transformación productos	4321	0	4321	4321°	4321°
1.8.	Instalación o construcción de invernaderos	0	0	0	-31	-31
1.9.	Estabulación de ganado, granjas avícolas	41	0	41	41°	41°
1.10.	Construcción piscifactorías	421	0	421	421°	421°
1.11.	Obras cultivos marinos	-	-	-	-	-
1.12.	Infraestructura de servicios o la explotación	-41	0	-41	-41	-41
1.13.	Vertederos de residuos agrarios	0	0	0	41°	41°

**2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS**

		TJ*	TC	FO	AI	AS
2.1.	Extracción arenas y áridos	0	0	5421°	5421°	5421°
2.2.	Salinas	-	-	-	-	-
2.3.	Extracciones mineras a cielo abierto	0	0	5421°	5421°	5421°
2.4.	Extracciones mineras subterráneas	0	0	5421°	5421°	5421°
2.5.	Instalaciones anejas a la explotación	0	0	5421°	5421°	5421°
2.6.	Infraestructuras de servicio	0	0	5421°	5421°	5421°
2.7.	Vertidos de residuos mineros	0	0	0	5421°	5421°

**3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES**

		TJ	TC	FO	AI	AS
3.1.	Almacén de productos no primarios		0	421°	421°	421°
3.2.	Industrias incompatibles en el medio urbano		0	0	0	421°
3.3.	Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios		0	5421°	421°	421°
3.4.	Infraestructuras de servicio		0	0	421°	421°
3.5.	Vertedero de residuos industriales		0	0	0	0

## 4. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVAS

		TJ	TC	FO	AI	AS
4.1.	Adecuaciones naturalísticas	-31°	-31°	-31°	31°	-31°
4.2.	Adecuaciones recreativas	321°	321°	321°	321°	321°
4.3.	Parque rural	4321°	0	4321°	0	4321°
4.4.	Instalaciones deportivas en medio rural	4321°	0	4321°	0	4321°
4.5.	Parque de atracciones	0	0	0	0	0
4.6.	Albergues de carácter social	5421°	0	5421°	5421°	5421°
4.7.	Campamentos de turismo	5421°	0	5421°	0	5421°
4.8.	Instalaciones no permanentes de restauración	-31	5421°	-31	-31	--1
4.9.	Instalaciones permanentes de restauración	321°	0	5421°	5421°	321°
4.10.	Construcción de instalación hotelera	4321°	0	5421°	5421°	4321°
4.11.	Usos turístico y recreativo en edificación existente	21°	5421°	21°	21°	21°

## 5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES

		TJ	TC	FO	AI	AS
5.1.	Construcción o edificación vinculada a defensa nacional	0	0	421°	0	421°
5.2.	Centros sanitarios especiales	5421°	0	5421°	0	5421°
5.3.	Centros de enseñanza ligados al medio	5421°	0	5421°	5421°	5421°

## 6. ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL

		TJ	TC	FO	AI	AS
6.1.	Instalaciones provisionales ejecución obra pública	531	0	531	531	531
6.2.	Instalaciones entretenimiento obra pública	5421	0	5421	5421	531
6.3.	Instalación servicio de la carretera	5421	0	5421	5421°	531
6.4.	Instalaciones vinculadas S.G. Telecomunicaciones	421°	0	421°	5421°	5421°
6.5.	Instalación o construcción infraestructura energética	5421°	0	5421°	5421°	5421°
6.6.	Instalación o construcción SG. abastecimiento o saneamiento	5421°	5421°	5421°	5421°	5421°
6.7.	Viario de carácter general	5421°	5421°	5421°	5421°	5421°
6.8.	Infraestructura marítimo-terrestre (tipo A.)	-	-	-	-	-
6.9.	Infraestructura marítimo-terrestre (tipo B.)	-	-	-	-	-
6.10.	Obras de protección hidrológica	5421°	5421°	5421°	5421°	5421°
6.11.	Aeropuertos y helipuertos	0	0	0	0	0
6.12.	Vertederos residuos sólidos e instalaciones anejas	0	0	0	0	0
6.13.	Infraestructuras para experimentación industrial	0	0	0	0	0

## 7. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS

		TJ	TC	FO	AI	AS
7.1.	Vivienda ligada explotación recursos primarios	-31°	0	-31°	-31°	-31°
7.2.	Vivienda ligada entretenimiento obra pública	0	0	0	0	-31°
7.3.	Vivienda guardería con el medio rural	-31°	0	-31°	-31°	-31°
7.4.	Otras viviendas aisladas	-31°	0	-31°	-31°	-31°

8. OTRAS INSTALACIONES

		TJ	TC	FO	AI	AS
8.1.	Soporte de publicidad exterior		0	0	0	0
8.2.	Imágenes o símbolos conmemorativos		0	0	0	0

Unidad mínima de actuación: según artículo 7.7.

7.16.1 SNU de Especial Protección de Yacimientos arqueológicos (YA).

El presente documento recoge como suelo no urbanizable de protección a los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable identificados en la Carta arqueológica de Alhama de Granada. Los trabajos para la redacción de la Carta Arqueológica fueron realizados durante los años de 2004 a 2006, bajo supervisión de la Dirección General de Bienes Culturales. La Carta Arqueológica forma parte indisoluble del Catálogo de Protección General que establece las cautelas arqueológicas y protección vinculantes para el presente Planeamiento.

Yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable

ALH 1	CASTILLEJO DE ZAFARRAYA
ALH 2	CORTIJO DE CASTILLEJOS 1
AHL 3	LOS PEGUERES
ALH 4	PANTANETA ALHAMA
ALH 5	CERRO DEL CASTILLO
ALH 6	ERMITA DE LA PEÑA 1
ALH 7	ERMITA DE LA PEÑA 2
ALH 8	CAMINO MEDIEVAL LA PEÑA
ALH 9	ERMITA DE LA PEÑA 3
ALH 10	TORRE CERRO DEL BAÑO
ALH 11	FUENTE DEL MANCO 1
ALH 12	FUENTE DEL MANCO 2
ALH 13	SIMA RICA
ALH 14	SIMA CARBURERO
ALH 15	SIMA CONEJO
ALH 16	DONA 2
ALH 17	DONA 1
ALH 18	CORTIJO MIGUEL MUÑOZ 1
ALH 19	TORRE HUERTA CAÑON
ALH 20	HUERTA DEL CAÑON 1
ALH 21	HUERTA DEL CAÑON 2
ALH 22	HUERTA DEL CAÑON 3
ALH 23	HUERTA DEL CAÑON 4
ALH 24	CORTIJO MIGUEL MUÑOZ 2
ALH 25	TORRE LUNA
ALH 26	PIMIENTO 2
ALH 27	LAS PILAS 1
ALH28	LAS PILAS 2
ALH 29	LA ESTACION
ALH 30	VILLARES DE DONA
ALH 31	CERRO TORRECILLA 3
ALH 32	CUEVA DE LA MUJER
ALH 33	CUEVA DEL AGUA
ALH 34	CERRO DE LA MESA
ALH 35 A	PUENTE Y CAMINO MEDIEVAL BAÑOS
ALH 35 B	PUENTE
ALH 36	CERRO TORRECILLA 2

ALH 37	JURTIGA
ALH 38	CORTIJO DOCTOR
ALH 39	CORTIJO DE PALOMINOS
ALH 40	CERRO TORRECILLA 1
ALH 41	CORTIJO BARTOLO
ALH 42	TAJOS DE CACIN
ALH 43	CERRO DEL CAÑON
ALH 44 B	TORRE JOTA
ALH 44 A	TORRE
ALH 45 A	TORRE SOLANA
ALH 45 B	ASENTAMIENTO Y ALBACAR
ALH 46	CASTILLO DE DEDIR
ALH 47	CEMENTERIO DE VENTAS ZAFARRAYA
ALH 488	TORRE GALLINA
ALH 48 A	TORRE
ALH 49	CUEVA DE LOS MOLINOS
ALH 50 B	TORRE BUENAVISTA
ALH 50 A	TORRE
ALH 51	REALENGA 1
ALH 52	UMBRIA DE LOS MORISCOS
ALH 538	BAÑO DE ALHAMA
ALH 53 A	BAÑO ALMOHADE
ALH 54	VADO HONDO 1
ALH 55	VADO HONDO 2
ALH 56	CORTIJO HUERTA LIMONES
ALH 57	MAJADA DEL PUERTO
ALH 58	LA TORRECILLA
ALH 59	LAS DELICIAS
ALH60	PIMIENTO3
ALH 61	CORTIJO LOS BUENOS 1
ALH 62	CORTIJO LOS BUENOS 2
ALH63	PIMIENTO1
ALH 64	CORTIJO DE CASTILLEJOS 2
ALH 65	LOS COLMENARES
ALH 66	LA ALCAICERIA

7.16.2 Suelos incluidos en el Plan Especial de Protección en Suelo no Urbanizable "PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN EN SNU LOS TAJOS" (TJ).

Será objeto de Plan Especial de Protección la Zona grafiada en los planos correspondiente al Plan Especial de Protección Parque de Los Tajos, localizado en suelo no urbanizable.

1. Los objetivos generales y específicos que justifican la citada delimitación y protección, son los siguientes:

Objetivos de carácter general.

a) Tratar el paisaje y Proteger los Tajos de Alhama, para la ordenación de los usos de ocio y terciarios generadores de disfunciones ambientales.

b) Proteger y mejorar el paraje de los Tajos del Río Alhama que rodea la ciudad, declarado Bien de Interés Cultural por el Decreto 2973/1975, de 31.10 (BOE de 26.11).

c) Destinar el ámbito al uso y dominio público como espacio libre con la clasificación de Suelo No Urbanizable (PT).

d) Proteger y proponer actuaciones de puesta en valor del Patrimonio Cultural actual o futuro que sea catalogado por el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama.

e) Mantener el nivel de protección adecuado para la finalidad protectora de la clasificación del suelo.

Objetivos específicos:

a) Ordenación del suelo no urbanizable para su Protección y ordenación de los usos de ocio y terciarios en al ámbito de Los Tajos.

b) Recuperación y puesta en valor del Patrimonio histórico-artístico y etnológico (Balneario de Alhama de Granada, Molinos, etc.) englobado en el ámbito del Plan especial.

2. Instrucciones para la Ordenación del ámbito

a) Se respetarán y ampliarán las plantaciones arbóreas especialmente las choperas.

b) Se mejorarán las conexiones viarias con el núcleo urbano.

c) Los bienes culturales de este ámbito que se hallan o puedan incorporarse como inscritos en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama se incorporarán al planeamiento especial y tendrán protección integral. No se autorizarán obras o actividades que supongan remociones en el subsuelo de Zonas Arqueológicas catalogadas o deterioro por obras en el resto de bienes inmuebles culturales. Toda intervención privada o pública sobre éstos se atenderá a la legislación patrimonial y cautelas de protección específicas de la Carta Arqueológica de Alhama.

d) No se permitirán actuaciones en dicho suelo mediante proyecto de actuación o Plan Especial que contradigan la finalidad protectora del Plan señalado, hasta tanto no se apruebe el mismo. No obstante todas aquellas propuestas que se hagan para actuaciones en dicho suelo deberán en la Memoria justificar la compatibilidad con el suelo no urbanizable y con la especificidad del terreno.

e) Se permitirán nueva construcción o ampliación de las edificabilidades existentes siempre cuando están relacionadas con la implantación de usos compatibles que estén ligados a edificaciones o usos existentes.

En aplicación de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la aprobación de los planes especiales en suelo no urbanizable previstos en el planeamiento requerirá su sometimiento previo a evaluación ambiental de planes y programas. Sus afecciones ambientales pormenorizadas se abordarán en dicho procedimiento.

#### 7.16.3 Plan Especial de las Viñas (VÑ).

El área incluida en el plano de clasificación del suelo no urbanizable correspondiente a las zonas de las Viñas habrá de sujetarse a las condiciones específicas y objetivos que se fijan y redactarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del presente PGOU.

Dicho plan, de conformidad con lo establecido, se redactará con los siguientes objetivos generales y específicos:

Objetivos generales:

a) Tratamiento paisajístico del las laderas del Río Marchena, para la ordenación de los usos ocio-residenciales generadores de disfunciones ambientales

b) Ordenación del suelo no urbanizable por la proliferación de edificaciones para usos de ocio para la conservación de la cuenca alta del Río Marchena y la calidad ambiental del futuro Parque Periurbano.

Objetivos específicos:

a) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares.

b) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

c) Conservar, proteger y mejorar los yacimientos arqueológicos catalogados en el ámbito de cada Plan Especial y aquéllos otros inéditos mediante el desarrollo durante fase de redacción del instrumento de la Actuación Arqueológica Preventiva mediante Prospección Arqueológica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995, vigente en la medida que no se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

En aplicación de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la aprobación de los planes especiales en suelo no urbanizable previstos en el planeamiento requerirá su sometimiento previo a evaluación ambiental de planes y programas. Sus afecciones ambientales pormenorizadas se abordarán en dicho procedimiento.

#### 7.16.5 Planes Especiales de los Llanos de Ventas, Dona y Pilas De Dedil (LL).

Las áreas incluidas en el plano de clasificación del suelo no urbanizable correspondientes a las zonas de los Llanos de Ventas, Dona y Pilas de Dedil habrán de sujetarse a las condiciones específicas que fijan los Planes Especiales que deberán redactarse en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del presente PGOU.

Dichos planes, de conformidad con lo establecido, se redactarán con las siguientes finalidades:

Objetivos generales:

a) Tratamiento paisajístico del Llano de Zafarraya y los llanos de Dona y Dedil, para la ordenación del uso actual de agricultura intensiva.

b) Control de la proliferación de naves de aperos y invernaderos, elaboración de normativas que permitan un aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del paisaje singular.

Objetivos específicos:

a) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

b) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

c) Conservar, proteger y mejorar los yacimientos arqueológicos catalogados en el ámbito de cada Plan Especial y aquéllos otros inéditos mediante el desarrollo durante fase de redacción del instrumento de la Actuación Arqueológica Preventiva mediante Prospección Arqueológica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995, en cuanto no se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

Dadas las características de minifundismo acusado en los Llanos, en todas aquellas circunstancias en que sea preciso por las reducidas dimensiones de la parcela, se permitirá una separación mínima a linderos de 4 metros.

Se permitirá la edificación de nave y casilla con un máximo de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre superficie bruta, siempre cuando cumpla con los requisitos mínimos para la categoría de suelo donde se ubica:

En aplicación de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la aprobación de los planes especiales en suelo no urbanizable previstos en el planeamiento requerirá su sometimiento previo a evaluación ambiental de planes y programas. Sus afecciones ambientales pormenorizadas se abordarán en dicho procedimiento.

#### 7.17 EQUIPAMIENTO HIGIÉNICO-SANITARIO

El Ayuntamiento podrá dotar en puntos estratégicos de equipamiento Higiénico-Sanitario de cara a paliar la inexistencia de dotaciones en épocas de recolección, y dado el gran número de trabajadores que concurren a ella.

Estos módulos higiénicos tendrán las siguientes condiciones en cuanto a:

- Construcción: Los módulos serán desmontables y de obra prefabricada para su posible eliminación en caso necesario y no crear expectativa de núcleo.

- Localización: Serán puntos con el mínimo impacto ambiental, tendrán accesibilidad blanda o bien la existente y estarán ubicados en un radio de uso de 300-500 metros.

- Compatibilidad: Este uso quedará compatibilizado con los especificados propiamente en el PEPMF.

No se autorizarán edificaciones en el ámbito de Zonas Arqueológicas catalogadas por CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama.

#### 7.18 INVERNADEROS

##### 7.18.1 Regulación de los invernaderos

Para invernaderos serán de aplicación a todo el municipio la Ordenanza Reguladora de la Instalación de Invernaderos, publicada en el BOP núm. 12, de 19 de enero de 2006, aprobada para el área de Ventas de Zafarraya, la cual se transcribe en este artículo.

Se distingue en este caso dos tipos de construcciones:

a) Invernaderos: Construcciones complejas, capaces de modificar el clima en su interior, produciendo cultivos forzados durante todo el año. Para lo que disponen de cubiertas y paredes impermeables, equipos de calefacción, frío, humidificadores, etc.

b) Umbráculos: Construcciones muy ligeras con cubiertas de malla permeable y paredes generalmente del mismo material. Solo actúan sobre los cultivos con un efecto de sombra, con una modificación muy leve del clima, que no permite los cultivos forzados.

Como principales diferencias en su construcción, se pueden destacar, que en los invernaderos son construcciones de vida útil más alargada, precisando de movimientos de tierra en general importantes, provocando modificaciones en los cursos naturales de las aguas pluviales y el agua de sus cubiertas precisa ser recogida.

Los umbráculos no disponen de obras de cimentación y se adaptan fácilmente a la orografía natural y el color de sus materiales es variado, pudiendo mimetizarse para minimizar impactos visuales.

Condicionantes para la instalación de un invernadero:

1. Será preceptivo para la instalación de un invernadero licencia municipal.
2. Asimismo deberá incluirse en los Planes Especiales o proyectos de actuación, además de lo recogido en la citada Ordenanza un Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva mediante Prospección Arqueológica.
3. El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995.
4. En el caso de que la explotación supere las 50 ha o las 10 ha con pendiente igual o superior al 15% precisará de autorización ambiental en los términos expuestos en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.
5. Se requerirá concesión de agua por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### 7.18.2 Ordenanza reguladora de la instalación de invernaderos en Ventas de Zafarraya.

Considerando el creciente aumento del número de instalaciones de invernaderos en la zona, y siendo conscientes de la necesidad de regular este tipo de explotaciones en cuanto a su presencia e impacto en el Llano de Ventas de Zafarraya y su entorno, se estima oportuno establecer unos criterios mínimos a cumplir por este tipo de instalaciones para preservar la sostenibilidad y el paisaje agrícola tradicional del lugar.

Para ello, se han tenido en cuenta las condiciones relativas a la normativa urbanística para la regularización de los invernaderos existentes y ubicación de nuevos suscrita por la Consejería de Medio Ambiente, particularizando algunos de sus aspectos en virtud de la singular situación del Llano, de su carácter de Paisaje Protegido y de su importancia económica y proximidad al Parque Natural de la Sierra de Tejada. Según lo expuesto, la Entidad Local Autónoma de Ventas de Zafarraya deberá velar para que los proyectos de este tipo de actividad se lleven a cabo conforme a lo establecido en los siguientes criterios y directrices.

#### Artículo 1. Ocupación de parcela, retranqueos y edificaciones permitidas.

1.1. La ocupación máxima permitida con instalaciones de invernadero será del 85% (ochenta y cinco por ciento) de la superficie de la parcela. Igualmente, toda explotación deberá dejar una superficie libre sin invernadero en el interior de la parcela que será destinada a zona de servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos, quedando prohibido utilizar para ello caminos y zonas comunes. Esta superficie variará en función de la superficie total del invernadero, según lo establecido en la siguiente tabla:

Superficie del invernadero (m <sup>2</sup> )	Zona libre de parcela (m <sup>2</sup> )
De 0 a 3000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
De 3001 a 5000 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
De 5001 a 8000 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Mayores de 8000 m <sup>2</sup>	5%

(más un 1% adicional a cada ha o fracción de ha que supere los 8000 m<sup>2</sup>)

1.2. Las explotaciones de invernadero existentes deberán retranquearse respecto de los linderos, vías de comunicación y vías pecuarias, al objeto de que sean accesibles para limpieza y desinfección y permitan la circulación libre de las ventilaciones de los invernaderos. Para ello deberá establecerse un retranqueo mínimo del invernadero y de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcela contiguas de un metro y medio medido desde el borde de la edificación o bien, desde la colocación de los cerramientos del invernadero. No se permitirán invernaderos adosados.

1.3 Respecto del viario municipal, o de cualquier otra servidumbre existente, los Invernaderos deberán retirarse dos metros desde el margen y no menos de cuatro metros desde el eje. Para el resto de las vías de comunicación se estará en lo dispuesto en la Normativa vigente. Las esquinas de invernaderos en cruces de caminos públicos se resolverán con chaflanes de 5 x 5 metros.

1.4 El retranqueo mínimo con respecto a viviendas, almacenes y otros edificios no vinculados al invernadero será de cinco metros.

1.5 Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de cien metros de ancho medidos a partir del límite del Suelo Urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal y cincuenta metros

en Suelo Urbanizable. Esta franja será de aplicación al suelo no ocupado por invernaderos en el momento de aprobación de esta Ordenanza.

1.6 Se consideran incluidos en la instalación de invernadero, los muros perimetrales cuya altura no sea superior a cincuenta centímetros sobre la rasante del terreno, las nivelaciones del terreno natural, la incorporación de suelo de cultivo, los anclajes perimetrales, la estructura del invernadero y su cerramiento superior y lateral. Cualquier movimiento de tierras distinto al mencionado, o las instalaciones o construcciones de servicio o almacenaje deberán ser objeto de autorización aparte, requiriéndose para ello en cada caso la documentación preceptiva correspondiente.

1.7 En las zonas localizadas a una distancia inferior a mil metros de un núcleo de población serán exigibles los siguientes requisitos:

- Las pistas de acceso y zonas de servicios ligadas a vehículos y maquinaria deberán estar pavimentadas o tratadas con productos aglutinantes a fin de minimizar la producción de polvo. El cambio de substrato o cualquier otra actividad que suponga movilización de partículas deberá realizarse con las adecuadas medidas de protección que minimicen su dispersión (riego, cubrimiento, etc.).

- Siempre que existan accesos alternativos no podrán realizarse otros a las explotaciones desde los viales del casco urbano, ni orientados hacia el perímetro de éste. Los accesos se realizarán evitando el tránsito de vehículos y maquinaria por el casco urbano.

- La orientación de las ventilaciones de las explotaciones colindantes con el núcleo urbano será paralela a la disposición del contacto entre ambos, nunca perpendicular.

1.8 Se considera incompatible la actividad de invernadero con las siguientes categorías del Suelo No Urbanizable:

PS-	Paraje Sobresaliente Tajos Alhama (Baños)
BIC	Ámbitos territoriales de los Bienes Culturales
TC	Paisaje Singular Tajos del Río Cacán
FO	Paisaje Forestal
PT	Paisaje singular Los Tajos de Alhama

#### Artículo 2. Drenaje de aguas pluviales.

2.1. Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia. Dichas aguas podrán ser almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.

2.2. La cubierta del invernadero deberá estar dotada de un dispositivo de colecta de aguas pluviales que conduzca dichas aguas mediante cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, hasta la balsa de riego en caso de disponer de ésta, o hasta la red de drenaje general, sea natural o artificial.

2.3. El vertido a cauces o acequias de la red de evacuación de pluviales necesitará la autorización del organismo competente. En todo caso, queda absolutamente prohibido la evacuación de las aguas sobre colindantes o caminos de uso público.

#### Artículo 3. Movimiento de tierras y restauración paisajística.

3.1. En las actuaciones que supongan movimiento de tierras en las explotaciones agrícolas serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al veinticinco por ciento, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel y de cien metros de ancho. Las transformaciones de laderas que generen taludes de más de tres metros de alto o pendiente superior al 1:1, requerirán la aportación de un Proyecto Técnico, suscrito por un técnico competente.

- Cuando el movimiento de tierras afecte a superficies forestales será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.

- Si la transformación de tierras afectase a barrancos o cursos fluviales de cualquier tipo, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.

- Cualquier transformación deberá realizarse sin afectar al viario, las acequias o cualquier infraestructura preexistente.

3.2. El impacto visual de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en el cambio del plástico blanco utilizado por otro material cuyo color se integre con las tonalidades del paisaje (verde oscuro, marrones o negros).

3.3. Deberá llevarse a cabo un apantallamiento vegetal de las instalaciones y la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante, entendiéndose por esta como el área geográfica ocupada por núcleos de población y vías de comunicación más frecuentadas y zonas de uso público desde donde es visible una instalación.

3.4. Los taludes generados por las obras de construcción, explotación o abandono ligadas al invernadero deberán ser revegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión, de la dispersión del polvo y eliminen el impacto visual.

#### Artículo 4. Gestión de residuos agrícolas.

En los invernaderos se producen residuos de distintos tipos: orgánicos (procedentes de los cultivos y restos de cosechas, así como de substratos de cultivos hidropónicos), plásticos (procedentes de cubiertas y laterales de los invernaderos, tuberías de riego, cajas de cosechas, envases de productos no peligrosos, envases de productos fitosanitarios), metálicos (alambres y postes), de madera, materiales de desecho de la construcción, etc. Para la gestión de dichos residuos deberán llevarse a cabo las siguientes prescripciones:

4.1. En las explotaciones de invernadero existentes se contará, dentro de la parcela, con los contenedores adecuados para el acopio de los residuos generados en su actividad, en función de su naturaleza y estacionalidad, depositando de forma diferenciada y sin mezclar, al menos las fracciones orgánicas, los plásticos y los productos fitosanitarios e inertes, para su puesta a disposición del gestor correspondiente. Los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento o, en su defecto, el organismo o empresa en quien se delegue esta responsabilidad, arbitrarán puntos de acopio comunes para la retirada de los residuos, donde los propietarios deberán trasladarlos, así como normas de localización y presentación.

4.2. La superficie reservada para la localización de los contenedores se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria para la correcta evacuación de los lixiviados hasta la zona destinada a su gestión (depósito, arqueta, etc.).

4.3. El propietario deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente relativos a la gestión de residuos, debiendo poner a disposición de los agentes municipales la documentación acreditativa de ello cuando esta les sea exigida.

4.4. En todo caso, queda terminantemente prohibida la quema o incineración de plásticos o residuos agrícolas.

4.5. Los residuos no agrícolas se gestionarán según la normativa vigente.

#### Artículo 5. Procedimiento para solicitud de licencias.

5.1. Las instalaciones de invernaderos existentes en la actualidad y que no posean Licencia Municipal, así como los de nueva implantación, deberán solicitarla en este Ayuntamiento/E.L.A., acompañada de la siguiente documentación:

- Solicitud del interesado.
- Proyecto técnico, en el que se detalle suficientemente el tipo de diseño del invernadero así como sus características fundamentales. Deberá aportarse como documentación mínima, la siguiente:
  - Plano de Situación, a escala 1:25000.
  - Plano de la Finca, en el que con una escala adecuada se detallen claramente las instalaciones a realizar: linderos, superficie invernada, balsa, almacén, desagüe de pluviales, ubicación de residuos y zona de servicios, manipulación, trasiego y estacionamiento de maquinaria, acopio de residuos, distancias a caminos y linderos, explotaciones cercanas, barrancos, viviendas, construcciones, etc.
  - Plano parcelario de la explotación.
  - Memoria Técnica, mediciones y presupuesto.
  - Informe técnico sobre las repercusiones ambientales y medidas correctoras, así como de las medidas a adoptar para la correcta evacuación de aguas pluviales, con sus correspondientes cálculos.
  - Autorizaciones de los diferentes organismos administrativos competentes en función del tipo y ubicación de las explotaciones (Consejería de Agricultura, Consejería de Medio Ambiente, Confederaciones Hidrográficas, Catastro, etc.).

5.2. Las licencias concedidas autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en el documento de Licencia, sin perjuicio de las comprobaciones que la Administración Municipal o cualquier otra considere procedentes en el ejercicio de las facultades de control y disciplina que la normativa vigente otorga a la misma.

5.3. Entendiéndose la instalación de invernaderos como una explotación no permanente, se fija mediante esta Ordenanza el período de validez de la Licencia en cinco años, tras los cuales se deberá revisar por parte del Ayuntamiento/E.L.A. el cumplimiento y conveniencia de prorrogar la misma.

5.4. Una vez otorgada la Licencia, el titular de la instalación tiene el deber de documentarla y exponerla a las autoridades en la explotación.

5.5. El titular de la Licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de la instalación y su mantenimiento aún cuando permanezca sin explotar. En

concreto deberá cuidarse la no presencia de residuos, plásticos, envases, hierbas y restos de cosechas, así como del buen estado de cauces, desagües y taludes.

Artículo 6. Invernaderos instalados con anterioridad a esta ordenanza.

Todos los propietarios de invernaderos ya instalados presentarán en el Ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente PGOU un plan de adaptación de sus instalaciones a la misma, que será ejecutado en el plazo de dos años y mantenido hasta su desmantelamiento en el plazo establecido en la Ordenanza.

#### 7.19 FIGURAS DE PROTECCIÓN

Están recogidos en el Plano de ordenación O-3. Ámbitos de Protección en suelo no urbanizable, las figuras de protección que sin alcanzar el rango de suelo no urbanizable de protección consituyen ámbitos protegidos por las diferentes leyes sectoriales.

##### 7.19.1 Suelo LIC (Red Natura 2000).

Además de las determinaciones de protección establecidas por las categorías de suelo donde se hayan enclavados los suelos propuestos como LIC, habrán de tenerse en cuenta las determinaciones de protección que en el futuro se establezcan cuando los LIC sean declarados como Zonas de Especial Conservación (ZEC), por aplicación de La Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats).

Red Natura 2000. Lugares de Interés Comunitario en Andalucía.

La Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitat), supone un paso firme de la política comunitaria en materia de conservación de la naturaleza, ya iniciada con la Directiva 74/409/CEE, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, que dio lugar a las áreas ZEPA (Zonas de Especial Protección para las Aves). El objetivo de la Directiva Hábitat es el de crear una red coherente de Zonas de Especial Conservación (ZEC) denominada "Natura 2000". Dicha red deberá garantizar la biodiversidad de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea y obligar a los Estados miembros a tomar medidas para su conservación. En dicha red quedan obligatoriamente incluidas (RD 1997/1995, art. 3.2) todas las áreas ZEPA declaradas en su día.

Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006, por la que se adopta con conformidad con la directiva 92/43/1992 del Consejo la lista de lugares de importancia comunitaria de la Región biogeográfica mediterránea.

En el término municipal están declarados los siguientes Lugares de interés Comunitario:

CÓDIGO	
ES6170007	SIERRAS TEJEDA Y ALMIJARA
ES6140008	SIERRA DE LOJA

##### 7.19.2 Cementerios.

Es de aplicación el Reglamento de Policía sanitaria Mortuoria, Decreto 95/2001, sobre zonas de protección (artículo 29) en el entorno de los cementerios estableciendo una franja de 50 metros de espacio libre y 200 metros con restricción a usos residenciales.

En el artículo 39 se dispone: "Requisitos de emplazamiento de los cementerios.

1. El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplirlos siguientes requisitos:

- a) Los terrenos serán permeables.
- b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.
- c) A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

2. La ampliación de cementerios que suponga un incremento de su superficie estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. No obstante, la zona de protección prevista en el apartado 1.b) de este artículo, podrá reducirse hasta un mínimo de 25 metros."

A los efectos de este Reglamento se entiende por ampliación toda modificación que suponga un incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.

##### 7.19.3 Líneas de transporte de energía.

La Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y Ley 3/1995, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico por la que se determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre legal; y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Gasoducto y conducciones de transporte en la Ley de Hidrocarburos.

La Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector Hidrocarburos y el R.D. 1434/2002, de 27 de diciembre, Gas Natural establecen los ámbitos y afecciones de protección de dichas infraestructuras.

En España, en los lugares por donde pasa un gasoducto, se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad:

1. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a 50 centímetros, así como plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a 2 metros, a contar del eje de la tubería.

2. Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones a una distancia inferior a 10 metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el órgano competente de la Administración.

3. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

4. Posibilidad de instalar hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.

#### 7.19.4 Servidumbre aeronáutica.

La existencia de un aeródromo en las proximidades del municipio requieren la incorporación de la legislación de protección correspondiente:

- Ley 48/60, sobre Navegación Aérea.

- Ley 55/99, de 29 de diciembre (BOE núm. 312, de 30 de diciembre).

- Decreto 548/72 de 24 de febrero (BOE núm. 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE núm. 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE núm. 303, de 19 de diciembre), que desarrolla el artículo 51 de la Ley 48/60, sobre Navegación Aérea.

- Decreto 2647/1973, de 11 de octubre por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Granada (BOE núm. 255, de 24 de octubre de 1973).

- Decreto 1844/1975, de 10 de julio, por el que se definen las servidumbres aeronáuticas correspondientes a los helipuertos.

- Real Decreto 511/1989, de 28 de abril, por el que se establecen servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de Armilla (Granada), sus instalaciones radioeléctricas, aeronáuticas y operación de aeronaves.

- Suelo HA. Ámbitos territoriales de los bienes culturales inscritos en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama

Las actuaciones que se pretendan realizar en los ámbitos territoriales de los bienes de protección de interés cultural enclavados en suelo no urbanizable, habrán de adecuarse a las determinaciones establecidas al respecto en la Ley Andaluza 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico Andaluz, y en el Decreto 19/1995, de 7 de febrero, del patrimonio histórico artístico de Andalucía.

Habrán de ser tenidas en cuenta igualmente las determinaciones que les sean de aplicación establecidas en referencia al Patrimonio Etnológico de la presente normativa.

#### 7.19.5 Bienes de interés Cultural.

El presente documento recoge los Bienes de interés Cultural y se estará a lo recogido en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre y normativa vigente de aplicación.

1. Los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

a) Cincuenta metros en suelo urbano.

b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

2. Este entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural

Nº Orden	Denominación del Bien	Régimen Protección	Estado Administrativo	Tipo de Patrimonio	Tipología	Boletín Oficial	Fecha disposición
1	Centro Histórico de Alhama de Granada	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Conjunto Histórico	BOE 26/11/1975	31/10/1975
2	Alcazaba (Castillo)	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
3	Castillo de Dedil	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
4	Castillo de Zafarraya	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
5	Castillo de la Torrecilla	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
6	Muralla urbana	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985	25/06/1985
7	Torre Jota	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
8	Torre de Luna	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985	25/06/1985
9	Torre de la Solana	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
10	Torre de la Torrecilla	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
11	Torre del Baño	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
12	Torre del Hoyo	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
13	Baños Arabes (Termas Arabes)	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	Gaceta 4/6/1931	03/06/1931
14	Iglesia de la Encarnación (Iglesia Mayor)	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	Gaceta 4/6/1931	03/06/1931

3. Según la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio histórico Españoles, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares serán considerados Bienes de Interés Cultural.

4. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización de la Administración competente

#### 7.19.6 Suelos de protección arqueológica

1.- Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

2.- La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, o cualquier otra modalidad de intervención podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

3.- El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

4.- El Ayuntamiento de Alhama ordenará la paralización de obras en el caso de detección de yacimientos arqueológicos, debiéndolo comunicar a la Administración autonómica en 24 horas

5.- Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

6.- No se autorizarán obras, edificaciones, infraestructuras, redes o nuevas actividades con transformaciones del suelo en Zonas Arqueológicas del Suelo No Urbanizable que estén catalogadas en cualquier instrumento de protección.

7.- Todas las licencias de obras, infraestructuras, instrumentos de planeamiento, nuevas actividades con efectos de transformación del suelo e invernaderos que sean localizables en Suelo No Urbanizable, se cautelan arqueológicamente mediante la Actuación Arqueológica Preventiva Prospección Arqueológica, a ejecutar con anterioridad al inicio de obras.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995, vigente en todo lo que se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

8.- Las licencias de obra, infraestructuras, instrumentos o desarrollos del planeamiento o nuevas actividades o usos con efectos de transformación del suelo y/o modificación de elementos estructurales, tanto privadas como públicas y localizables en Suelo Urbano o Urbanizable del Conjunto Histórico y Entorno de la Ciudad de Alhama, se cautelan arqueológicamente, con anterioridad al inicio de obras y con cargo económico al promotor de las obras, mediante las siguientes actuaciones arqueológicas preventivas en cada Zona de Protección y en función de los tipos de intervenciones urbanísticas/edificatorias:

URB 1	MUR 1	MURALLA DE ALHAMA
URB 2	MUR 2	MURALLA DE ALHAMA
URB 3	MUR 3	MURALLA DE ALHAMA
URB 4	MUR 4	MURALLA DE ALHAMA
URB 5	MUR 5	MURALLA DE ALHAMA
URB 6	MUR 6	MURALLA DE ALHAMA
URB 7	CAS 2	CASTILLO PUERTA DEL AGUA
URB 8	MUR 7	MURALLA DEL CASTILLO PTA. AGUA
URB 9	MUR 8	MURALLA DE ALHAMA
URB 10	TOR 1	TORRE-MURALLA DE ALHAMA
URB 11	MUR 9	MURALLA DE ALHAMA
URB 12	TOR 2	TORRE-MURALLA DE ALHAMA
URB 13	MUR 10	MURALLA-CASTILLO DE ALHAMA
URB 14	MUR 11	PORTILLO NAVEROS
URB 15	PUR 1	PTA. LA MINA - MURALLA ALHAMA
URB 16	TOR 3	TORRE-MURALLA DE ALHAMA
URB 17	ERA 1	ERA DE LOS TAJOS DE ALHAMA 1
URB 18	ERA 2	ERA DE LOS TAJOS DE ALHAMA 2
URB 19	CAM 1	CAMINO DE LOS MOLINOS
URB 20	PUE 1	PUENTE DE LOS MOLINOS 1
URB 21	MOL 1	MOLINO DE LOS TAJOS 1
URB 22	SIL 1	SILOS DE LOS TAJOS
URB 23	CAN 1	CANTERA DE LOS TAJOS
URB 24	PUE 2	PUENTE DE LOS MOLINOS 2
URB 25	ACQ 1	ACEQUIA DE LOS MOLINOS
URB 26	MOL 2	MOLINO DE LOS TAJOS 2
URB 27	ERA 3	ERA DE LOS TAJOS DE ALHAMA 3
URB 28	AGR 1	ESTRUCTURAS TAJOS DE ALHAMA
URB 29	MUR 12	MURALLA DE ALHAMA
URB 30	VIV 1	EST. ENTORNO HOSPITAL REINA

El Conjunto Histórico de Alhama de Granada se considera a efectos de esta normativa como Zona de cautela arqueológica.

CH	CONJUNTO HISTORICO DE LA POBLACIÓN DE ALHAMA DE GRANADA Y LOS TAJOS
ALH 1	CASTILLEJO DE ZAFARRAYA
ALH 2	CORTIJO DE CASTILLEJOS 1
AHL 3	LOS PEGUERES

ALH 4	PANTANETA ALHAMA
ALH 5	CERRO DEL CASTILLO
ALH 6	ERMITA DE LA PEÑA 1
ALH 7	ERMITA DE LA PEÑA 2
ALH 8	CAMINO MEDIEVAL LA PEÑA
ALH 9	ERMITA DE LA PEÑA 3
ALH 10	TORRE CERRO DEL BAÑO
ALH 11	FUENTE DEL MANCO 1
ALH 12	FUENTE DEL MANCO 2
ALH 13	SIMA RICA
ALH 14	SIMA CARBURERO
ALH 15	SIMA CONEJO
ALH 16	DONA 2
ALH 17	DONA 1
ALH 18	CORTIJO MIGUEL MUÑOZ 1
ALH 19	TORRE HUERTA CAÑON
ALH 20	HUERTA DEL CAÑON 1
ALH 21	HUERTA DEL CAÑON 2
ALH 22	HUERTA DEL CAÑON 3
ALH 23	HUERTA DEL CAÑON 4
ALH 24	CORTIJO MIGUEL MUÑOZ 2
ALH 25	TORRE LUNA
ALH 26	PIMIENTO 2
ALH 27	LAS PILAS 1
ALH28	LAS PILAS 2
ALH 29	LA ESTACION
ALH 30	VILLARES DE DONA
ALH 31	CERRO TORRECILLA 3
ALH 32	CUEVA DE LA MUJER
ALH 33	CUEVA DEL AGUA
ALH 34	CERRO DE LA MESA
ALH 35 A	PUENTE Y CAMINO MEDIEVAL BAÑOS
ALH 35 B	PUENTE
ALH 36	CERRO TORRECILLA 2
ALH 37	JURTIGA
ALH 38	CORTIJO DOCTOR
ALH 39	CORTIJO DE PALOMINOS
ALH 40	CERRO TORRECILLA 1
ALH 41	CORTIJO BARTOLO
ALH 42	TAJOS DE CACIN
ALH 43	CERRO DEL CAÑON
ALH 44 B	TORRE JOTA
ALH 44 A	TORRE
ALH 45 A	TORRE SOLANA
ALH 45 B	ASENTAMIENTO Y ALBACAR
ALH 46	CASTILLO DE DEDIR
ALH 47	CEMENTERIO DE VENTAS ZAFARRAYA
ALH 488	TORRE GALLINA
ALH 48 A	TORRE
ALH 49	CUEVA DE LOS MOLINOS

ALH 50 A	TORRE
ALH 50 B	TORRE BUENAVISTA
ALH 51	REALENGA 1
ALH 52	UMBRIA DE LOS MORISCOS
ALH 53 A	BAÑO ALMOHADE
ALH 53 B	BAÑO DE ALHAMA
ALH 54	VADO HONDO 1
ALH 55	VADO HONDO 2
ALH 56	CORTIJO HUERTA LIMONES
ALH 57	MAJADA DEL PUERTO
ALH 58	LA TORRECILLA
ALH 59	LAS DELICIAS
ALH60	PIMIENTO3
ALH 61	CORTIJO LOS BUENOS 1
ALH 62	CORTIJO LOS BUENOS 2
ALH63	PIMIENTO1
ALH 64	CORTIJO DE CASTILLEJOS 2
ALH 65	LOS COLMENARES
ALH 66	LA ALCAICERIA

TIPO 1: PROYECTOS DE OBRA MAYOR CON CIMENTACIONES Y/O REMOCIONES EN SUBSUELO DE LA CIUDAD DE ALHAMA

- Zona de Protección A1

Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado de Titularidad Pública:

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Excavación Arqueológica en Extensión con una superficie mínima de investigación del 75 % de extensión del solar y en todo su desarrollo arqueostratigráfico.

- Zona de Protección A2

Suelo Urbano

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Excavación Arqueológica en Extensión con una superficie mínima de investigación del 50 % de extensión del solar y en todo su desarrollo arqueostratigráfico.

- Zona de Protección A3

2. Suelo Urbano

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Excavación Arqueológica en Extensión con una superficie mínima de investigación del 50 % de extensión del solar y en todo su desarrollo arqueostratigráfico.

- Zona de Protección B1

1. Suelo Urbanizable Sectorizado (Áreas de Reparto y Sistemas Generales) de Titularidad Privada:

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Control Arqueológico del Movimiento de Tierras.

2. Suelo Urbanizable Sectorizado (Áreas de Reparto y Sistemas Generales) de Titularidad Pública:

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Control Arqueológico del Movimiento de Tierras.

- Zona de Protección B2

Suelo Urbanizable No Sectorizado (Áreas de Reparto y Sistemas Generales):

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Control Arqueológico del Movimiento de Tierras

- Zona de Planeamiento Especial Barranco del Aserradero o Zona de Protección B3

SUBZONA A: Actuación Arqueológica Preventiva mediante Control Arqueológico del Movimiento de Tierras.

SUBZONA B: Actuación Arqueológica Preventiva mediante Control Arqueológico del Movimiento de Tierras.

SUBZONA C: Actuación Arqueológica Preventiva mediante Control Arqueológico del Movimiento de Tierras.

- Zona de Planeamiento Especial Tajos del Río Alhama o Zona de Protección A 4

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Control Arqueológico del Movimiento de Tierras

## TIPO 2: PROYECTOS DE OBRA MENOR, CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN O MODIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES SOBRE EDIFICACIONES DEL BIC Y ENTORNO CONJUNTO HISTÓRICO DE ALHAMA

Tipo 2.1. Inmuebles BIC y Entorno según la Disposición Adicional 2ª de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía o específicamente declarados en las Zonas de Protección A1, A2, A3, B3 y A4.

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Estratigráfico Muraria.

Proyecto de Conservación.

Tipo 2.2. Resto de Inmuebles en las Zonas de Protección A1, A2, A3, B3 y A4.

- Zonas A1 y A2.

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Estratigráfico Muraria.

En el caso de Monumentos y Jardines Históricos específicamente declarados o incoados como BIC, además de la cautela anterior se realizará:

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Excavación de Apoyo a la Restauración.

Proyecto de Conservación.

- Zonas A3 y B3.

Exentas de Cautela, excepto aquellas edificaciones específicamente catalogadas y protegidas por el PGOU o CGPHA, a las que se aplicará Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Estratigráfico Muraria.

- Zona A4

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Estratigráfico Muraria.

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Excavación de Apoyo a la Restauración.

Proyecto de Conservación.

## TIPO 3 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Tipo 3.1. Inmuebles BIC y Entorno según la Disposición Adicional 2ª de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía o específicamente declarados en las Zonas de Protección A1, A2, A3, B3 y A4.

No se autorizarán actuaciones de demolición, excepto por razones de riesgo civil justificado, actuaciones de la defensa nacional o dictamen favorable de la Consejería de Cultura.

Tipo 3.2. Resto de Inmuebles en las Zonas de Protección A1, A2, A3, B3 y A4.

- Zonas A1 y A2.

Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Estratigráfico Muraria.

Autorización Condicionada a Informe Favorable de la Consejería de Cultura.

- Zonas A3 y B3.

Exentas de Cautela, excepto aquellas edificaciones específicamente catalogadas y protegidas por el PGOU o CGPHA, a las que se aplicará Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Estratigráfico Muraria.

Autorización Condicionada a Informe Favorable de la Consejería de Cultura.

- Zona A4.

No se autorizarán actuaciones de demolición de edificaciones o estructuras arqueológicas catalogadas, excepto por razones de riesgo civil justificado, actuaciones de la defensa nacional o dictamen favorable de la Consejería de Cultura.

5. Para las obras de infraestructura que puedan ejecutarse en SNU, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

## 8. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

### 8.1 GENERALIDADES

El Patrimonio Histórico incluido en la Zona constituida por el Conjunto Histórico y Parque de los Tajos será objeto de Ordenación estructural y pormenorizada a través de Planeamiento Especial de Protección, por lo que, con el conjunto de Normas, Planos y el Catálogo incluido en el presente PGOU, se considera cumplido lo previsto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, en lo que se refiere a bienes de interés cultural declarados o incoados dentro del término municipal.

Nº Orden	Denominación del Bien	Régimen Protección	Estado Administrativo	Tipo de Patrimonio	Tipología	Boletín Oficial	Fecha disposición
1	Centro Histórico de Alhama de Granada	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Conjunto Histórico	BOE 26/11/1975	31/10/1975
2	Alcazaba (Castillo)	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
3	Castillo de Dedil	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
4	Castillo de Zafarraya	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
5	Castillo de la Torrecilla	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
6	Muralla urbana	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985	25/06/1985
7	Torre Jota	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
8	Torre de Luna	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985	25/06/1985
9	Torre de la Solana	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
10	Torre de la Torrecilla	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
11	Torre del Baño	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
12	Torre del Hoyo	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29/06/1985 BOE (C.E.) 11/12/1985	25/06/1985
13	Baños Arabes (Termas Arabes)	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	Gaceta 4/6/1931	03/06/1931
14	Iglesia de la Encarnación (Iglesia Mayor)	B.I.C.	Inscrito	Inmueble	Monumento	Gaceta 4/6/1931	03/06/1931

La inclusión de los distintos elementos en el Catálogo deriva de sus valores específicos y particulares y con los cuales se identifica. La especificación del patrimonio es, por tanto, un proceso relacionado con la elección de valores, según se especifica en la Carta de Cracovia del año 2000.

### 8.2 CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO

A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica según la siguiente división:

1. Catálogo de patrimonio arquitectónico.
2. Catálogo de patrimonio arqueológico.
3. Catálogo de patrimonio urbano y ambiental.
4. Catálogo de patrimonio etnológico.
5. Catálogo de patrimonio natural.

### 8.3 INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Cada uno de los elementos descritos anteriormente muestra características propias, lo que obliga a protegerlos mediante instrumentos independientes entre sí. Estos son:

1. La normativa de carácter general, adaptada a la particularidad de cada elemento.
2. Los catálogos, que recogen individualmente cada elemento a proteger y regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección, podrán ser modificadas a través del PEPRI que se redacte en desarrollo del presente PGOU.

Estos catálogos quedan contenidos en los siguientes documentos:

a) El Catálogo General de Elementos y Espacios Arquitectónicos, Arqueológicos, Urbanísticos y Naturales, donde se recogen la totalidad de estos elementos, el cual será desarrollado y completado desde el PEPRI que se redacte.

b) Los catálogos gráficos de:

- Catálogo de patrimonio arquitectónico. (0.8.1.)
- Carta Arqueológica de Alhama de Granada. (0.8.2.)
- Catálogo de patrimonio urbano y ambiental. (0.8.3.)
- Catálogo de patrimonio etnológico. (0.8.4.)
- Catálogo de patrimonio ecológico-paisajístico. (0.8.2.)

c) La Carta Arqueológica de Alhama (0.8.2.) como instrumento de inventario, ordenación y protección cautelar de Zonas y Unidades Elementos Arqueológicos forma parte indisoluble del presente Plan General constituyendo su normativa de protección.

3. Las áreas de especial protección, que agrupan zonas urbanas y rústicas de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio. Se incluyen dentro del Plano de Clasificación y Calificación como Zonas Homogéneas diferenciadas que componen Conjunto Histórico de Alhama de Granada. Se crean dos figuras de Protección: En la zona urbana se crea el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Alhama de Granada (PEPRI) que incluye las siguientes Áreas homogéneas;

a) La Zona Homogénea A1: Ciudad musulmana o medieval conocida como la Ciudad Musulmana o Barrio Árabe, construido en su enclave actual entre los siglos IX al XV por los árabes. La Zona degradada del Barrio Árabe, que habrá de ser objeto de reconstrucción.

b) La Zona Homogénea A2: Ciudad Cristiana, que integra los primeros ejemplos de construcción de viviendas unifamiliares agrupadas conforme a un ordenamiento específico.

c) La Zona Homogénea A3: Incluye la Zona conocida como Barranco del Aserradero que agrupa edificaciones construidas en el siglo pasado y servirá, ordenada adecuadamente, como rótula de conexión entre "las dos Alhamas".

d) Zona Homogénea A4: Barriada de "La Joya". La Joya es un conjunto homogéneo nacido como tal a raíz del terremoto de 1889 del que fue víctima Alhama. Se incluyen dos Unidades de Ejecución especialmente sensibles al impacto visual y una Zona Consolidada de Suelo Urbano recientemente ejecutada, próxima a la Joya y que se encuentra en el interior de la Zona protegida por la Declaración BIC del Conjunto Histórico.

e) Zona Homogénea A5: Entorno oeste del convento de San Diego de nueva construcción.

En el ámbito del suelo no urbanizable se crea el Plan Especial de Protección en suelo no urbanizable "Los Tajos". Sus objetivos quedan recogidos en la ficha urbanística correspondiente.

4. Los Planes Especiales de conservación y mejora que puedan redactarse, cuyo objetivo sea la protección de un elemento o conjunto de elementos protegidos, completando y desarrollando las determinaciones del PGOU para cada caso concreto.

5. La Comisión Mixta que se cree para la protección del Patrimonio Histórico y Artístico y Natural (COMIPHAN), cuyo objetivo será el seguimiento del desarrollo y ejecución de los Planes Especiales y demás instrumentos de protección del PGOU.

### 8.3.1 Instrucciones particulares del Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior seguirá en general las determinaciones que se establezcan para el conjunto histórico y debe de recoger las siguientes cuestiones:

1. Las parcelas dentro del conjunto son las existentes y no se permitirán agregaciones-segregaciones salvo aquellas que excepcional y justificadamente (desde el punto de vista de la conservación de los valores propios del conjunto) se propongan en el plan y se autoricen por la Consejería de Cultura. En edificaciones catalogadas con carácter general no se permitirán alteraciones de la parcela.

2. En función de las tipologías existentes se ha de establecer la ocupación de parcela, evitando ocupaciones del 100% o similares y conservando la forma tradicional de ocupar la parcela de algunas zonas del conjunto donde aparece un amplio fondo sin edificar en el que pueden encontrarse algunas construcciones auxiliares).

1. Se debe fijar la altura y el número de plantas para el conjunto por parcela, debiendo mantenerse las actuales. La altura libre máxima o mínima de plantas deberá estar supeditada a las existentes, prevaleciendo el mantenimiento de la continuidad compositiva (con especial cuidado en las alturas de plantas bajas y cámaras que presentan muchas edificaciones tradicionales del conjunto).

2. Por las características topográficas de este conjunto, las cubiertas son claramente una fachada más de las edificaciones, teniéndose que poner especial cuidado en su composición y tratamiento de los elementos por encima de la altura máxima, que sean imprescindibles que aparezcan sobre ellas. Hay que tener presente que las perspectivas visuales tan interesantes que presenta Alhama de Granada no solo afectan a la zona delimitada conjunto histórico sino a todo el ámbito urbano y su entorno presenta unas características paisajísticas que se deberán protegerse.

3. En todo el ámbito del conjunto se deberá mantener la edificabilidad existente, tanto para edificios recogidos en el catálogo como para el resto.

4. Para cada zona o área del conjunto se determinarán unas normas compositivas y de materiales acordes con sus peculiaridades.

5. Se regulará la tipología tradicional de las cubiertas, soluciones constructivas, materiales, colores y texturas.

6. Se establecerán ordenanzas específicas para publicidad exterior, rótulos, señalizaciones, etc.

7. Se regularán las instalaciones exteriores para todo el conjunto histórico, estén o no catalogados específicamente las edificaciones. Hay que tener presente que todos los edificios y espacios están protegidos por su pertenencia al conjunto histórico.

8. En cuanto a las intervenciones singulares, hay que regular cual es el motivo de su singularidad y el procedimiento para su autorización.

9. Se favorecerán los usos compatibles con la conservación del conjunto. Las condiciones particulares de cada uso se deben revisar en función del mantenimiento de las tipologías tradicionales, alturas existentes, ocupación, edificabilidad, etc.

10. Se regularán las tipologías propias del conjunto, que serán el resultado de los estudios y análisis previos realizados, evitando la aparición de tipos edificatorios ajenos al mismo.

11. Han de regularse expresamente los casos de ruinas que afecten a inmuebles catalogados, que en todo caso no supondrá la demolición del inmueble sino que se deberán tomar medidas que garanticen la salvaguarda de los valores por los que fueron objeto de catalogación específica (desmontado de elementos en mal estado, medidas de consolidación estructural, apeos, etc.). Las demoliciones en el conjunto histórico en todo caso serán excepcionales y deberán ser autorizadas por la Consejería de Cultura.

12. Se determinará que cualquier tipo de intervención en bienes protegidos por la legislación sobre Protección del Patrimonio Histórico requerirá autorización de la Consejería de Cultura. Hay que tener en cuenta que la demolición de cuerpos añadidos en Bienes de Interés Cultural debe ser excepcional y claramente justificada en función del artículo 39 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

13. Las intervenciones en edificaciones catalogadas procuraran ir encaminadas a la salvaguarda de sus valores, tanto externos como internos, limitándose las posibles reestructuraciones y/o demoliciones parciales, sin que proceda actuar por ampliación. No se contemplará la demolición total de las edificaciones, considerándose como tal la demolición con conservación de fachada. Se regulará clara y sistemáticamente las obras permitidas según los distintos niveles de catalogación, lo cual debe matizar la filosofía de actuación en los niveles, sobre todo en el nivel ambiental.

14. Para cualquier tipo de actuación (unidades de ejecución no definidas totalmente en el PGOU, modificaciones en el catálogo, ruinas, planeamiento de desarrollo, etc.) que se estime necesario un informe o autorización de la Comisión de Patrimonio se regularán los casos y el procedimiento de los distintos supuestos."

15. Los Planes Especiales previstos, tanto en suelo urbano (PEPRI) como en suelo no urbanizable (PEPR- Los Tajos), deberán desarrollar una normativa de control de la contaminación visual.

16. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) como el Plan Especial de Protección en suelo no urbanizable "Los Tajos", estarán habilitados para incorporar modificaciones a las fichas del presente catálogo, para garantizar así una Protección adecuada del Conjunto histórico (Normativa Urbanística General, apartado 8.3.18).

#### 8.3.2 Instrucciones particulares del Plan Especial de Protección en Suelo no urbanizable "Los Tajos".

Tratamiento paisajístico y Protección de los Tajos de Alhama, para la ordenación de los usos de ocio y terciarios generadores de disfunciones ambientales.

Objetivos:

1. Proteger y mejorar el paraje de los Tajos del Río Alhama que rodea la ciudad, declarado Bien de Interés Cultural por el Decreto 2973/1975 de 31/10 (BOE de 26/11).

2. Destinar el ámbito al uso y dominio público como espacio libre con la clasificación de Suelo No Urbanizable (PT).

3. Proteger y proponer actuaciones de puesta en valor del Patrimonio Cultural actual o futuramente catalogado por el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama.

4. Mantener el nivel de protección adecuado para la finalidad protectora de la clasificación del suelo

Objetivos específicos:

Ordenación del suelo no urbanizable para su Protección y ordenación de los usos de ocio y terciarios en el ámbito de Los Tajos.

Recuperación y puesta en valor del Patrimonio histórico-artístico y etnológico (Balneario de Alhama de Granada, Molinos, etc.) englobado en el ámbito del Plan especial.

Instrucciones de Ordenación

1. Se respetarán y ampliarán las plantaciones arbóreas especialmente las choperas.

2. Se mejorarán las conexiones viarias con el núcleo urbano respetando en lo máximo la topografía.

3. Los bienes culturales de este ámbito que se hallan o puedan incorporarse como inscritos en el CGPHA y/o Carta Arqueológica de Alhama se incorporarán al planeamiento especial y tendrán protección integral. No se autorizarán obras o actividades que supongan remociones en el subsuelo de Zonas Arqueológicas catalogadas o

deterioro por obras en el resto de bienes inmuebles culturales. Toda intervención privada o pública sobre éstos se atenderá a la legislación patrimonial y cautelas de protección específicas de la Carta Arqueológica de Alhama.

4. No se permitirán actuaciones en dicho suelo mediante proyecto de actuación o Plan Especial que contradigan la finalidad protectora del Plan señalado, hasta tanto no se apruebe el mismo. No obstante todas aquellas propuestas que se hagan para actuaciones en dicho suelo deberán en la Memoria justificar la compatibilidad con el suelo no urbanizable y con la especificidad del terreno.

5. Se permitirán nueva construcción o ampliación de las edificabilidades existentes siempre cuando están relacionadas con la implantación de usos compatibles que estén ligados a edificaciones o usos existentes.

6. Los Planes Especiales previstos, tanto en suelo urbano (PEPRI) como en suelo no urbanizable (PEPR- Los Tajos), deberán desarrollar una normativa de control de la contaminación visual.

#### 8.4 SOBRE LA COMISIÓN MIXTA (COMIPHAN)

1. Esta Comisión tiene por objeto asesorar al Ayuntamiento en materia de protección del patrimonio histórico, y en particular sobre los bienes que se regulan en el presente PGOU.

2. Su composición y normas de funcionamiento serán determinadas de forma reglamentaria por la Comisión de Seguimiento de la Revisión del PGOU antes o al momento de su aprobación definitiva y deberán incluirse en la misma representantes de las Administraciones relacionadas con la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural. Además de los miembros nombrados por el Ayuntamiento, habrá de estar representada la Consejería de Cultura que contará, como mínimo, con un representante técnico designado por ella, y un arqueólogo en representación del Colegio de Arqueólogos de Granada, nombrado por éste.

3. Las competencias de la COMIPHAN se regulan en el Capítulo XIV e incluyen en cualquier caso el interpretar el contenido de la normativa que se desarrolla en el presente título y, en general, la que afecte al susodicho Patrimonio. También tendrá capacidad para pronunciarse sobre soluciones y alternativas que en materia de planeamiento, edificación y usos puedan plantearse en orden a la consecución del fin que se pretende, esto es, la protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural de Alhama así como la rehabilitación integral del Casco Antiguo.

#### 9. LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y ARQUEOLÓGICOS

##### 9.1 ESPACIOS NATURALES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS

Los espacios naturales especialmente protegidos por este Plan se dividen en:

1. Espacios de alto valor ecológico y paisajístico.
2. Áreas de protección arqueológica y paleontológica.

Sus límites quedan descritos en el Catálogo de elementos protegidos y reflejados en el plano de Catálogo correspondiente.

##### 9.2 ESPACIOS DE ALTO VALOR ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO

Los espacios naturales especialmente protegidos por en el PGOU son aquellos merecedores de protección en base a su alto valor ecológico, paisajístico, geológico, arqueológico o paleontológico.

Sus límites quedan descritos en el Catálogo General de Elementos y Espacios Arquitectónicos, Arqueológicos, Urbanísticos y Naturales y reflejados en el plano correspondiente.

Los espacios de alto valor ecológico y paisajístico son los siguientes:

- Sierra de Tejada y Almirajara incluido en el Parque Natural y provisto de Protección por Legislación específica.
- Sierra de Gorda, Incluido en la categoría de protección de Complejo Serrano de interés ambiental CS.
- Tajos de Cacán: Incluido en la categoría de protección por planificación territorial o urbanística TC.
- Tajos de Alhama: Incluido en la categoría de protección por planificación territorial o urbanística (TJ) y en el Plan Especial de Protección en SNU Tajos de Alhama.
- Entorno de los Baños de Alhama: Incluido en la categoría de protección por planificación territorial o urbanística (PS).
- Encinar de recuperación al pie de Sierra Gorda y Llanos de Júrtiga: Incluido en la categoría de protección por planificación territorial o urbanística (FO).
- Poljes de Dedil, Dona y Zafarraya Incluido en la categoría de protección por planificación territorial o urbanística (AG y AI) y en el Plan Especial en SNU (LL).
- Barranco de Espantaperros Incluido en la categoría de protección por planificación territorial o urbanística (AS).
- Piedemonte y media ladera de Sierra Tejada y Cuenca Alta del río Marchena (río Alhama): Incluido en la categoría de protección por planificación territorial o urbanística (CS).

Las Fichas de Catálogo - TOMO V\_Espacios de Alto Valor Ecologico-Paisajistico y Vistas no establecen un nivel de protección concreto dado que su protección es inherente a la clasificación del Suelo no Urbanizable de Protección por Planeamiento urbanístico.

### 9.3 ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA

Las zonas de protección arqueológica y paleontológica son las inventariadas y catalogadas por la Carta Arqueológica de Alhama.

Estos yacimientos catalogados se clasifican de la siguiente forma:

- a) Excavado y documentado
- b) Documentado
- c) Localizado

Los elementos catalogados en zona urbana de la carta arqueológica son los siguientes:

Elementos arqueológicos en ámbito urbano:

URB 1	MUR 1	MURALLA DE ALHAMA
URB 2	MUR 2	MURALLA DE ALHAMA
URB 3	MUR 3	MURALLA DE ALHAMA
URB 4	MUR 4	MURALLA DE ALHAMA
URB 5	MUR 5	MURALLA DE ALHAMA
URB 6	MUR 6	MURALLA DE ALHAMA
URB 7	CAS 2	CASTILLO PUERTA DEL AGUA
URB 8	MUR 7	MURALLA DEL CASTILLO PTA. AGUA
URB 9	MUR 8	MURALLA DE ALHAMA
URB 10	TOR 1	TORRE-MURALLA DE ALHAMA
URB 11	MUR 9	MURALLA DE ALHAMA
URB 12	TOR 2	TORRE-MURALLA DE ALHAMA
URB 13	MUR 10	MURALLA-CASTILLO DE ALHAMA
URB 14	MUR 11	PORTILLO NAVEROS
URB 15	PUR 1	PTA. LA MINA - MURALLA ALHAMA
URB 16	TOR 3	TORRE-MURALLA DE ALHAMA
URB 17	ERA 1	ERA DE LOS TAJOS DE ALHAMA 1
URB 18	ERA 2	ERA DE LOS TAJOS DE ALHAMA 2
URB 19	CAM 1	CAMINO DE LOS MOLINOS
URB 20	PUE 1	PUENTE DE LOS MOLINOS 1
URB 21	MOL 1	MOLINO DE LOS TAJOS 1
URB 22	SIL 1	SILOS DE LOS TAJOS
URB 23	CAN 1	CANTERA DE LOS TAJOS
URB 24	PUE 2	PUENTE DE LOS MOLINOS 2
URB 25	ACQ 1	ACEQUIA DE LOS MOLINOS
URB 26	MOL 2	MOLINO DE LOS TAJOS 2
URB 27	ERA 3	ERA DE LOS TAJOS DE ALHAMA 3
URB 28	AGR 1	ESTRUCTURAS TAJOS DE ALHAMA
URB 29	MUR 12	MURALLA DE ALHAMA
URB 30	VIV 1	EST. ENTORNO HOSPITAL REINA

Los elementos catalogados en ámbito no urbanizable y Ventas de Zafarraya son los siguientes:

CH	CONJUNTO HISTORICO DE LA POBLACIÓN DE ALHAMA DE GRANADA Y LOS TAJOS
ALH 1	CASTILLEJO DE ZAFARRAYA
ALH 2	CORTIJO DE CASTILLEJOS 1

AHL 3	LOS PEGUERES
ALH 4	PANTANETA ALHAMA
ALH 5	CERRO DEL CASTILLO
ALH 6	ERMITA DE LA PEÑA 1
ALH 7	ERMITA DE LA PEÑA 2
ALH 8	CAMINO MEDIEVAL LA PEÑA
ALH 9	ERMITA DE LA PEÑA 3
ALH 10	TORRE CERRO DEL BAÑO
ALH 11	FUENTE DEL MANCO 1
ALH 12	FUENTE DEL MANCO 2
ALH 13	SIMA RICA
ALH 14	SIMA CARBURERO
ALH 15	SIMA CONEJO
ALH 16	DONA 2
ALH 17	DONA 1
ALH 18	CORTIJO MIGUEL MUÑOZ 1
ALH 19	TORRE HUERTA CAÑON
ALH 20	HUERTA DEL CAÑON 1
ALH 21	HUERTA DEL CAÑON 2
ALH 22	HUERTA DEL CAÑON 3
ALH 23	HUERTA DEL CAÑON 4
ALH 24	CORTIJO MIGUEL MUÑOZ 2
ALH 25	TORRE LUNA
ALH 26	PIMIENTO 2
ALH 27	LAS PILAS 1
ALH28	LAS PILAS 2
ALH 29	LA ESTACION
ALH 30	VILLARES DE DONA
ALH 31	CERRO TORRECILLA 3
ALH 32	CUEVA DE LA MUJER
ALH 33	CUEVA DEL AGUA
ALH 34	CERRO DE LA MESA
ALH 35 A	PUENTE Y CAMINO MEDIEVAL BAÑOS
ALH 35 B	PUENTE
ALH 36	CERRO TORRECILLA 2
ALH 37	JURTIGA
ALH 38	CORTIJO DOCTOR
ALH 39	CORTIJO DE PALOMINOS
ALH 40	CERRO TORRECILLA 1
ALH 41	CORTIJO BARTOLO
ALH 42	TAJOS DE CACIN
ALH 43	CERRO DEL CAÑON
ALH 44 B	TORRE JOTA
ALH 44 A	TORRE
ALH 45 A	TORRE SOLANA
ALH 45 B	ASENTAMIENTO Y ALBACAR
ALH 46	CASTILLO DE DEDIR
ALH 47	CEMENTERIO DE VENTAS ZAFARRAYA
ALH 488	TORRE GALLINA
ALH 48 A	TORRE

ALH 49	CUEVA DE LOS MOLINOS
ALH 50 B	TORRE BUENAVISTA
ALH 50 A	TORRE
ALH 51	REALENGA 1
ALH 52	UMBRIA DE LOS MORISCOS
ALH 538	BAÑO DE ALHAMA
ALH 53 A	BAÑO ALMOHADE
ALH 54	VADO HONDO 1
ALH 55	VADO HONDO 2
ALH 56	CORTIJO HUERTA LIMONES
ALH 57	MAJADA DEL PUERTO
ALH 58	LA TORRECILLA
ALH 59	LAS DELICIAS
ALH60	PIMIENTO3
ALH 61	CORTIJO LOS BUENOS 1
ALH 62	CORTIJO LOS BUENOS 2
ALH63	PIMIENTO1
ALH 64	CORTIJO DE CASTILLEJOS 2
ALH 65	LOS COLMENARES
ALH 66	LA ALCAICERIA

#### 9.4 CALIFICACIÓN EN GRADOS

La determinación de Grados de Protección en Zonas Arqueológicas es la siguiente:

**GRADO I:** Se incluyen las zonas donde está probada la existencia de yacimientos arqueológicos estructurados y primarios y que, por lo general, se encuentran con capacidad de acceso científico. Coincide con los yacimientos catalogados actual o futuramente incorporables por la Carta Arqueológica de Alhama en la calificación de Suelo No Urbanizable.

**GRADO II:** Son zonas en las que está documentada la existencia de restos arqueológicos potenciales, pero que requieren la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno. Esta área coincide con aquellas zonas en las que aún habiendo sido superficialmente alteradas por urbanizaciones, infraestructuras y otras remociones de terreno, conserva espacios en los que pueden aparecer intactos registros estratigráfico-murarios arqueológicos. Coincide con el ámbito definido para el B.I.C. del Conjunto Histórico y los Tajos de Alhama.

**GRADO III:** Son zonas cuya función histórica de tipo periurbano de la ciudad de Alhama, hace previsible la aparición de resto arqueológicos. Coincide con los Suelos Urbanizables Sectorizados y No Sectorizados no incluidos en el Área BIC y Entorno Conjunto Histórico de Alhama.

La determinación de áreas de interés se hace según los siguientes criterios:

**ÁREA A:** Se incluyen las zonas donde está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante y que, por lo general, se encuentran escasamente alteradas. Coincide con los yacimientos catalogados y afecta a un área de protección de 100 m. de diámetro desde su centro.

**ÁREA B:** Son zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, pero que requieren la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno. Esta área coincide con aquellas zonas en las que aún habiendo sido alteradas por urbanizaciones, infraestructuras y otras remociones de terreno, conserva espacios en los que pueden aparecer restos arqueológicos. Coincide con el ámbito definido para el B.I.C. del Conjunto Histórico y los Tajos de Alhama y es considerada como un único yacimiento.

**ÁREA C:** Son zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es nuevamente posible. Coincide con los suelos clasificados como Aptos para Urbanizar.

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su debido descubrimiento, lo previsto en estos criterios para la situación y calificación de las áreas de interés no debe considerarse inmutable.

#### 9.5 NORMAS PARA LAS ZONAS DONDE ESTÁ PROBADA LA EXISTENCIA DE RESTOS DE VALOR RELEVANTE, ESCASAMENTE ALTERADAS. (ÁREA A) (GRADO I)

No se autorizarán edificaciones, infraestructuras, redes subterráneas o actividades que supongan transformaciones del suelo en los polígonos espaciales que grafía la Carta Arqueológica de Alhama para estas Zonas Arqueológicas.

En un área de 40 m circunvalando estos polígonos de las Zonas Arqueológicas, las licencias de obras o actividades que supongan remociones en el subsuelo se cautelan con la Actuación Arqueológica Preventiva mediante Excavación mediante Sondeos. Esta Actuación se desarrollará con anterioridad a la realización de cualquier obra del proyecto técnico.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos arqueológicos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995.

1. Previa a la solicitud de licencia de obras, será obligatorio realizar una excavación que comprenderá toda la superficie afectada, bajo la supervisión de un técnico competente, La excavación debe contar con carácter previo a su realización, con el permiso emitido por el órgano competente de la Junta de Andalucía, en la actualidad la Dirección General de Patrimonio, quien determinará las condiciones en que ha de realizarse.

2. Efectuada la excavación este organismo emitirá un informe con el que se podrá solicitar licencia de obra, presentándolo junto con el resto de los documentos que sean necesarios. Su carencia será causa suficiente para la denegación de la licencia.

El proyecto de obra deberá recoger las observaciones que hayan podido formularse sobre la conservación y exposición de restos arqueológicos o control de nuevos movimientos de tierra que afecten al subsuelo.

3. Referente al uso urbanístico del subsuelo se destaca la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo (Art. 49.3 LOUA) y la Ley 14/2007 en su artículo 47.2 define todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, como bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### 9.6 NORMAS PARA LAS ZONAS EN LAS QUE ESTÁ PROBADA LA EXISTENCIA DE RESTOS QUE REQUIEREN PREVIA VERIFICACIÓN DE SU VALOR EN RELACIÓN CON EL DESTINO URBANÍSTICO DEL TERRENO. (ÁREA B) (GRADO II)

1. Las licencias de obras, nuevas actividades, modificación de usos o demolición que afecten a Zonas de Protección Arqueológica de la Ciudad de Alhama, edificaciones o estructuras arqueológicas emergentes del Conjunto Histórico BIC dentro de las áreas de Grado II, será obligatoria la realización, en fase anterior a la ejecución de obras, de las Actividades Arqueológicas de Cautela que zonifica la Carta Arqueológica de Alhama, previa obtención del oportuno permiso de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos arqueológicos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995.

3. Será de aplicación el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el 47.2 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico Andaluz.

4. Realizadas las catas, este organismo emitirá informe donde se valoren los resultados y señale si puede concederse licencia de obra, ante el escaso o nulo valor de los restos encontrados, o bien que deben continuarse los trabajos de excavación, en cuyo caso el área quedaría clasificada dentro de la Categoría anterior y se procedería según lo regulado al respecto.

#### 9.7 NORMAS PARA EL ÁREA DE PROBABLE APARICIÓN DE RESTOS, SIN QUE EXISTA CERTEZA, EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO O URBANIZABLE CON IMPORTANTES TRANSFORMACIONES. (ÁREA C) . (GRADO III)

1. Las licencias de obras, nuevas actividades, modificación de usos o demolición que afecten a Zonas de Protección Arqueológica de la Ciudad de Alhama, edificaciones o estructuras arqueológicas emergentes del Conjunto Histórico BIC dentro de las áreas de Grado III, será obligatoria la realización, en fase anterior a la ejecución de obras, de las Actividades Arqueológicas de Cautela que zonifica la Carta Arqueológica de Alhama, previa obtención del oportuno permiso de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos arqueológicos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995.

3. Será obligatoria la realización de catas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGP de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. Realizadas las catas, el técnico director emitirá un informe sobre el resultado de las mismas.

Este estudio y su correspondiente informe deberán realizarse previamente a la aprobación definitiva del Plan parcial, que deberá tomar en consideración en sus determinaciones de ordenación los resultados del estudio arqueológico.

Será la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico quien resuelve sobre los restos arqueológicos aparecidos.

## 10. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Sección 1. Consideraciones generales

#### 10.1 CLASIFICACIÓN

El Catálogo incluido en el PGOU establece el sistema de protección de todos los bienes contenidos en el mismo.

En relación al resto de la edificación de la Ciudad Histórica, la cual coincide con la Delimitación del Conjunto Histórico de Alhama, será objeto de protección mediante el PEPRI en redacción, que será el que determine los niveles de protección que hayan de tener los edificios de dicha zona, así como los espacios urbanos del conjunto.

#### 10.2 INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

Para la protección de los edificios incluidos en la Ciudad Histórica, el PEPRI que la ordene, habrá de utilizar los siguientes instrumentos:

1. El Catálogo de Edificios y Conjuntos Urbanos Protegidos, que se constituye como el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado, el cual se aporta.

2. Las áreas de planeamiento específico de:

a) PEPRI de la Ciudad Histórica.

b) PE de Protección "Parque de los Tajos", ubicado en suelo no urbanizable, e incluido dentro del Conjunto Histórico.

3. La normativa general contenida en los Planes Especiales y la de carácter particular recogida en el PGOU.

4. La Carta Arqueológica de Alhama en relación a la protección del Patrimonio Arqueológico.

### Sección 2. El catálogo de edificios y conjuntos urbanos protegidos

#### 10.3 CONTENIDO

Este catálogo elabora un modelo de ficha para completar la identificación de los edificios catalogados dentro del ámbito definido en el Casco Antiguo (Ciudad Musulmana o Barrio Árabe, Ciudad Cristiana y la Joya) y la Edificación Dispersa. Se compone de:

1. Listado de Edificios Catalogados, con expresión de su dirección postal, nivel y grado de protección aconsejable y número de catálogo. Este listado está incluido en el Catálogo General de Elementos y Espacios Arquitectónicos, Arqueológicos, Urbanísticos y Naturales y habrá de ser completado al momento de redactarse el PEPRI de la Ciudad Histórica y del Plan Especial Tajos de Alhama.

2. Planos de Catálogo, donde consta la situación, nivel y grado de protección y número de catálogo de cada uno de los edificios en ellos comprendidos.

3. Fichas de catálogo, donde habrán de especificarse las particularidades que la catalogación impone en aquellos casos en que se considera necesario aclarar o matizar la aplicación de la normativa, o se propone una limitación del régimen de obras generalmente autorizado para el nivel de protección.

#### 10.4 NIVELES DE PROTECCIÓN

De acuerdo con los criterios generales expuestos, el presente CATÁLOGO establece los grados de protección siguientes:

##### BIC. PROTECCIÓN BIEN DE INTERÉS CULTURAL

- Bienes de Interés Cultural Declarados (BIC).
- Bienes de Interés Cultural incoados.

Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con las letras BIC.

##### IN. PROTECCIÓN INTEGRAL

Son los edificios fundamentales para la identificación de la imagen de la Ciudad, por su calidad arquitectónica, su significación histórica, su uso y su situación. Se incluyen en este grupo los inmuebles siguientes:

- Inmuebles o elementos de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, artístico o típico, que deben mantenerse en su total integridad.

Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con las letras IN.

##### GB. PROTECCIÓN GLOBAL

Incluye aquellos inmuebles y elementos de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco o típico, que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se sitúan deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas, permitiendo obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso y su función urbana. Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con las letras GB.

##### P. PROTECCIÓN PARCIAL

La protección parcial incluye aquellos inmuebles y elementos de especial valor arquitectónico, típico, pintoresco o ambiental, que si bien no alcanzan el valor singular que contienen los clasificados en los niveles de protección anteriores, por sus características arquitectónicas o tipológicas, deben de ser conservados total o parcialmente. En todo caso se conservará la fachada y los elementos estructurantes. Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con la letra P.

##### A. PROTECCIÓN AMBIENTAL

La protección ambiental incluye aquellos inmuebles tradicionales que contribuyen a la configuración del ambiente general de la Ciudad y al carácter del espacio urbano en que se encuentran situados. Supone el mantenimiento o restitución de las fachadas con los elementos tradicionales de su composición; cerramientos, revestimientos, rejas, recercados, zócalos, cornisas, cubierta, etc. También se tendrá en cuenta el valor etnológico-social. Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con la letra A.

#### Sección 3. Normas de protección del catálogo general de edificios protegidos

Las Normas y Circunstancias Urbanísticas, la determinación de la extensión de la catalogación a la parcela, el Régimen Jurídico para la declaración de Ruina y Demolición y las condiciones especiales de los usos, habrán de desarrollarse con un nivel de detalle pormenorizado en el PEPRI que se redacte.

Del mismo modo, se hará lo propio en relación a la determinación de las condiciones especiales y particulares del Régimen de Obras, en especial para las Zonas o Elementos Protegidos.

#### Sección 4. La protección de la edificación dispersa

##### 10.5 DEFINICIÓN

Se considera edificación dispersa protegida la que tiene valores histórico-artísticos relevantes y no se encuentra incluida dentro de alguno de los conjuntos descritos anteriormente.

##### 10.6 ÁMBITO Y LÍMITES

La propia dispersión de estos edificios hace que no puedan definirse límites más precisos que los del propio término municipal. Su listado está recogido en el Catálogo de Edificios y Conjuntos Urbanos Protegidos y su ubicación grafada en los planos de catálogo.

##### 10.7 CATÁLOGO

El Catálogo de Edificios y Conjuntos Urbanos Protegidos recoge los inmuebles que están catalogados y el nivel que les corresponde.

##### 10.8 NORMATIVA

Son de aplicación:

1. La normativa de carácter general sobre Patrimonio Histórico, en particular el Etnológico.
2. La norma zonal que corresponda al ámbito en que se ubique el edificio.

3. La normativa específica para el nivel de catalogación que les corresponda.

#### 10.9 OBRAS PERMITIDAS

10.9.1 Edificación protegida.

10.9.2 Bienes de Interés Cultural (BIC).

Los inmuebles declarados e incoados BIC serán objeto de obras autorizadas por la Ley del Patrimonio Histórico Español y la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía y el Reglamento de Protección y Fomento de dicha Ley, así como los del ámbito de influencia de su entorno.

Las obras autorizadas son las siguientes:

a.  Obras de Conservación y Mantenimiento

b.  Obras de Consolidación

c.  Obras de Acondicionamiento

d.  Obras de Restauración

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que conformen el carácter singular del edificio.

Las determinaciones específicas las recoge las fichas de catálogo.

10.9.3 Escudos y heráldicas (BIC\*).

Los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años quedarán protegidos según lo establecido en la legislación.

Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Organismo competente. (Ley 16/1985, Ley del Patrimonio Histórico Español).

El resto del inmueble afectado quedará protegido según la categoría de protección establecida por el PGOU.

10.9.4 Protección Integral. IN.

Los inmuebles con Protección Integral serán objeto de las obras siguientes:

a.  Obras de Conservación y Mantenimiento

b.  Obras de Consolidación

c.  Obras de Acondicionamiento

d.  Obras de Restauración

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que conformen el carácter singular del edificio.

10.9.5 Protección Global. GB.

Se permiten las obras siguientes:

a.  Obras de Conservación y Mantenimiento

b.  Obras de Consolidación

c.  Obras de Acondicionamiento

d.  Obras de Restauración

e.  Obras de Reforma y Rehabilitación

En todo caso se deberán mantener todos los elementos arquitectónicos que confieren a los edificios su carácter singular.

10.9.6 Protección Parcial. P.

Se permiten las obras siguientes:

a.  Obras de Conservación y Mantenimiento

b.  Obras de Consolidación

c.  Obras de Acondicionamiento

d.  Obras de Restauración

e.  Obras de Reforma Parcial

f.  Obras de Reforma General

g.  Obras de Demolición Parcial, manteniendo lo protegido

h.  Obras de Ampliación por remonte, entreplanta o colmatación

Podrán ser objeto de estos tipos de obra siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados y se mantenga la tipología, permitiendo modificaciones que mejoren la composición espacial.

Las determinaciones específicas las recoge las ficha de catálogo.

10.9.7 Protección Ambiental. A.

Se permiten las obras siguientes:

- a.  Obras de Conservación y Mantenimiento
- b.  Obras de Consolidación
- c.  Obras de Acondicionamiento
- d.  Obras de Restauración
- e.  Obras de Reforma Parcial
- f.  Obras de Reforma General
- g.  Obras de Demolición Parcial conservando o reconstruyendo la fachada o la primera crujía
- h.  Obras de Ampliación por remonte, entreplanta o colmatación
- i.  Obras de reconstrucción

Las determinaciones específicas las recoge la ficha de catálogo.

## 11. CATÁLOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS

### 11.1 DEFINICIÓN

Está formado por el conjunto de vías públicas, zonas verdes y espacios libres del Conjunto Histórico de Alhama. El Catálogo se compone de:

1. Listado de espacios, de acuerdo con su clasificación, incluido en el Catálogo General de Elementos y Espacios Arquitectónicos, Arqueológicos, Urbanísticos y Naturales.
2. Ubicación de los espacios grafiados en correspondiente Plano del Catálogo.

### 11.2 CLASIFICACIÓN

Conforme a los aspectos visuales, edificatorios, ambientales y culturales, los espacios públicos se agrupan dentro de las siguientes categorías:

1. Espacios de primer grado: Son aquéllos que, además de ofrecer unos altos niveles de calidad formal, presentan una excepcional significación desde el punto de vista emblemático, histórico o cultural.
2. Espacios de segundo grado: Esta categoría comprende los espacios que, sin pertenecer al grupo anterior, presentan un predominio de valores relevantes en la mayoría de las variables consideradas: calidad y homogeneidad tipológica en la edificación, configuración espacial, características visuales y ambientales y ausencia de impactos notables, a los que se puedan unir un cierto grado de animación y actividades comerciales o de otro tipo.
3. Espacios de tercer grado: Son aquéllos en los que predominan los valores edificatorios de nivel medio, alternando la existencia de conflictos aislados con factores positivos espaciales, visuales o de animación urbana.
4. Espacios de cuarto grado: Son aquéllos en los que predominan los valores edificatorios de nivel medio y bajo, con existencia de notables conflictos de carácter visual.
5. Espacios de quinto grado: Son aquéllos que carecen de valores positivos concretos, con la excepción de su propia existencia como elemento de relleno de la trama histórica.

### 11.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Efectos de la catalogación: Con independencia de la normativa particular que se fije para los grados más elevados de protección, en todo el Casco Antiguo se aplicarán con carácter general los siguientes criterios:

#### 1. Edificación:

Se sujetará a lo establecido en los Catálogos de Edificios y Conjuntos Urbanos Protegidos, así como en las Ordenanzas de Conservación Ambiental y de la Edificación. Los solares se conservarán en las adecuadas condiciones de limpieza, y dispondrán de un cerramiento de fábrica de ladrillo revocado, con una altura mínima de 2,50 metros.

Las medianerías se conservarán con las debidas condiciones de decoro, habiendo de solicitarse la oportuna licencia para el tratamiento de materiales y colorido.

#### 2. Instalaciones e infraestructuras:

Quedan prohibidas las redes de electricidad y telefonía que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Los proyectos de obras de redes eléctricas, abastecimiento de agua y gas, saneamiento y telefonía deberán redactarse teniendo en cuenta el impacto ambiental que causan, debiendo minimizarse este impacto mediante la adopción de las oportunas medidas correctoras.

#### 3. Circulación y aparcamiento:

Los elementos y materiales empleados en la pavimentación de los espacios públicos serán los adecuados a su categoría y funciones. La separación entre las áreas peatonales y las de circulación rodada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites, mediante la diferencia de niveles, el cambio de pavimentos

o la utilización de bolardos, cadenas o barandillas, parte de las cuales serán removibles para permitir el paso a los servicios de urgencia o vigilancia.

Las vías de circulación rodada intensa dispondrán de una capa de rodadura silenciosa.

Los servicios municipales elaborarán un manual, compuesto por un repertorio de soluciones constructivas formadas por elementos y materiales homologados para los diferentes tipos de espacios y usos, así como por las correspondientes técnicas de ejecución.

#### 4. Mobiliario urbano:

Los servicios municipales elaborarán un catálogo obligatorio de los elementos habituales de mobiliario urbano, tales como bancos, barandillas, papeleras, remates, soportes publicitarios, elementos de iluminación etc., en el que se valorarán el diseño, los materiales y la escala, que tendrán que adaptarse a las características ambientales existentes. En todo caso están prohibidos los elementos de plástico y materiales análogos, así como los de acabado brillante o reflectante.

La incorporación de nuevos elementos decorativos o conmemorativos (monumentos, fuentes, lápidas) debe estar condicionada al estudio del impacto provocado por su diseño, materiales y escala.

Los elementos de iluminación serán de diseño y materiales tradicionales recomendándose las farolas de fundición de pie o adosadas. Queda prohibida la utilización de luminarias de autopista, con báculo o adosadas.

#### 5. Vegetación y arbolado:

Las especies arbóreas de nueva plantación deberán estar adecuadas al hábitat, y ser preferentemente especies autóctonas o tradicionales en la ciudad. Las nuevas plantaciones se protegerán con elementos diseñados al efecto, que no causen daño al árbol, y tendrán posibilidad de ser regadas.

Los alcorques deberán tener al menos unas dimensiones de 1 m x 1 m, siendo aconsejable una profundidad de 1,50 m. El alcorque debe construirse de forma que se asegure un drenaje correcto del mismo no cubriéndose su superficie con elementos que impidan la aireación del sistema radicular.

Las zonas verdes tendrán al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie ocupada por vegetación, evitándose las superficies duras de gran extensión, a menos que estén obligadas por criterios histórico-artísticos.

#### 6. Señalización y publicidad:

La señalización viaria se limitará a lo imprescindible evitándose la proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que oculten u obstaculicen perspectivas de interés.

Solamente se admitirán soportes para información institucional, estando prohibida la instalación de publicidad en vallas, medianerías, cubiertas de edificios y aceras. Queda prohibida la instalación de banderines perpendiculares a fachadas por encima de la segunda planta de los edificios.

### 11.4 APLICACIÓN DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN A LOS ESPACIOS PÚBLICOS

1. Espacios de tercero, cuarto y quinto grados: Se aplicarán las intervenciones relacionadas en las condiciones generales, definidas en el artículo anterior.

2. Espacios de segundo grado.

#### a) Edificación.

En la edificación catalogada se extremará la exigencia del deber de conservación y ornato público. Se suprimirán los elementos obsoletos e inadecuados, tales como soportes publicitarios, instalaciones, antenas, cuerpos añadidos, etc., y se restituirán a su estado original las plantas bajas, entreplantas, aleros, huecos y otros elementos desvirtuados.

Cualquier edificio exterior al espacio, perceptible desde el mismo, cumplirá las mismas condiciones de ordenación de los edificios interiores.

En caso de sustitución o reforma se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

Las medianerías que constituyan un importante impacto ambiental, deberán ser tratadas de acuerdo con las condiciones formuladas por los Servicios Técnicos Municipales, recomendándose los tratamientos arquitectónicos sobre los tratamientos pictóricos.

#### b) Circulación y aparcamiento.

Se recomienda que, siempre que sea posible, predomine en estos espacios, o al menos coexista, la circulación peatonal sobre el tráfico rodado atenuado debiéndose crear en los entornos monumentales bandas de velocidad reducida, que fomenten la estancia y la contemplación.

Los elementos y materiales serán tradicionales, empleándose para la pavimentación la piedra, desde la losa al adoquín.

#### c) Arbolado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente tanto en los espacios públicos como en los privados que resulten perceptibles desde aquellos.

Se recomienda arbolar los espacios que dispongan de aceras soleadas de más de tres metros de anchura, con la excepción de aquellos desaconsejados por criterios ambientales o histórico-artísticos.

d) Mobiliario urbano.

Se utilizará el manual de los servicios municipales mencionado en la Normativa General.

Se realizará una programación coordinada de la instalación de elementos tales como kioscos y cabinas de teléfonos, evitando su proliferación y previendo las consecuencias ambientales.

Las entradas a los aparcamientos subterráneos deberán diseñarse de forma que no produzcan impactos negativos en la escena urbana.

e) Actividades.

Las instalaciones comerciales cumplirán las normas referentes a la recuperación de la estructura de plantas bajas en edificios catalogados. El mobiliario exterior de bares, restaurantes y establecimientos similares presentará un diseño adecuado.

f) Señalización y publicidad.

Se prohíbe la instalación en fachadas de cualquier tipo de rótulos, con la excepción de los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios de un metro cuadrado de superficie máxima, retranqueados 0,25 m. como mínimo respecto a la alineación de la fachada.

3. Espacios de primer grado.

Las intervenciones sobre estos espacios de excepcional importancia se regularán mediante la redacción de Planes Especiales de Protección. Al desarrollar las previsiones del Plan General, estos Planes respetarán las Ordenanzas y los Catálogos de elementos protegidos. Su ámbito podrá ampliarse a los espacios que se consideren necesarios para una protección integral del espacio principal.

### 11.5 TIPOS DE INTERVENCIÓN

De acuerdo con el estado de formalización, el grado de conservación y la previsión de usos de los diferentes espacios catalogados, se definen tres tipos de intervención:

1. Reforma: Consiste en la modificación de las condiciones formales del espacio para mejorar su aspecto y su funcionalidad, para lo que se procederá al rediseño del mismo, y a la eliminación de elementos inadecuados.

2. Restauración: Consiste en la sustitución parcial o total de los elementos y materiales existentes, que se encuentran deteriorados o resultan insuficientes o inadecuados.

3. Conservación: Consiste en la necesaria labor de mantenimiento en aquellos espacios cuyas condiciones formales no requieren modificaciones, y cuyos materiales están adaptados ambientalmente y se encuentran en estado aceptable.

Esta clasificación se entiende sin perjuicio de intervenciones mixtas.

## 12. CATÁLOGO DE ELEMENTOS URBANOS SINGULARES Y JARDINES DE INTERÉS

### 12.1 GENERALIDADES

#### 12.1.1 Ámbito y contenido del catálogo.

El Catálogo de Elementos Urbanos Singulares y Jardines de Interés es el instrumento de protección individualizada de aquellos considerados como monumentos conmemorativos o de ornato público, así como de las construcciones de valor que no tengan el carácter de edificio. El catálogo se compone de:

1. Listado de elementos urbanos singulares y jardines de interés catalogados, con expresión de su emplazamiento y nivel o grado de protección, contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Planos de catálogo, donde se refleja la situación de cada monumento público con su correspondiente identificación, incluidos en el documento de Catálogo de Elementos Singulares.

3. Fichas de catálogo.

#### Sección 1. Elementos urbanos singulares

##### 12.1.2 Niveles de protección.

En función de las características de cada obra o monumento se establecen los siguientes niveles de protección.

#### IN. PROTECCIÓN INTEGRAL

Se integran en este nivel los monumentos conmemorativos y obras de ornato público de carácter único, por la esencia de la obra, el personaje representado, el motivo o la significación para la historia de Alhama, por su antigüedad, por su ubicación original o por haberse configurado como un conjunto integrado en el entorno.

#### GB. PROTECCIÓN GLOBAL

Se integran en este nivel aquellas obras cuya complejidad o nivel artístico sean sólo destacables sin llegar a presentar un carácter único, o aquellas cuya significación en la historia de Alhama sea importante o mantenga su esencia en relación con el entorno, aunque su emplazamiento se haya modificado.

#### P. PROTECCIÓN PARCIAL

Se integran en este nivel aquellas obras cuya importancia histórica no sea relevante, cuya valoración estética sea mínima o sea de autor anónimo sin fuertes connotaciones para la ciudad, pero que en cualquier caso se considere conveniente defender dada la valoración positiva de su papel en el entorno y conjunto urbano en que se integran.

#### A. PROTECCIÓN AMBIENTAL

El resto de elementos urbanos que conforman la trama urbana.

#### 12.2 FICHAS DE CATÁLOGO

Cada monumento dispone de una ficha de catálogo individualizada donde se reflejan todas aquellas circunstancias relevantes para el monumento así como todos los datos que se consideran de interés.

Los criterios de ordenación, la prioridad de actuación y las intervenciones permitidas lo establecerá el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI)

#### 12.3 OBRAS E INTERVENCIONES PERMITIDAS

##### 12.3.1 Espacio protegido.

##### 12.3.2 Protección Integral. IN.

Las intervenciones, y modificaciones de la configuración urbana autorizadas son las siguientes:

a) Eliminación contaminación visual.

b) Conservación de instalaciones y obras e intervenciones de conservación sobre vegetación de jardines y zonas ajardinadas.

c) Mejoras de la instalaciones, el alumbrado, el mobiliario, la jardinería y arbolado.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos, y la conformación paisajística-vegetal que conformen el carácter singular del espacio.

##### 12.3.3 Protección Global. GB.

Las intervenciones, y modificaciones del configuración urbana autorizadas son las siguientes:

a) Eliminación contaminación visual.

b) Conservación de instalaciones y obras e intervenciones de conservación sobre vegetación de jardines y zonas ajardinadas.

c) Mejoras de la instalaciones, el alumbrado, el mobiliario, la jardinería y arbolado.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos, y la conformación paisajística-vegetal que conformen el carácter singular del espacio.

##### 12.3.4 Protección Parcial. P.

Las intervenciones, y modificaciones del configuración urbana autorizadas son las siguientes:

a) Eliminación contaminación visual.

b) Conservación de instalaciones y obras e intervenciones de conservación sobre vegetación de jardines y zonas ajardinadas.

c) Mejoras de la instalaciones, el alumbrado, el mobiliario, la jardinería y arbolado.

d) Actuaciones de reurbanización sobre espacios existentes consolidados.

e) Realineaciones, actuaciones de cambio de alineación puntual o pequeñas aperturas de pasajes para mejorar la accesibilidad de la trama urbana.

Podrán ser objeto de estos tipos de obra siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados y se mantenga la tipología, permitiendo modificaciones que mejoren la composición espacial.

##### 12.3.5 Protección Ambiental. A.

Las intervenciones, y modificaciones del configuración urbana autorizadas son las siguientes:

a) Eliminación contaminación visual.

b) Conservación de instalaciones y obras e intervenciones de conservación sobre vegetación de jardines y zonas ajardinadas.

c) Mejoras de la instalaciones, el alumbrado, el mobiliario, la jardinería y arbolado.

d) Actuaciones de reurbanización sobre espacios existentes consolidados.

e) Realineaciones, actuaciones de cambio de alineación puntual o pequeñas aperturas de pasajes para mejorar la accesibilidad de la trama urbana.

#### 12.4 JARDINES DE INTERÉS

Se distinguen dos clases fundamentales, los Parques Históricos y los Jardines de Interés. Estos, a su vez, se clasifican según su nivel de protección en:

#### 12.4.1 IN. Protección integral.

Se han incluido en este nivel los espacios que, conservan un trazado jardinero representativo de una determinada época o mantienen especies vegetales y otros elementos de singular relevancia cuya pervivencia es necesaria para la correcta lectura de la historia de la ciudad.

#### 12.4.2 Alcance de la catalogación.

Los parques y jardines catalogados deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción por sus propietarios y repoblados con especies vegetales idénticas a las existentes cuando el paso de los años los deteriore.

Las vallas, cercas y puertas se consideran partes integrantes del jardín, y por tanto protegidas como elementos del mismo. Su nivel de protección será el equivalente al de Histórico-Artístico definido en el anterior capítulo, si bien el régimen de obras podrá ser modificado mediante la tramitación de un Plan Especial, en función de su calidad y necesidades funcionales. Los restantes elementos, tales como paseos y escaleras, pavimentadas o no, estatuas, fuentes e invernaderos, construcciones auxiliares y elementos complementarios quedan también protegidos en las mismas condiciones que las contempladas para vallas y puertas en el párrafo anterior, salvo que se haya desarrollado el catálogo de elementos particulares del parque o jardín, en cuyo caso tendrá preferencia su contenido sobre lo dispuesto en este artículo.

La catalogación de un jardín con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras de los espacios libres de parcela.

Los Jardines Históricos declarados o incoados como BIC se atenderán a las disposiciones específicas que marca el Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995.

#### 12.4.3 Obras permitidas.

### IN. PROTECCIÓN INTEGRAL

Restauración: Todo proyecto de restauración en el jardín un parque histórico contará con una memoria de carácter histórico debidamente documentada, en la que habrá de tenerse en cuenta el contenido de la ficha del catálogo.

El proyecto de restauración no debe referirse a ninguna época concreta del jardín, sino que se ajustará a su imagen final consolidada, y habrán de respetarse las características de trazado, diseño, vegetación, fábricas interiores, materiales de caminos y paseos, elementos escultóricos, decorativos y mobiliario.

Los elementos desaparecidos se podrán reconstruir indicando el carácter de reproducción de los mismos.

Reconstrucción: Toda reconstrucción que se realice deberá basarse en documentación histórica.

Ampliaciones: No se permite la ampliación por imposibilidad física.

### 13. NIVELES DE PROTECCIÓN, OBRAS PERMITIDAS Y PROTECCIÓN DE USOS EN LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO ETNOLÓGICO

Los niveles de protección establecidos en el Catálogo con carácter general (protección integral, global, parcial y ambiental) se han matizado y especificado, en el caso del patrimonio etnológico, mediante la agrupación de los edificios y otras construcciones catalogadas de cuatro tipos generales de bienes. Cada uno de estos tipos se compone de un grupo de bienes con una homogeneidad suficiente, que permite el establecimiento de unas normas particularizadas para cada tipo. Estos cuatro tipos son:

Tipo 1: Edificaciones de carácter agro-ganadero y de transformación (cortijos, lagares y molinos harineros hidráulicos).

Tipo 2: Elementos ligados a la sociabilidad religiosa y popular (ermita, hornacinas y cementerio).

Tipo 3: Elementos ligados al uso del agua (fuentes, acequias y elementos asociados, balsas, aljibes, navajos y lavaderos).

Tipo 4: Viviendas en casco urbano.

Como criterio general la protección de los elementos etnológicos catalogados se centra principalmente en los elementos descritos en cada ficha descriptiva, centrándose la protección tanto en los elementos singulares que conforman el bien catalogado como en su valor para el conjunto. Especial relevancia adquieren los elementos productivos dentro la funcionalidad del conjunto, los elementos tipológicos tradicionales y los elementos singulares que conforman el bien.

A continuación, sobre cada nivel de protección existente se particularizan las determinaciones establecidas para cada uno de los tipos afectados, señalándose en su caso:

- a) Los tipos de obras permitidos.
- b) Las condiciones estéticas y los materiales y
- c) La protección de usos.

### 13.1 BIC

Los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años quedarán protegidos según lo establecido en la legislación y recogido en el artículo 10.9.3. de esta normativa. (Elementos del catálogo ET19, ET48).

### 13.2 IN. PROTECCIÓN INTEGRAL

Son los edificios, construcciones o elementos de diversa índole e interés (histórico, arqueológico, monumental, artístico y etnológico), de un elevado interés para la conformación del municipio de Alhama de Granada. Los edificios o elementos comprendidos en esta categoría se identificarán con las letras IN, seguidos de PE (Patrimonio Etnológico) y por último del número que identifique, a su vez, cada tipo en que se agrupan elementos en función de iguales necesidades de conservación.

Patrimonio etnológico (IN.PE).

(IN.PE.3) Tipo 3: Elementos ligados al uso del agua (fuentes, acequias y elementos asociados, balsas, aljibes, navajos y lavaderos).

a) Tipo de obras permitidas.

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de consolidación.
- Obra de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

b) Materiales y condiciones estéticas.

Dado el carácter del elemento y de las obras permitidas, no requiere especificaciones particulares.

c) Protección de usos.

- Se permitirán los usos originarios ligados a estas construcciones (conducción y abastecimiento del agua).

### 13.3 GB. PROTECCIÓN GLOBAL

Son los edificios, construcciones y elementos de diversa índole e interés (histórico, arqueológico, monumental, artístico y etnológico), que por sus características y aportaciones tanto a la escena y función urbana como rural, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas, permitiéndose obras de adaptación (interiores y exteriores en edificios), compatibles con el uso y función. Los edificios o elementos comprendidos en esta categoría se identificarán con las letras GB, seguidas de PE (Patrimonio Etnológico) y por último del número que identifique, a su vez, cada tipo en que se agrupan elementos en función de iguales necesidades de conservación.

Patrimonio etnológico (GB.PE).

(GB.PE.1) Tipo 1: Edificaciones de carácter agro-ganadero y de transformación (lagares y molinos harineros hidráulicos).

Para los lagares y molinos hidráulicos incluidos en esta categoría, supone la conservación tal y como se expone en la definición general de la categoría, quedando excluidas aquellas estructuras y/o construcciones anejas (modernas o antiguas en ruina) que, en todo caso, se regularán según las determinaciones de la normativa general para este ámbito de Suelo no urbanizable, con la salvedad de que los acabados de los paramentos exteriores se realizarán enfoscados y pintados o encalados en blanco.

a) Tipo de obras permitidas.

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

2. Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.

b) Materiales y condiciones estéticas.

Los acabados de fachadas permanecerán enfoscados, salvo los que deseen recuperar la mampostería vista, y pintados o encalados en blanco. La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada, de aluminio lacado en color tradicional o cualquier otro material que por su textura o color se adecue a estas determinaciones. Las cubiertas deberán emplear teja cerámica árabe de las mismas características que las existentes.

c) Protección de usos.

Se permitirán los usos originarios ligados a estas construcciones (agrarios, ganaderos o de transformación agraria y ganadera), así como la residencial, de turismo rural y/o de interpretación cultural, siempre que se realice en los espacios que garanticen la pervivencia de los elementos ligados a sus anteriores funciones (lagares, maquinaria y elementos ligados a la molienda, etc.).

d) Protección de elementos vinculados con la función tradicional (actividad agropecuaria, producción y transformación): Se protegerán todas las estructuras, maquinaria, dependencias vinculadas en origen al complejo productivo.

e) Las únicas obras de ampliación permitidas serán las de edificación de nueva planta, siempre que contribuyan a la puesta en valor y uso del inmueble protegido, que no supongan menoscabo en los valores del edificio catalogado y que mantenga las condiciones de ocupación/edificabilidad establecidas en el presente plan.

(GB.PE.2) Tipo 2: Elementos ligados a la sociabilidad religiosa y popular (ermita de Los Ángeles).

a) Tipo de obras permitidas.

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obra de conservación y mantenimiento.

- Obra de consolidación.

- Obra de acondicionamiento.

- Obras de restauración.

2. Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.

b) Materiales y condiciones estéticas.

El acabado de la fachada permanecerá enfoscado respecto al cierre de obra que avanza sobre la roca, pintado o encalado en blanco. Se permitirá el encalado o pintado de parte de la roca que abarca la cueva de la ermita por su exterior. La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada, de aluminio lacado en color tradicional o cualquier otro material que por su textura o color se adecue a estas determinaciones. Las cubiertas deberán emplear teja cerámica árabe de las mismas características que las existentes.

c) Protección de usos.

Se permitirán los usos originarios ligados a esta construcción (religioso devocional popular), prohibiéndose cualquiera otros.

(GB.PE.3) Tipo 3: Elementos ligados al uso del agua (fuentes, acequias y elementos asociados, balsas, aljibes, navajos, lavaderos).

a) Tipo de obras permitidas.

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obra de conservación y mantenimiento.

- Obra de consolidación.

- Obra de acondicionamiento.

- Obras de restauración.

b) Materiales y condiciones estéticas.

En el caso de las fuentes y el puente asociado a la acequia de los Molinos, sólo se admitirán los materiales originales, sin pintar. En el de las acequias, se admitirá el empleo de materiales hidrófugos y se mantendrá su estructura de conducción abierta (excepto en su intersección con caminos).

c) Protección de usos.

Se permitirán los usos originarios ligados a estas construcciones (de abastecimiento humano y ganadero, agrario, de acceso del agua a los molinos y ornamental).

#### 13.4 P. PROTECCIÓN PARCIAL

La protección parcial incluye aquellos edificios, construcciones y elementos de diversa índole e interés (histórico, arqueológico, monumental, artístico y etnológico) que, sin alcanzar el valor que justifique su inclusión en las categorías anteriores, presentan partes de su composición y factura tradicional de los mismos que merecen ser conservadas. Los edificios o elementos comprendidos en esta categoría se identificarán con la letra P, seguida de PE (Patrimonio Etnológico) y por último del número que identifique, a su vez, cada tipo en que se agrupan elementos en función de iguales necesidades de conservación.

Patrimonio etnológico (P.PE).

(P.PE.1) Tipo 1: Edificaciones de carácter agro-ganadero y de transformación (cortijos y lagares)

En el de los cortijos, las partes conservables son las fachadas exteriores provenientes de facturas, materiales y composiciones tradicionales y tipos de cubiertas quedando excluidas aquellas estructuras y/o construcciones más recientes (realizadas con materiales modernos), que, en todo caso, se regularán según las determinaciones de la normativa general para este ámbito de Suelo no urbanizable, con la salvedad de que los acabados de los paramentos exteriores se realizarán enfoscados y pintados o encalados en blanco. En los lagares, además de los expuesto para el resto de los cortijos, se añadirán como partes conservables las estructuras y/o estancias que albergan el lagar (zona de prensado, almacén y en su caso torre de contrapeso).

## a) Tipo de obras.

## 1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de consolidación.
- Obra de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

## 2. Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.
- Obras de reforma parcial.
- Obras de reforma general.

## 3. Obras de demolición:

- Obras de demolición parcial.

## 4. Obras de nueva edificación:

## b) Materiales y condiciones estéticas.

Los acabados de fachadas permanecerán enfoscados, salvo los que deseen recuperar la mampostería vista, y pintados o encalados en blanco. La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada, de aluminio lacado en color tradicional o cualquier otro material que por su textura o color se adecue a estas determinaciones. Las cubiertas deberán emplear teja cerámica árabe de las mismas características que las existentes.

## c) Protección de usos.

Se permitirán los usos originarios ligados a estas construcciones (agrarios, ganaderos o de transformación agraria y ganadera), así como la residencial, de turismo rural y/o de interpretación cultural, siempre que se realice en los espacios que garanticen la pervivencia de los elementos ligados a sus anteriores funciones (lagares, maquinaria y elementos ligados a la molienda, etc.).

d) Protección de elementos vinculados con la función tradicional (actividad agropecuaria, producción y transformación): Se protegerán todas las estructuras, maquinaria, dependencias vinculadas en origen al complejo productivo.

e) Las únicas obras de ampliación permitidas serán las de edificación de nueva planta, siempre que contribuyan a la puesta en valor y uso del inmueble protegido, que no supongan menoscabo en los valores del edificio catalogado y que mantenga las condiciones de ocupación/edificabilidad establecidas en el presente plan.

## (P.PE.2) Tipo 2: Elementos ligados a la sociabilidad religiosa y popular (cementerio).

En el caso del cementerio, las partes conservables son aquellas estructuras y construcciones compuestas con factura, materiales y composiciones tradicionales, así como los ejes formados por los caminos de acceso a los enterramientos, quedando excluidas aquellas estructuras y/o construcciones más recientes (realizadas con materiales modernos), así como las áreas y estructuras propias de los enterramientos.

## a) Tipo de obras.

## 1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de consolidación.
- Obra de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

## 2. Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.
- Obras de reforma parcial.
- Obras de reforma general.

## 3. Obras de demolición:

- Obras de demolición parcial (manteniendo lo protegido).

## 4. Obras de nueva edificación:

- Obras de ampliación (sin comprometer las partes protegidas).

## b) Materiales y condiciones estéticas.

Los acabados de fachadas de las cercas, portada y demás construcciones tradicionales del cementerio podrán enfoscarse en los paramentos de mampostería, salvo los de ladrillo visto, que permanecerán así y pintados o encalados en blanco y rojo, tal y como se ha realizado tradicionalmente. La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada, de aluminio lacado en color tradicional o cualquier otro material que por su textura o color se adecue a estas determinaciones. Las cubiertas deberán emplear teja cerámica árabe de las mismas características que las existentes.

## c) Protección de usos.

Se permitirán los usos originarios propios del cementerio.

(P.PE.4) Tipo 4: Viviendas tradicionales en casco urbano.

En el caso de las viviendas ubicadas en casco urbano, las partes conservables son las fachadas exteriores provenientes de facturas, materiales y composiciones tradicionales y tipos de cubiertas.

a) Tipo de obras.

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de consolidación.
- Obra de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

2. Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.
- Obras de reforma parcial.
- Obras de reforma general.

3. Obras de demolición:

- Obras de demolición parcial.

4. Obras de nueva edificación:

b) Materiales y condiciones estéticas.

Los acabados de fachadas mantendrán su composición original (disposición de vanos, molduras y acabados). La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada, de aluminio lacado en colores tradicionales o cualquier otro material que por su textura o colores se adecue a estas determinaciones. Las cubiertas deberán emplear teja cerámica árabe de las mismas características que las existentes.

c) Protección de usos.

La protección de usos existentes se atenderá a lo que determina la normativa de cada zona.

d) Protección de elementos vinculados con la función tradicional (actividad agropecuaria, producción y transformación): Se protegerán todas las estructuras, maquinaria, dependencias vinculadas en origen al complejo productivo.

e) Las únicas obras de ampliación permitidas serán las de edificación de nueva planta, siempre que contribuyan a la puesta en valor y uso del inmueble protegido, que no supongan menoscabo en los valores del edificio catalogado y que mantenga las condiciones de ocupación/edificabilidad establecidas en el presente plan.

#### A. PROTECCIÓN AMBIENTAL

La protección ambiental incluye aquellos edificios, construcciones y elementos de diversa índole e interés (histórico, arqueológico, monumental, artístico y etnológico) que contribuyen a la configuración de la escena general tanto del ambiente urbano como del rural. Esto supone el mantenimiento de las características formales que se relacionan visualmente con sus contextos urbanos y rurales. Los edificios o elementos comprendidos en esta categoría se identificarán con la letra A, seguida de PE (Patrimonio Etnológico) y por último del número que identifique, a su vez, cada tipo en que se agrupan elementos en función de iguales necesidades de conservación.

Patrimonio etnológico (A.PE).

(A.PE.1) Tipo 1: Edificaciones de carácter agro-ganadero y de transformación (Cortijos, lagares y molinos harineros hidráulicos).

(A.PE.1.1) Subtipo 1. Cortijos y Lagares.

Para el caso de los cortijos y lagares supone el mantenimiento o restitución de los volúmenes, cubiertas y fachadas de las construcciones tradicionales, inspirándose en las preexistentes tradicionales, quedando exentas de esta determinación aquellas estructuras y/o construcciones más recientes (realizadas con materiales modernos) que, en todo caso, se regularán según las determinaciones de la normativa general para este ámbito de Suelo no urbanizable, con la salvedad de que los acabados de los paramentos exteriores se realizarán enfoscados y pintados o encalados en blanco.

a) Tipo de obras.

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de consolidación.
- Obra de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

2. Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.
- Obras de reforma parcial.
- Obras de reforma general.

## 3. Obras de demolición:

- Obras de demolición parcial.

## 4. Obras de nueva edificación:

- Obras de reconstrucción.

- Obras de ampliación.

## b) Materiales y condiciones estéticas.

Los acabados de fachadas permanecerán enfoscados, salvo los que deseen recuperar la mampostería vista, y pintados o encalados en blanco. La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada, de aluminio lacado en color tradicional o cualquier otro material que por su textura o color se adecue a estas determinaciones. Las cubiertas deberán emplear teja cerámica árabe de las mismas características que las existentes.

## c) Protección de usos.

Se permitirán los usos originarios ligados a estas construcciones (agrarios, ganaderos o de transformación agraria y ganadera), así como la residencial, de turismo rural y / o de interpretación cultural.

d) Protección de elementos vinculados con la función tradicional (actividad agropecuaria, producción y transformación): Se protegerán todas las estructuras, maquinaria, dependencias vinculadas en origen al complejo productivo.

e) Por la necesidad de protección de los elementos que configuran la actividad original estos elementos (estructuras y máquinas) se conservarán vinculados a su función original.

f) Las únicas obras de ampliación permitidas serán las de edificación de nueva planta, siempre que contribuyan a la puesta en valor y uso del inmueble protegido, que no supongan menoscabo en los valores del edificio catalogado y que mantenga las condiciones de ocupación/edificabilidad establecidas en el presente plan.

## (A.PE.1.2) Subtipo 2. Molinos harineros hidráulicos.

En el caso de los molinos hidráulicos, supone el mantenimiento o restitución formal del conjunto del edificio, a través de los volúmenes, cubiertas y fachadas (incluyendo la distribución actual de vanos, así como de los elementos ligados a la conducción y aprovechamiento del agua.

## a) Tipo de obras.

## 1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obra de conservación y mantenimiento.

- Obra de consolidación.

- Obra de acondicionamiento.

- Obras de restauración.

## 2. Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.

- Obras de reforma parcial.

- Obras de reforma general.

## 3. Obras de demolición:

- Obras de demolición parcial.

## 4. Obras de nueva edificación:

- Obras de reconstrucción.

## b) Materiales y condiciones estéticas.

Los acabados de fachadas permanecerán enfoscados y pintados o encalados en blanco. La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada, de aluminio lacado en color tradicional o cualquier otro material que por su textura o color se adecue a estas determinaciones. Las cubiertas deberán emplear teja cerámica árabe de las mismas características que las existentes.

## c) Protección de usos.

Se permitirán los usos originarios ligados a estas construcciones (de transformación agraria), así como la residencial, de turismo rural y / o de interpretación cultural.

d) Protección de elementos vinculados con la función tradicional (actividad agropecuaria, producción y transformación): Se protegerán todas las estructuras, maquinaria, dependencias vinculadas en origen al complejo productivo.

e) Por la necesidad de protección de los elementos que configuran la actividad original estos elementos (estructuras y máquinas) se conservarán vinculados a su función original.

## (A.PE.2) Tipo 2: Elementos ligados a la sociabilidad religiosa y popular (hornacinas).

Para las hornacinas, debido a su peculiar tipología a mitad entre elemento mueble e inmueble éstas permanecerán en su lugar y, en el caso de demolición y sustitución del paramento o edificio que las alberga, serán restituidas en el mismo lugar conservándose las formas del hueco, cierres con colores tradicionales e imaginería en su interior).

- a) Tipo de obras (para el paramento en que se sitúa la hornacina)
1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
    - Obra de conservación y mantenimiento.
    - Obra de consolidación.
    - Obra de acondicionamiento.
    - Obras de restauración.
  2. Obras de reforma:
    - Obras de reforma menor.
    - Obras de reforma parcial.
    - Obras de reforma general.
  3. Obras de demolición:
  4. Obras de nueva edificación:
    - Obras de reconstrucción.

b) Materiales y condiciones estéticas (para la hornacina).

Conservación de las formas, tipo y materiales de los cierres originarios, color e imaginería.

c) Protección de usos.

Albergar imágenes devocionales.

(A.PE.3) Tipo 3: Elementos ligados al uso del agua (fuentes y aljibes).

Para los aljibes y fuentes incluidas en esta categoría, se mantendrán o en su caso restituirán sus elementos constructivos y compositivos, siguiéndose los preexistentes.

a) Tipo de obras.

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
  - Obra de conservación y mantenimiento.
  - Obra de consolidación.
  - Obra de acondicionamiento.
  - Obras de restauración.
2. Obras de reforma:
  - Obras de reforma menor.
3. Obras de demolición:
4. Obras de nueva edificación:
  - Obras de reconstrucción.

b) Materiales y condiciones estéticas.

Conservación de las formas, tipo y materiales.

c) Protección de usos.

Los originales de abastecimiento de agua humano y ganadero.

## 14. PAISAJES, VISTAS Y PERSPECTIVAS

### 14.1 DESCRIPCIÓN Y ÁMBITO

Se ha realizado un inventario de vistas y perspectivas que sin carácter exhaustivo, tratan de objetivar paisajes de interés a proteger.

Se recogen en sus correspondientes fichas de Catálogo.

Así mismo se ha elaborado un Plano de cuencas visuales que describe la relación visual entre el núcleo de Alhama y su entorno inmediato.

Las Fichas de Catalogación constituyen la base gráfica para el establecimiento de las figuras de protección y cautelas establecidas tanto para el suelo no urbanizable como para el suelo urbano y urbanizable y se consideran incorporados a ellos.

Igualmente constituyen una primera aproximación para el tratamiento en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI).

El catálogo no conlleva pro tanto un grado de protección específico sino se considera inherente a las figuras de protección que constituyen el Plan General.

### 14.2 CONTAMINACIÓN VISUAL O PERCEPTIVA.

1. Se entiende por contaminación visual o perceptiva, a los efectos de este Plan General, en consonancia con la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz, aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.

2. El presente Plan General incluye las siguientes medidas para evitar la contaminación visual o perceptiva de la Ciudad histórica y los otros elementos catalogados.

a) Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción. Para la concesión de licencia el Ayuntamiento podrá exigir en cualquier caso la redacción de una memoria técnica que incluye una evaluación del posible impacto ambiental y se recoge las medidas que se adoptan para impedir efectos de contaminación visual.

b) Las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos aportarán una memoria técnica que incluye una evaluación del posible impacto ambiental y se recoge las medidas que se adoptan para impedir efectos de contaminación visual.

c) Las instalaciones necesarias para telecomunicaciones aportarán una memoria técnica que incluye una evaluación del posible impacto ambiental y se recoge las medidas que se adoptan para impedir efectos de contaminación visual.

d) Para la colocación de rótulos, señales y publicidad exterior se aportará una memoria técnica que incluye una evaluación del posible impacto ambiental y se recoge las medidas que se adoptan para impedir efectos de contaminación visual.

e) Para la colocación de mobiliario urbano se aportará una memoria técnica que incluye una evaluación del posible impacto ambiental y se recoge las medidas que se adoptan para impedir efectos de contaminación visual.

f) Para la ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos se aportará una memoria técnica que incluye una evaluación del posible impacto ambiental y se recoge las medidas que se adoptan para impedir efectos de contaminación visual.

3. Las personas o entidades titulares de instalaciones o elementos a los que se refiere este artículo estarán obligadas a retirarlos en el plazo de seis meses cuando se extinga su uso.

4. Los Planes Especiales previstos, tanto en suelo urbano (PEPRI) como en suelo no urbanizable (PEPR- Los Tajos), deberán desarrollar una normativa de control de la contaminación visual.

## 15. NORMAS Y PLANES ESPECIALES

### 15.1 MODIFICACIONES EN LOS CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN

#### 15.1.1 Revisión de los catálogos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Normativa Específica de aplicación, el Ayuntamiento revisará todos los catálogos de elementos protegidos a los cuatro años desde su aprobación definitiva.

Esta revisión se realizará de oficio, con la publicación previa de los criterios con que pretende realizarse, comparándolos con los que se han utilizado en la redacción los presentes catálogos y motivando las posibles discrepancias entre ambos. Si no existiesen nuevos criterios, los cambios de nivel o grado deberán fundamentarse para cada caso que sufra modificación.

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico que será objeto del PEPRI, las modificaciones del nivel de catalogación serán consideradas como modificación del planeamiento y deberá regularse el procedimiento (documentación necesaria, etc.). Además, deberán ser informadas por la Consejería de Cultura.

#### 15.1.2 Modificaciones al catálogo de edificios.

Cuando existan indicios racionales de que en la catalogación de un edificio pueda haberse cometido un error material, podrá solicitarse su modificación en la forma que aquí se determina.

Para ello, la parte interesada presentará la correspondiente solicitud acompañada de cuantos documentos considere oportunos para justificar la pretensión y siempre un reportaje fotográfico completo, planos del estado actual, estudio histórico del elemento en cuestión y memoria justificativa donde se razone el nivel y grado propuesto de acuerdo a los criterios de catalogación.

Cuando se pretenda un cambio en un grado de catalogación, la actuación no tendrá el carácter de modificación del PGOU y será tramitada conforme a lo dispuesto para los Planes Especiales. Los cambios en más de un grado tendrán el carácter de modificación.

En ambos casos deberá darse audiencia previa a las partes interesadas. En el supuesto de que la finca esté incluida dentro del Conjunto Histórico de Alhama, una de esas partes deberá ser la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico que será objeto del PEPRI, las modificaciones del nivel de catalogación serán consideradas como modificación del planeamiento y deberá regularse el procedimiento (documentación necesaria, etc.). Además, deberán ser informadas por la Consejería de Cultura.

### 15.2 MODIFICACIONES EN OTROS CATÁLOGOS

De igual manera se podrá solicitar la modificación de grado o nivel de catalogación de los elementos incluidos en los catálogos de:

- Jardines de interés (privados).
- Espacios públicos.
- Paisajes, vistas y perspectivas.

La documentación a aportar será la equivalente a la prevista para el caso de los edificios protegidos.

No tendrá carácter de modificación del PGOU el cambio no sustancial de catalogación y su tramitación será la correspondiente a los Planes Especiales. La modificación sustancial se tramitará como modificación del PGOU.

En ambos casos se dará audiencia previa a los interesados, según lo dispuesto para los edificios.

Modificaciones de catálogo. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico que será objeto del PEPRI, las modificaciones del nivel de catalogación serán consideradas como modificación del planeamiento y deberá regularse el procedimiento (documentación necesaria, etc. ). Además, deberán ser informadas por la Consejería de Cultura.

### 15.3 PLANES ESPECIALES

#### 15.3.1 Objetivos.

Los planes especiales que como desarrollo este PGOU puedan redactarse y que afecten a edificios o elementos catalogados, tendrán por único objetivo su protección y puesta en valor, mediante la mejora en sus condiciones de habitabilidad y uso.

#### 15.3.2 Régimen de obras.

Solo se podrán introducir modificaciones en el régimen de las obras permitidas cuando se demuestre la imposibilidad de conseguir la protección y valoración del edificio o elemento sin variar el citado régimen.

#### 15.3.3 Limitaciones de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales de Protección distintos al PEPRI Ciudad Histórica deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:

1. No podrán plantear la modificación de la fachada o la reestructuración general de los edificios objeto de Planeamiento.

2. Cuando dicho plan especial opere sobre un único edificio, siempre quedará condicionada su aprobación a su restauración total, eliminando impactos negativos o modificaciones introducidas al proyecto original aunque supongan disminución de la edificabilidad total.

3. Las obras de ampliación quedan condicionadas a:

a) No superar la edificabilidad permitida en la norma zonal correspondiente.

b) Las ampliaciones interiores no podrán realizarse en las zonas consideradas de restauración obligatoria, o con establecimientos catalogados.

c) Las que se realicen bajo rasante deberán respetar siempre los elementos fundamentales de la estructura del edificio. Si se realizan en un espacio libre de la parcela, quedarán limitadas a respetar las condiciones que se señalen en el Catálogo de Jardines Protegidos y la ficha correspondiente y deberán poderse cubrir con una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su ajardinamiento, con un mínimo de 80 centímetros y sin que se alteren los niveles y rasantes originales.

d) Las ampliaciones sobre rasante deberán respetar lo señalado en el Catálogo de Jardines.

#### 15.3.4 Otras modificaciones.

Cuando se pretendan obras que excedan lo permitido en el artículo que antecede, deberán tramitarse como modificación de PGOU.

### 15.4 INFRACCIONES URBANÍSTICAS

#### 15.4.1 Definición.

Se considera infracción urbanística todo atentado contra la integridad de un elemento catalogado, ya sea demolición, traslado, desmontaje, sustitución, tala, poda y, en general, toda transformación que suponga una pérdida en los valores que han motivado la catalogación del elemento.

#### 15.4.2 Normativa de aplicación

Las infracciones urbanísticas contra cualquier elemento catalogado, se tramitarán conforme a lo regulado para el caso de edificios protegidos.

#### 15.4.3 Valoraciones.

Las infracciones que se cometan contra los parques históricos, jardines protegidos y arbolado de interés y singular, se valorarán conforme a las determinaciones fijadas por la Norma vigente en cada momento bajo el patrocinio del Programa MAB de la UNESCO y la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente. Para edificios y otros elementos arquitectónicos, la valoración se efectuará conforme a su posible valor de reposición.

#### 15.4.4 Efectos de las infracciones.

La demolición de un edificio, destrucción de cualquier clase de elementos catalogados y la tala o muerte de algún árbol, conjunto o especie vegetal catalogadas, no implica de forma automática la modificación del planeamiento que se derive de cualquiera de estos supuestos. Solamente cuando se hayan depurado las responsabilidades correspondientes y sean firmes las resoluciones que se hayan adoptado, tanto por

vía administrativa como por la judicial, se procederá, si es que ha lugar, a rectificar de forma adecuada el planeamiento.

Esta rectificación no tendrá el carácter de modificación del PGOU.

#### 16. LA COMISIÓN MIXTA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL (COMIPHAN)

##### 16.1 COMPETENCIAS DE LA COMISIÓN MIXTA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL (COMIPHAN)

Además de las competencias generales será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión con carácter previo a la aprobación o autorización de:

1. Las licencias de obras o actuaciones de carácter análogo referidas a los siguientes bienes protegidos: espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, parques y espacios urbanos catalogados, salvo que reglamentariamente se exceptúe de este trámite algunas de ellas. Del mismo modo se exigirá Dictamen previo a la concesión de Licencias en las Zonas Homogéneas 1 y 3 hasta tanto no tengan estas su normativa y ordenanzas específicas. Esta competencia debe ser expresamente autorizada por la DGBBCC de la Junta de Andalucía en relación a su desarrollo en el ámbito del BIC Conjunto Histórico de Alhama.

2. Los cambios de uso y licencias de actividades en edificios o locales de edificios con protección global, con arquitectura contenida incluida dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios. En particular deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos alternativos o la conveniencia de mantener los que se señale la ficha correspondiente.

3. Los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos dentro de las Áreas de Especial Protección, así como las modificaciones del PGOU que puedan plantearse sobre estas Zonas.

##### 16.2 OTRAS COMPETENCIAS

También será competente la Comisión para:

1. Aprobar las valoraciones técnicas que puedan realizarse sobre las infracciones que se cometan contra los elementos catalogados.

2. Proponer resoluciones a los expedientes de infracciones urbanísticas sobre los elementos catalogados, indicando soluciones alternativas para los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística.

3. Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos de:

a) Sustitución de edificios en las Áreas de Especial Protección.

b) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada.

4. Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

5. Interpretar las normas urbanísticas que afecten a los ámbitos de su competencia.

##### 16.3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS DICTÁMENES

Los dictámenes de la Comisión no serán vinculantes si bien los Servicios Técnicos deberán fundamentar las propuestas de resolución que se redacten en contradicción con los mismos.

Estos dictámenes de la Comisión podrán ser favorables, favorables con prescripciones obligatorias, de opinión suspendida en tanto en cuanto no se introduzcan determinadas rectificaciones y estos sean desfavorables.

Todo dictamen que no sea favorable sin condiciones deberá estar fundamentado. En el caso de que sea desfavorable, contendrá además los criterios compositivos en los que debe fundamentarse la nueva solución.

##### 16.4 COMPETENCIAS DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Las competencias que actualmente tiene atribuidas como propias o por delegación la Comisión Provincial de Patrimonio de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía se seguirán desempeñando por dicha Comisión hasta tanto en cuanto no sea aprobado definitivamente el PEPRI Ciudad Histórica y sean delegadas expresamente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. Ello, obviamente en relación a dicho ámbito.

#### 17. MEDIDAS CORRECTORAS DE LA APLICACIÓN DE NORMATIVA SECTORIAL

Las principales medidas correctoras y, de aplicación directa, serán las derivadas de la aplicación de la normativa sectorial:

Ley 10/1998 de Residuos que establece en su articulado:

Artículo 20. Residuos urbanos y servicios prestados por las Entidades locales.

1. Los poseedores de residuos urbanos estarán obligados a entregarlos a las Entidades locales, para su reciclado, valorización o eliminación, en las condiciones en que determinen las respectivas ordenanzas. Las Entidades locales adquirirán la propiedad de aquéllos desde dicha entrega y los poseedores quedarán exentos de responsabilidad por los daños que puedan causar tales residuos, siempre que en su entrega se hayan observado las citadas ordenanzas y demás normativa aplicable...

...Sin perjuicio de lo anterior, cuando las Entidades locales consideren que los residuos urbanos presentan características que los hagan peligrosos de acuerdo con los informes técnicos emitidos por los organismos competentes, o que dificulten su recogida, transpone, valorización o eliminación, podrán obligar al productor o poseedor de los mismos a que, previamente a su recogida, adopten las medidas necesarias para eliminar o reducir, en la medida de lo posible, dichas características, o a que los depositen en la forma y lugar adecuados.

Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía de la cual destacan medidas establecidas para:

#### Contaminación atmosférica

##### Artículo 54. Actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

1. A los efectos de la presente Ley, se consideran actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera las así catalogadas en la normativa vigente, así como las que emitan de forma sistemática alguna de las sustancias del Anexo III.

2. Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera serán objeto de inscripción en el registro previsto en el artículo 18 de esta Ley.

##### Artículo 55. Obligaciones de los titulares de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

Sin perjuicio de las obligaciones y condiciones que se establezcan en la autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada, calificación ambiental o autorización de emisión a la atmósfera, que en cada caso proceda según la actividad, los titulares de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera están obligados con carácter general a:

1. Declarar las emisiones a la atmósfera de su actividad con la periodicidad y en la forma que reglamentariamente se determine.

2. Llevar un registro de sus emisiones e incidencias que afecten a las mismas y remitir al órgano competente los datos, informes e inventarios sobre sus emisiones, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

3. Adoptar las medidas adecuadas para evitar las emisiones accidentales que puedan suponer un riesgo para la salud, la seguridad de las personas o un deterioro o daño a los bienes y al medio ambiente, así como poner en conocimiento del órgano competente, con la mayor urgencia y por el medio más rápido posible, dichas emisiones.

##### Artículo 56. Autorización de emisiones a la atmósfera.

Se someten a autorización de emisión a la atmósfera las instalaciones que emitan contaminantes que estén sujetos a cuotas de emisión en cumplimiento de las obligaciones comunitarias e internacionales asumidas por el Estado español, en especial, la emisión de gases de efecto invernadero, así como la emisión de otros contaminantes procedentes de instalaciones de combustión de potencia térmica igual o superior a 20 MW de actividades que no estén sometidas a autorización ambiental integrada o a autorización ambiental unificada.

#### Calidad ambiental del suelo

##### Artículo 91. Actividades potencialmente contaminantes del suelo.

1. Las actividades potencialmente contaminantes del suelo serán las establecidas en la normativa básica y aquellas otras que se determinen reglamentariamente.

2. Los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo deberán remitir a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a lo largo del desarrollo de su actividad, informes de situación en los que figuren los datos relativos a los criterios establecidos para la declaración de suelos contaminados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 93.2 de esta Ley. Estos informes tendrán el contenido mínimo y la periodicidad que se determinen reglamentariamente.

3. El propietario de un suelo en el que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Consejería competente en materia de medio ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Consejería.

1. En el caso previsto en el apartado anterior, si la nueva actividad estuviera sujeta a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada o el cambio de uso a evaluación ambiental, el informe de

situación se incluirá en la documentación que debe presentarse para el inicio de los respectivos procedimientos y el pronunciamiento de la Consejería competente en materia de medio ambiente sobre el suelo afectado se integrará en la correspondiente autorización, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 21.c y 28 de esta Ley.

#### Residuos peligrosos

##### Artículo 99. Autorización para las actividades productoras de residuos peligrosos.

1. Queda sometida a autorización administrativa de la Consejería competente en materia de medio ambiente, de acuerdo con la normativa vigente, la instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado de las industrias o actividades productoras de residuos peligrosos, así como de aquellas otras industrias o actividades productoras de residuos que no tengan tal consideración y que sean identificadas reglamentariamente por razón de las excepcionales dificultades que pudiera plantear su gestión.

Así mismo tales actividades de producción deberán inscribirse en el registro previsto en el artículo 18 de esta Ley.

2. Estarán exentas de esta autorización las industrias o actividades que no superen los límites de producción de residuos que se especifiquen reglamentariamente, aunque serán objeto de inscripción registral.

3. En aquellos casos en los que no estén suficientemente acreditadas las operaciones a realizar con los residuos o cuando la gestión prevista para los mismos no se ajuste a lo dispuesto en los planes autonómicos de residuos, se procederá a denegar la autorización.

4. La transmisión de las autorizaciones reguladas en este artículo deberá comunicarse a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de la previa comprobación de que las instalaciones y las actividades que en ellas se realizan cumplen con lo regulado en la presente Ley y en sus normas de desarrollo.

5. La resolución de autorización determinará el plazo de vigencia de ésta, así como la exigencia de un seguro que cubra las responsabilidades a que puedan dar lugar las actividades.

6. El plazo de resolución y notificación de esta autorización será de seis meses a contar desde la presentación de la solicitud, salvo que reglamentariamente se establezca otro inferior. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

##### Artículo 100. Obligaciones de los productores de residuos peligrosos.

Los productores de residuos peligrosos estarán obligados a:

Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos.

Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.

Poner los residuos peligrosos generados a disposición de una empresa autorizada para la gestión de los mismos.

Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos o importados y del destino de los mismos.

Suministrar a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación.

Presentar un informe anual a la Consejería competente en materia de medio ambiente en el que deberán especificar, como mínimo, la cantidad de residuos peligrosos producidos o importados, la naturaleza de los mismos y su destino final.

Informar inmediatamente a la Consejería competente en materia de medio ambiente en caso de desaparición, pérdida o escape de residuos peligrosos.

Gestión de residuos de construcción y demolición.

##### Artículo 104. Producción de residuos de construcción y demolición.

1. Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

2. Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

3. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

4. Los Ayuntamientos, en el marco de sus competencias en materia de residuos, establecerán mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera prevista en el apartado 2 de este artículo. Para el establecimiento de dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

#### Calidad del Agua

Considerando también las prescripciones establecidas en otras normativas, como las previstas en la Ley 29/1985, de Aguas con su reglamento, Artículo 2.234:

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

En suelo urbano no se admitirá el uso de fosa séptica, siendo obligatoria la conexión a la red.

Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los Planes Hidrológicos, cuando pudiera constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico (art. 89 de la LA).

En la Ley 7/2007 GICA se establece que:

Artículo 85. Autorización de vertido.

1. Quedan prohibidos los vertidos, cualquiera que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen, de forma directa o indirecta, a cualquier bien del dominio público hidráulico o, desde tierra, a cualquier bien del dominio público marítimo-terrestre y que no cuenten con la correspondiente autorización administrativa.

Además de lo expuesto en este punto, toda actividad urbanizadora habrá de atenerse al modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica (BOJA núm. 158, de 16 de agosto de 2005).

#### Vías Pecuarias:

El artículo 13.7 del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma de Andalucía competencia exclusiva en materia de vías pecuarias. Sobre la base de esta potestad, y con sujeción al régimen jurídico de los bienes de dominio público y patrimoniales de la Junta de Andalucía, regulado en la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma, se afronta el desarrollo reglamentario de la normativa básica estatal sobre vías pecuarias, con la finalidad de satisfacer la demanda social existente, al mismo tiempo que, como no podía ser de otro modo, se respetan las garantías que nuestro ordenamiento jurídico establece para todos los ciudadanos.

La ordenación propuesta habrá de adecuar sus propuestas a las prescripciones de la norma, según categoría de la vía afectada, respetando así su servidumbre y exigencias de mantenimiento o adaptación. En concreto:

Las vías pecuarias existentes en el término y anteriormente reseñadas deberán tener la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección, de acuerdo al art. 39 del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por tanto se deberán dejar expeditos los terrenos pertenecientes a la citada vía pecuaria, situando el límite de los terrenos a ordenar fuera del Dominio Público de la misma.

#### Calidad del Agua:

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

d) El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los Planes Hidrológicos, cuando pudiera constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico (art. 89 de la LA).

El polígono industrial deberá resolver la depuración de sus aguas previamente a la implantación de actividades en este suelo. Podrá acometerlo conjuntamente al resto del núcleo o bien de modo individualizado. En caso que las actividades que se implanten merezcan tratamiento específico de sus vertidos, este extremo será considerado con limitadores particularizados previamente a la depuración general.

18. ACTIVIDADES MOLESTAS

18.1 DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES MOLESTAS

Son actividades molestas, las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Son actividades calificadas como actividades insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana. Las actividades nocivas, son las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola. Por último, son actividades peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explotaciones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

18.2 ACTIVIDADES NO COMPATIBLES EN LOS NÚCLEOS URBANOS RESIDENCIALES

Se considerarán en éstas normas como actividades molestas o nocivas no compatibles en los núcleos urbanos de uso residencial, las actividades clasificadas con procedimientos de EA, AAI y AAU (Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y modificado por el Decreto 356/2010, de 3 de agosto), siendo compatibles todas aquellas que requieran Calificación Ambiental según (Anexo I de la Ley 7/2007, de de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.).

Instrumentos: Autorización Ambiental Integrada (AAI), Autorización Ambiental Unificada (AAU), Evaluación Ambiental (EA), Calificación Ambiental (CA).

\* Posibilidad de resolver procedimiento de AAU en 6 meses

CAT.	ACTUACIÓN	INSTR. según GICA
1	Industria extractiva.	
1.1.	Explotaciones y frentes de una misma autorización o concesión a cielo abierto de yacimientos minerales y demás recursos geológicos de las secciones A, B, C y D cuyo aprovechamiento está regulado por la Ley de Minas y normativa complementaria, así como aquellas modificaciones y prórrogas que impliquen un aumento de la superficie de explotación autorizada, excluyéndose las que no impliquen ampliación de la misma <sup>1</sup> .	AAU
1.2.	Minería subterránea. <sup>2</sup>	AAU
1.3.	Extracción de petróleo y gas natural.	AAU
1.4.	Instalaciones industriales en el exterior para la extracción de carbón, petróleo, gas natural, minerales y pizarras bituminosas.	AAU
1.5.	Dragados:	AAU
	a) Dragados marinos para la obtención de arena cuando el volumen de arena a extraer sea superior a 3.000.000 de metros cúbicos/año.	
	b) Dragados fluviales, incluidas las aguas de transición, cuando el volumen extraído sea superior a 100.000 metros cúbicos/año.	
1.6.	Perforaciones petrolíferas o para el almacenamiento de residuos nucleares.	AAU
1.7.	Perforaciones geotérmicas o para el abastecimiento de agua, de profundidad superior a 500 metros.	AAU
2.	Instalaciones energéticas.	
2.1.	Instalaciones para el refinado de petróleo o de crudo de petróleo.	AAI
2.2.	Instalaciones para la producción de gas combustible distinto del gas natural y gases licuados del petróleo.	AAI
2.3.	Instalaciones de gasificación y licuefacción de carbón.	AAI
2.4.	Instalaciones de combustión con una potencia térmica de combustión superior a 50 MW:	AAI
	a) Instalaciones de producción de energía eléctrica en régimen ordinario o en régimen especial, en las que se produzca la combustión de combustibles fósiles, residuos o biomasa.	
	b) Instalaciones de cogeneración, calderas, hornos generadores de vapor o cualquier otro equipamiento o instalación de combustión existente en una industria, sea ésta o no su actividad principal.	
2.5.	Instalaciones industriales de la categoría 2.4 con potencia térmica inferior.	CA
2.6.	Instalaciones de producción de energía eléctrica solar o fotovoltaica, en suelo no urbanizable y que ocupe una superficie superior a 2 hectáreas.	AAU*
2.7.	Instalaciones de la categoría 2.6, en suelo no urbanizable, no incluidas en ella.	CA

2.8.	Centrales nucleares y otros reactores nucleares, incluidos el desmantelamiento o clausura definitiva de tales centrales y reactores (con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materiales fisionables y fértiles, cuya potencia máxima no supere 1 kw de carga térmica continua) <sup>3</sup> .	AAU
2.9.	Instalación de reproceso de combustibles nucleares irradiados.	AAU
2.10.	Instalaciones diseñadas para cualquiera de los siguientes fines:	AAU
	a) La producción o enriquecimiento de combustible nuclear.	
	b) El tratamiento de combustible nuclear irradiado o de residuos de alta actividad.	
	c) El depósito final del combustible nuclear irradiado.	
	d) Exclusivamente el depósito final de residuos radiactivos.	
	e) Exclusivamente el almacenamiento de combustibles nucleares irradiados o de residuos radiactivos en un lugar distinto del de producción.	
	f) Instalaciones para el almacenamiento y procesamiento de residuos radiactivos no incluidos en los categorías anteriores.	
2.11.	Instalaciones para la producción de energía hidroeléctrica.	AAU
2.12.	Instalaciones industriales para el transporte de gas, vapor y agua caliente, con excepción de las internas de las industrias.	AAU
2.13.	Oleoductos y gasoductos de longitud superior a 10 kilómetros excepto los que transcurran por suelo urbano o urbanizable.	AAU
2.14.	Oleoductos y gasoductos de longitud superior a 1 kilómetro no incluidos en la categoría 2.13 construidos en suelo no urbanizable.	CA
2.15.	Construcción de líneas aéreas para el transporte o suministro de energía eléctrica <sup>4</sup> de longitud superior a 3.000 metros. Se exceptúan las sustituciones que no se desvíen de la traza más de 100 m..	AAU
2.16.	Instalaciones para el almacenamiento de productos petrolíferos de capacidad superior a 100.000 toneladas.	AAU*
2.17.	Construcción de líneas aéreas para el transporte y suministro de energía eléctrica de longitud superior a 1.000 metros no incluidas en el epígrafe 2.15. Se exceptúan las sustituciones que no se desvíen de la traza más de 100 m.	CA
2.18.	Almacenamiento de gas natural sobre el terreno. Tanques con capacidad unitaria superior a 200 toneladas.	AAU*
2.19.	Almacenamiento subterráneo de gases combustibles. Instalaciones con capacidad superior a 100 metros cúbicos.	AAU
2.20.	Parques eólicos.	AAU*
2.21.	Las actuaciones recogidas en las categorías 2.16, 2.18 y 2.19 por debajo de los umbrales señalados en ellas. Se exceptúan los almacenamientos domésticos y los de uso no industrial.	CA
3.	Producción y transformación de metales.	
3.1.	Instalaciones para la producción de metales en bruto no ferrosos a partir de minerales, de concentrados o de materias primas secundarias mediante procesos metalúrgicos, químicos o electrolíticos.	AAI
3.2.	Instalaciones de fundición o de producción de aceros brutos (fusión primaria o secundaria) incluidas las correspondientes instalaciones de fundición continua de una capacidad de más de 2,5 toneladas por hora.	AAI
3.3.	Instalaciones para la elaboración de metales ferrosos en las que se realice alguna de las siguientes actividades:	AAI
	a) Laminado en caliente con una capacidad superior a 20 toneladas de acero en bruto por hora.	
	b) Forjado con martillos cuya energía de impacto sea superior a 50 kilojulios por martillo y cuando la potencia térmica utilizada sea superior a 20 MW.	
	c) Aplicación de capas protectoras de metal fundido con una capacidad de tratamiento de más de 2 toneladas de acero bruto por hora.	
3.4.	Fundiciones de metales ferrosos con una capacidad de producción de más de 20 toneladas por día.	AAI
3.5.	Instalaciones para la fundición (incluida la aleación) de metales no ferrosos, incluidos los productos de recuperación (refinado, moldeado en fundición, etc.), con una capacidad de fusión de más de 4 toneladas para el plomo y el cadmio o 20 toneladas para todos los demás metales, por día.	AAI

3.6.	Instalaciones para el tratamiento de la superficie de metales y materiales plásticos por proceso electrolítico o químico, cuando el volumen de las cubetas empleadas para el tratamiento sea superior a 30 metros cúbicos.	AAI
3.7.	Las instalaciones definidas en las categorías 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 y 3.6 por debajo de los umbrales señalados en ellas, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
3.8.	Las instalaciones definidas en las categorías 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 y 3.6 no incluidas en ellas ni en la categoría 3.7.	CA
3.9.	Astilleros.	AAU
3.10.	Instalaciones para la construcción y reparación de aeronaves y sus motores.	AAU*
3.11.	Instalaciones para la fabricación de material ferroviario.	AAU*
3.12.	Instalaciones para la fabricación y montaje de vehículos de motor y fabricación de motores para vehículos.	AAU*
4.	Industria del mineral.	
4.1.	Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y para la fabricación de los productos que se basan en el amianto.	AAI
4.2.	Instalaciones para la fabricación de cemento o clinker en hornos rotatorios, con una capacidad de producción superior a 500 toneladas diarias, o en hornos de otro tipo, con una capacidad de producción superior a 50 toneladas al día.	AAI
4.3.	Instalaciones para la fabricación de cemento o clinker no incluidas en la categoría 4.2, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
4.4.	Instalaciones dedicadas a la fabricación de cal en hornos con una capacidad de producción superior a 50 toneladas por día.	AAI
4.5.	Instalaciones dedicadas a la fabricación de cal en hornos no incluidas en la categoría 4.4 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
4.6.	Instalaciones para la fabricación de vidrio, incluida la fibra de vidrio, con una capacidad de fusión superior a 20 toneladas por día.	AAI
4.7.	Instalaciones para la fabricación de vidrio, incluida la fibra de vidrio no incluidas en la categoría 4.6 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
4.8.	Instalaciones dedicadas a la fabricación de hormigón o clasificación de áridos, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
4.9.	Instalaciones de tratamiento térmico de sustancias minerales para la obtención de productos (como yeso, perlita expandida o similares) para la construcción y otros usos siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
4.10.	Instalaciones para la fundición de sustancias minerales, incluida la producción de fibras minerales, con una capacidad de fundición superior a 20 toneladas por día.	AAI

4.11.	Instalaciones para la fundición de sustancias minerales, la producción de fibras minerales incluidas las artificiales, no incluidas en la categoría 4.10, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
4.12.	Instalaciones para la fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular, tejas, ladrillos, ladrillos refractarios, azulejos, productos cerámicos ornamentales o de uso doméstico, con una capacidad de producción superior a 75 toneladas por día o, alternativamente, una capacidad de horneado de más de 4 metros cúbicos y más de 300 kilogramos por metro cúbico de densidad de carga por horno.	AAI
4.13.	Instalaciones para la fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular, tejas, ladrillos, ladrillos refractarios, azulejos, productos cerámicos ornamentales o de uso doméstico, con una capacidad de producción comprendida entre 25 y 75 toneladas por día o, alternativamente, una capacidad de horneado igual o inferior a 4 metros cúbicos e igual o inferior a 300 kilogramos por metro cúbico de densidad de carga por horno..	AAU*
4.14.	Las instalaciones definidas en las categorías 4.3, 4.5, 4.7, 4.8, 4.9, 4.11, 4.13 y 4.21 no incluidas en ellas..	CA
4.15.	Instalaciones de calcinación o sinterización de minerales metálicos, incluido el mineral sulfurado.	AAI
4.16.	Instalaciones industriales para la fabricación de briquetas de coque, de hulla, de lignito o de cualquier materia carbonosa.	AAU*
4.17.	Coquerías.	AAI
4.18.	Instalaciones de fabricación de aglomerados asfálticos.	AAU*
4.19.	Instalaciones para la formulación y el envasado de materiales minerales, entendiéndose como formulación la mezcla de materiales sin transformación química de los mismos.	CA
4.20.	Embutido de fondo mediante explosivos o expansores del terreno.	AAU
4.21.	Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU *
	1ª Que esté situada fuera de polígonos industriales	
	2ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial	
	3ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea	
5.	Industria química y petroquímica.	
5.1.	Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos de base, en particular:	AAI
	a) Hidrocarburos simples (lineales o cíclicos, saturados o insaturados, alifáticos o aromáticos).	
	b) Hidrocarburos oxigenados, tales como alcoholes, aldehídos, cetonas, ácidos orgánicos, ésteres, acetatos, éteres, peróxidos, resinas epoxi.	
	c) Hidrocarburos sulfurados.	
	d) Hidrocarburos nitrogenados, en particular, aminas, amidas, compuestos nitrosos, nítricos o nitratos, nitrilos, cianatos e isocianatos.	
	e) Hidrocarburos fosforados.	
	f) Hidrocarburos halogenados.	
	g) Compuestos órgano-metálicos.	
	h) Materias plásticas de base (polímeros, fibras sintéticas, fibras a base de celulosa).	
	i) Cauchos sintéticos.	
	j) Colorantes y pigmentos.	
	k) Tensoactivos y agentes de superficie.	
5.2.	Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos inorgánicos de base como:	AAI
	a) Gases y, en particular, el amoniaco, el cloro o el cloruro de hidrógeno, el flúor o fluoruro de hidrógeno, los óxidos de carbono, los compuestos de azufre, los óxidos del nitrógeno, el hidrógeno, el dióxido de azufre, el dicloruro de carbonilo.	
	b) Ácidos y, en particular, el ácido crómico, el ácido fluorhídrico, el ácido fosfórico, el ácido nítrico, el ácido clorhídrico, el ácido sulfúrico, el ácido sulfúrico fumante, los ácidos sulfurados.	
	c) Bases y, en particular el hidróxido de amonio, el hidróxido potásico, el hidróxido sódico.	

	d) Sales como el cloruro de amonio, el clorato potásico, el carbonato potásico (potasa), el carbonato sódico (sosa), los perboratos, el nitrato argéntico.	
	e) No metales, óxidos metálicos u otros compuestos inorgánicos como el carburo de calcio, el silicio, el carburo de silicio.	
5.3.	Instalaciones químicas para la fabricación de fertilizantes a base de fósforo, de nitrógeno o de potasio (fertilizantes simples o compuestos).	AAI
5.4.	Instalaciones químicas para la fabricación de productos de base fitofarmacéuticos y de biocidas.	AAI
5.5.	Instalaciones químicas que utilicen un procedimiento químico o biológico para la fabricación de medicamentos de base.	AAI
5.6.	Instalaciones químicas para la fabricación de explosivos.	AAI
5.7.	Instalaciones para el tratamiento y fabricación de productos químicos intermedios.	AAU*
5.8.	Instalaciones para la fabricación de peróxidos, pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas y barnices.	AAU*
5.9.	Instalaciones para la formulación y el envasado de productos cosméticos, farmacéuticos, pinturas y barnices, entendiéndose como formulación la mezcla de materiales sin transformación química de los mismos.	CA
5.10.	Instalaciones para la fabricación de productos basados en elastómeros (materias plásticas y caucho sintético).	AAU*
5.11.	Instalaciones para la fabricación de biocombustibles.	AAU*
5.12.	Tuberías para el transporte de productos químicos, con excepción de las internas de las instalaciones industriales.	AAU
5.13.	Instalaciones industriales de almacenamiento de productos petroquímicos y químicos.	AAU*
6.	<b>Industria textil, papelera y del cuero.</b>	
6.1.	Instalaciones industriales para la producción de pasta de papel a partir de madera o de otras materias fibrosas similares.	AAI
6.2.	Instalaciones industriales para la fabricación de papel y cartón con una capacidad de producción superior a 20 toneladas diarias.	AAI
6.3.	Plantas para el tratamiento previo (operaciones tales como el lavado, blanqueo, mercerización) o para el teñido de fibras o productos textiles cuando la capacidad de tratamiento supere las 10 toneladas diarias.	AAI
6.4.	Instalaciones para el curtido de pieles y cueros cuando la capacidad de tratamiento supere las 12 toneladas de productos acabados por día.	AAI
6.5.	Instalaciones de producción y tratamiento de celulosa con una capacidad de producción superior a 20 toneladas diarias.	AAI
6.6.	Las instalaciones de las categorías 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5 por debajo de los umbrales de producción señalados en ellos, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
6.7.	Las instalaciones de las categorías 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5 por debajo de los umbrales de producción señalados en ellos y no incluidas en la 6.6.	CA
7.	<b>Proyectos de infraestructuras.</b>	
7.1.	<b>Carreteras:</b>	AAU
	a) Construcción de autopistas y autovías, vías rápidas y carreteras convencionales de nuevos trazados.	
	b) Actuaciones de acondicionamiento o que modifiquen el trazado y sección de autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales preexistentes.	
	c) Ampliación de carreteras convencionales que impliquen su transformación en autopista, autovía o carretera de doble calzada.	
	d) Otras actuaciones que supongan la ejecución de puentes o viaductos cuya superficie de tablero sea superior a 1.200 metros cuadrados, túneles cuya longitud sea superior a 200 metros o desmontes o terraplenes cuya altura de talud sea superior a 15 metros.	
7.2.	Construcción de líneas de ferrocarril, líneas de transportes ferroviarios suburbanos, instalaciones de transbordo intermodal y de terminales intermodales, en alguno de los siguientes casos: En el caso de las líneas:	AAU
	a) Que tengan una longitud igual o superior a 10 km.	

	b) Que transcurran en parte o en su totalidad por alguno de los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000.	
	En el caso de las instalaciones:	
	a) Que ocupen una superficie superior a 5.000 m.	
	b) Que se ubiquen en suelo no urbanizable.	
7.3.	Construcción de tranvías, metros aéreos y subterráneos, líneas suspendidas o líneas similares, en alguno de los siguientes casos:	AAU
	a) Que tengan una longitud igual o superior a 10 km.	
	b) Que transcurran en parte o en su totalidad por alguno de los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000.	
7.4.	Construcción de proyectos de las categorías 7.2 y 7.3 no incluidos en ellas.	CA
7.5.	Construcción de aeropuertos y aeródromos.	AAU
7.6.	Infraestructuras de transporte marítimo y fluvial.	AAU
	a) Puertos comerciales, puertos pesqueros y puertos deportivos.	
	b) Espigones y pantalanos para carga y descarga, conectados a tierra, que admitan barcos de arqueo superior a 1.350 toneladas.	
7.7.	Obras costeras destinadas a combatir la erosión y obras marítimas que puedan alterar la costa o la dinámica litoral, excluidos el mantenimiento y la reconstrucción de tales obras, cuando estas estructuras alcancen una profundidad de, al menos, 12 metros con respecto a la bajamar máxima viva equinoccial.	AAU
7.8.	Obras de alimentación artificial de playas cuyo volumen de aportación de arena supere los 500.000 metros cúbicos o bien que requieran la construcción de diques o espigones.	AAU
7.9.	Construcción de vías navegables, puertos de navegación interior, obras de encauzamiento y proyectos de defensa y limpieza de cauces y márgenes cuando la longitud total del tramo afectado sea superior a 2 kilómetros. Se exceptúan aquellas actuaciones que se ejecuten para evitar el riesgo en zona urbana.	AAU
7.10.	Áreas de transporte de mercancías.	AAU*
7.11.	Caminos rurales de nuevo trazado que transcurran por terrenos con una pendiente superior al 40% a lo largo del 20% o más de su trazado y superen los 100 m de longitud. Así como los caminos rurales forestales de servicio con una longitud superior a 1000 m.	AAU
7.12.	Caminos rurales de nuevo trazado no incluidos en la categoría anterior.	CA
7.13.	Pistas de prueba o de carrera de vehículos a motor.	AAU*
7.14.	Proyectos de urbanizaciones, así como los de establecimientos hoteleros, y construcciones asociadas a éstos, incluida la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos, en alguno de los siguientes casos:	AAU
	a) En suelo no urbanizable.	
	b) Que deriven de instrumentos de planeamiento urbanístico no sometidos a evaluación ambiental.	
	c) Cuando así lo determine el informe de valoración ambiental del instrumento de planeamiento urbanístico del que derive. Esta determinación se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto-Ley 1/2008.	
	d) Que ocupen una superficie igual o superior a 10 hectáreas.	
	e) Que prevean la construcción de edificios de más de 15 plantas en superficie.	
7.15.	Proyectos de urbanizaciones no incluidos en la categoría anterior, incluida la construcción de establecimientos hoteleros, comerciales y aparcamientos.	CA
7.16.	Proyectos de zonas o polígonos industriales, en alguno de los siguientes casos:	AAU
	a) En suelo no urbanizable	
	b) Que deriven de instrumentos de planeamiento urbanístico no sometidos a evaluación ambiental.	
	c) Cuando así lo determine el informe de valoración ambiental del instrumento de planeamiento urbanístico del que derive. Esta determinación se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto-Ley 1/2008.	
	d) Que esté dentro de alguno de los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000.	
	e) Que ocupe una superficie superior a 25 hectáreas.	
7.17.	Proyectos de zonas o polígonos industriales no incluidos en la categoría anterior.	CA

8.	Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua.	
8.1.	Presas y otras instalaciones destinadas a retener el agua o almacenarla, siempre que se de alguno de los siguientes supuestos:	AAU
	a) Presas y embalses.	
	b) Otras instalaciones destinadas a retener el agua, no incluidas en el apartado anterior, con capacidad de almacenamiento, nuevo o adicional, superior a 200.000 metros cúbicos.	
8.2.	Extracción de aguas subterráneas o la recarga artificial de acuíferos, si el volumen anual de agua extraída o aportada es superior a 1.000.000 de metros cúbicos.	AAU*
8.3.	Trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales. Así como entre subcuencas cuando el volumen de agua trasvasada sea superior a 5.000.000 de metros cúbicos. Se exceptúan los trasvases de agua potable por tubería o la reutilización directa de aguas depuradas.	AAU
8.4.	Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad sea superior a 10.000 habitantes equivalentes.	AAU*
8.5.	Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad sea inferior a 10.000 habitantes equivalentes.	CA
8.6.	Estaciones de tratamiento para potabilización de aguas.	CA
8.7.	Construcción de emisarios submarinos.	AAU
8.8.	Instalaciones de desalación o desalobración de agua con un volumen nuevo o adicional superior a 3.000 metros cúbicos/día.	AAU*
8.9.	Instalaciones de conducción de agua cuando la longitud sea mayor de 40 kilómetros y la capacidad máxima de conducción sea superior a 5 metros cúbicos/segundo.	AAU
9.	Agricultura, selvicultura y acuicultura.	
9.1.	Primeras repoblaciones forestales cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.	AAU
9.2.	Corta de arbolado con el propósito de cambiar a otro tipo de uso del suelo, cuando no esté sometida a planes de ordenación y afecte a una superficie mayor de 20 hectáreas. No se incluye en este apartado la corta de cultivos arbóreos explotados a turno inferior a cincuenta años.	AAU
9.3.	Transformaciones de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal arbustiva, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, siempre que no haya sido evaluado ambientalmente dentro de un planeamiento urbanístico.	AAU
9.4.	Transformaciones de uso del suelo en terrenos forestales arbolados con especies sometidas a turno inferior a 50 años que afecten a superficies superiores a 50 hectáreas.	AAU
9.5.	Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de riego o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 100 hectáreas. No se incluyen los proyectos de consolidación y mejora de regadíos.	AAU*
9.6.	Proyectos para destinar áreas seminaturales a la explotación agrícola intensiva.	AAU
9.7.	Proyectos para destinar a la explotación agrícola intensiva terrenos incultos que impliquen la ocupación de una superficie mayor de 100 hectáreas o de 50 hectáreas en el caso de terrenos en los que la pendiente media sea igual o superior al 20 por ciento.	AAU*
9.8.	Proyectos de concentraciones parcelarias.	AAU*
9.9.	Instalaciones para la acuicultura intensiva que tenga una capacidad de producción superior a 500 toneladas al año.	AAU*
10.	Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas.	
10.1.	Instalaciones para el sacrificio de animales con una capacidad de producción de canales superior a 50 toneladas por día.	AAI
10.2.	Instalaciones para el sacrificio de animales no incluidas en la categoría 10.1.	CA
10.3.	Instalaciones para el tratamiento y transformación de las siguientes materias primas, con destino a la fabricación de productos alimenticios:	AAI
	a) Animal (excepto la leche): de una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día.	
	b) Vegetal: de una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (valor medio trimestral).	
	c) Leche: cuando la instalación reciba una cantidad de leche superior a 200 toneladas/día (valor medio anual).	
10.4.	Instalaciones para el envasado de productos procedentes de las siguientes materias primas:	AAU*
	a) Animal (excepto la leche): con una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día (valor medio trimestral).	

	b) Vegetal: con una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (valor medio trimestral).	
10.5.	Instalaciones de la categoría 10.3 y 10.4 por debajo de los umbrales señalados en ella.	CA
10.6.	Instalaciones para la eliminación o el aprovechamiento de canales o desechos de animales con una capacidad de tratamiento superior a 10 toneladas/día.	AAI
10.7.	Instalaciones para el aprovechamiento o la eliminación de subproductos o desechos de animales no destinados al consumo humano no incluidas en la categoría 10.6.	AAU
10.8.	Instalaciones de cría intensiva que superen las siguientes capacidades:	
	a) 40.000 plazas para gallinas ponedoras o el número equivalente para otras orientaciones productivas de aves.	
	b) 2.000 plazas para cerdos de cebo de más de 30 kg.	
	c) 2.500 plazas para cerdos de cebo de más de 20 kg.	
	d) 750 plazas para cerdas reproductoras.	
	e) 530 plazas para cerdas en ciclo cerrado.	AAI
10.9.	Instalaciones de ganadería o cría intensiva que superen las siguientes capacidades:	
	a) 55.000 plazas para pollos.	
	b) 2.000 plazas para ganado ovino o caprino.	
	c) 300 plazas para ganado vacuno de leche.	
	d) 600 plazas para vacuno de cebo.	
	e) 20.000 plazas para conejos.	
	f) Especies no autóctonas no incluidas en apartados anteriores.	AAU*
10.10.	Instalaciones de la categoría 10.8 y 10.9 por debajo de los umbrales señalados en ella.	CA
10.11.	Industria azucarera no incluida en la categoría 10.3.	AAU*
10.12.	Instalaciones para la fabricación y elaboración de aceite y otros productos derivados de la aceituna no incluidas en la categoría 10.3.	AAU*
10.13.	Instalaciones industriales para la fabricación, el refinado o la transformación de grasas y aceites vegetales y animales no incluidas en las categorías 10.3 y 10.12 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
10.14.	Instalaciones industriales para la fabricación de cerveza y malta no incluidas en la categoría 10.3 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU*
10.15.	Instalaciones industriales para la elaboración de confituras y almibares no incluidas en la categoría 10.3 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
10.16.	Instalaciones industriales para la fabricación de féculas no incluidas en la categoría 10.3 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
10.17.	Instalaciones industriales para la fabricación de harinas y sus derivados no incluidas en la categoría 10.3 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
10.18.	Instalaciones industriales para la fabricación de jarabes y refrescos no incluidas en la categoría 10.3 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	

	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU*
10.19.	Instalaciones industriales para la destilación de vinos y alcoholes siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	
	1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU*
10.20	Instalaciones de las categorías 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 10.17, 10.18 y 10.19 no incluidas en ellas.	CA
10.21.	Fabricación de vinos y licores.	CA
10.22.	Centrales hortofrutícolas.	CA
10.23.	Emplazamientos para alimentación de animales con productos de retirada y excedentes agrícolas.	CA
11.	Proyectos de tratamiento y gestión de residuos.	
11.1.	Instalaciones para la valorización de residuos peligrosos, incluida la gestión de aceites usados, o para su eliminación en lugares distintos de los vertederos, de una capacidad superior a 10 toneladas/día.	AAI
11.2.	Instalaciones para la gestión de residuos peligrosos no incluidas en la categoría 11.1.	AAU*
11.3.	Instalaciones para la eliminación de residuos urbanos, asimilables a urbanos y no peligrosos en general, en lugares distintos de los vertederos de una capacidad superior a 50 toneladas/día.	AAI
11.4.	Instalaciones para la incineración de los residuos urbanos, asimilables a urbanos y no peligrosos en general con una capacidad superior a 3 toneladas/hora.	AAI
11.5.	Instalaciones de la categoría 11.4 por debajo del umbral señalado en ella.	AAU*
11.6.	Instalaciones para el tratamiento, transformación o eliminación en lugares distintos de los vertederos, de residuos urbanos, asimilables a urbanos y no peligrosos en general, no incluidas en las categorías 11.3, 11.4 y 11.5.	AAU*
11.7.	Vertederos de residuos, excluidos los de inertes, que reciban más de 10 toneladas/día o de una capacidad total de más de 25.000 toneladas.	AAI
11.8.	Vertederos de residuos no incluidos en la categoría 11.7.	AAU*
11.9.	Instalaciones de gestión de residuos no incluidas en las categorías anteriores.	CA
12.	Planes y programas.	
12.1.	Planes y programas que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en este Anexo sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, selvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.	EA
12.2.	Planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.	EA
12.3.	Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable.	EA
12.4.	Planes de Ordenación Intermunicipal así como sus innovaciones.	EA
12.5.	Planes Especiales que puedan afectar al suelo no urbanizable.	EA
12.6.	Planes de sectorización	EA
12.7.	Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental.	EA
13.	Otras actuaciones.	
13.1.	Instalaciones para el tratamiento de superficies de materiales, objetos o productos con disolventes orgánicos de todo tipo capaz de consumir más de 150 kg/h de disolvente o más de 200 toneladas/año.	AAI
13.2.	Instalaciones para el tratamiento superficial con disolventes orgánicos de todo tipo de materiales no incluidas en la categoría 13.1.	CA
13.3.	Instalaciones para la producción de carbono sinterizado o electrografito por combustión o grafitación.	AAI
13.4.	Complejos deportivos y campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas, en suelo no urbanizable.	AAU*

13.5.	Recuperación de tierras al mar.	AAU*
13.6.	Campos de golf.	AAU
13.7.	Los siguientes proyectos, cuando se desarrollen en zonas especialmente sensibles, designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección o en humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar:	AAU
	a) Transformaciones de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal superiores a 1 hectárea.	
	b) Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de riego o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 10 hectáreas o proyectos de consolidación y mejora de regadíos de más de 100 ha.	
	c) Líneas subterráneas para el suministro de energía eléctrica cuya longitud sea superior a 1.000 metros o que supongan un pasillo de seguridad sobre zonas forestales superior a 5 metros de anchura.	
	d) Obras de encauzamiento y proyectos de defensa de cauces naturales y sus márgenes.	
	e) Instalaciones de conducción de agua a larga distancia cuando la longitud sea mayor de 10 kilómetros y la capacidad máxima de conducción sea superior a 5 metros cúbicos/segundo.	
	f) Plantas de tratamiento de aguas residuales menores de 10.000 hab./equiv.	
	g) Dragados marinos para la obtención de arena.	
	h) Dragados fluviales cuando el volumen extraído sea superior a 20.000 metros cúbicos al año.	
	i) Espigones y pantalanos para carga y descarga, conectados a tierra.	
	j) Oleoductos y gasoductos excepto los que transcurran por suelo urbano o urbanizable.	
	k) Las actuaciones de investigación de yacimientos minerales y demás recursos geológicos.	
	l) Camino rural forestal de servicio de nuevo trazado con una superficie superior a 100 metros.	
13.8.	Instalaciones para depositar y tratar los lodos de depuradora.	AAU*
13.9.	Instalaciones o bancos de prueba de motores, turbinas o reactores.	AAU*
13.10.	Instalaciones para la recuperación o destrucción de sustancias explosivas.	AAU*
13.11.	Pistas de esquí, remontes y teleféricos y construcciones asociadas.	AAU
13.12.	Parques temáticos siempre que se dé alguna de las circunstancias siguientes:	AAU*
	1.ª Que esté situada en suelo no urbanizable.	
	2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3.ª Que ocupe una superficie superior a 5 hectáreas, excluida la zona de aparcamientos.	
13.13.	Actividades de dragado, drenaje, relleno y desecación de zonas húmedas.	AAU
13.14.	Explotación de salinas.	AAU
13.15.	Instalaciones de almacenamiento de chatarra e instalaciones de desguace en general y descontaminación de vehículos al final de su vida útil siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1ª. Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2ª. Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3ª. Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
13.16.	Instalaciones para la fabricación de aglomerado de corcho siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1ª. Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2ª. Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3ª. Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
13.17.	Instalaciones para el trabajo de metales; embutido y corte, calderería en general y construcción de estructuras metálicas siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1ª. Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2ª. Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3ª. Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	
13.18.	Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	

	1ª. Que esté situada fuera de polígonos industriales.	
	2ª. Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	3ª. Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU*
13.19.	Construcción de establecimientos comerciales así definidos de acuerdo con la normativa vigente en materia de comercio interior, que tengan una superficie de venta superior a 2.500 metros cuadrados, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:	AAU*
	1ª. Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.	
	2ª. Que ocupe una superficie superior a 3 hectáreas.	
13.20.	Instalaciones de las categorías 13.15, 13.16, 13.17, 13.18 y 13.19, no incluidas en ellas.	CA
13.21.	Supermercados, autoservicios y grandes establecimientos comerciales no incluidos en la categoría 13.19.	CA
13.22.	Doma de animales y picaderos.	CA
13.23.	Lavanderías.	CA
13.24.	Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.	CA
13.25.	Almacenes al por mayor de plaguicidas.	CA
13.26.	Almacenamiento y venta de artículos de droguería y perfumería.	CA
13.27.	Aparcamientos de uso público de interés metropolitano.	AAU
13.28.	Aparcamientos de uso público no incluidos en la categoría 13.27.	CA
13.29.	Estaciones de autobuses de interés metropolitano.	AAU
13.30.	Estaciones de autobuses no incluidas en la categoría 13.29.	CA
13.31.	Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno en suelo urbano o urbanizable.	CA
13.32.	Restaurantes, cafeterías, pubs y bares.	CA
13.33.	Discotecas y salas de fiesta.	CA
13.34.	Salones recreativos. Salas de bingo.	CA
13.35.	Cines y teatros.	CA
13.36.	Gimnasios.	CA
13.37.	Academias de baile y danza.	CA
13.38.	Talleres de género de punto y textiles, con la excepción de las labores artesanales.	CA
13.39.	Estudios de rodaje y grabación.	CA
13.40.	Carnicerías. Almacenes o venta de carnes.	CA
13.41.	Pescaderías. Almacenes o venta de pescado.	CA
13.42.	Panaderías u obradores de confitería.	CA
13.43.	Almacenes o venta de congelados.	CA
13.44.	Almacenes o venta de frutas o verduras.	CA
13.45.	Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías de patatas.	CA
13.46.	Almacenes de abonos y piensos.	CA
13.47.	Talleres de carpintería metálica y cerrajería.	CA
13.48.	Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.	CA
13.49.	Lavado y engrase de vehículos a motor.	CA
13.50.	Talleres de reparaciones eléctricas.	CA
13.51.	Talleres de carpintería de madera.	CA
13.52.	Almacenes y venta de productos farmacéuticos.	CA
13.53.	Talleres de orfebrería.	CA
13.54.	Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.	CA
13.55.	Establecimientos de venta de animales.	CA
13.56.	Actividades de fabricación o almacenamiento de productos inflamables o explosivos no incluidas en otras categorías.	CA
13.57.	Infraestructuras de telecomunicaciones.	CA

### 18.3 ACTIVIDADES COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL RESIDENCIAL

Actividades recogidas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, que se consideran compatible con los usos pormenorizados residenciales: 2.21, 7.15, 13.21, 13.23, 13.24, 13.26, 13.28, 13.30, 13.31, 13.32, 13.34, 13.35, 13.36, 13.37, 13.38, 13.39, 13.40, 13.41, 13.42, 13.43, 13.44, 13.45, 13.46, 13.48, 13.49, 13.50, 13.51, 13.52, 13.53, 13.54, 13.55, 13.57.

El Ayuntamiento podrá formular una ordenanza municipal específica que regule detalladamente los usos permitidos.

## ANEXO III

### ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO 1. OBJETO

Constituye el objeto de estas ordenanzas, la regulación en todo el término municipal de Alhama de Granada y Ventas de Zafarraya de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino así como de todos aquellos aspectos referidos a la urbanización.

#### CAPITULO 2. NORMAS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN

##### 1. DEFINICIONES Y GENERALIDADES

##### 1.1 Ámbito de aplicación y régimen jurídico.

a) Constituye el objeto de estas ordenanzas, la regulación en todo el término municipal de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino.

b) Estas Ordenanzas complementan a las Normas Específicas para cada tipo de suelo establecidas en la Normativa Urbanística de Régimen General. Cualquier actuación deberá ajustarse a las ordenanzas generales en los casos de inexistencia de normativa u ordenanza específica.

c) Además de las presentes ordenanzas será de aplicación la normativa técnica vigente en cada momento. Cuando se realizan alusiones a normas específicas, se entiende extensiva la referencia a la norma que, por nueva promulgación, sustituya a la mencionada.

##### 1.2 Capacidad de edificar.

a) La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

b) En el suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en la normativa urbanística de régimen general.

c) En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.

d) En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

e) No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa a continuación:

##### 1.3 Solares y parcelas.

##### 1.3.1 Solar.

A efectos del PGOU, tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano que reúnan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Acceso rodado o peatonal.
- Abastecimiento de agua, desde la red municipal.
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de alcantarillado.
- Suministro de energía eléctrica.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

- Pavimentada la calzada.  
Encintado de aceras si están previstas.

#### 1.3.2 Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de alineaciones oficiales.

#### 1.3.3 Parcela mínima.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúna los requisitos de geometría, superficie y edificabilidad especificados para cada zona.

#### 1.4 Alineaciones, rasantes y retranqueos.

##### 1.4.1 Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones o Estudios de Detalle o Planes Especiales que se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles o plazas.

##### 1.4.2 Alineaciones actuales.

Son los linderos de fincas con los viales existentes.

##### 1.4.3 Fincas fuera de línea.

Son aquellas en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

##### 1.4.4 Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidos en los documentos oficiales vigentes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

##### 1.4.5 Rasante del terreno.

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización.

##### 1.4.6 Retranqueo.

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma, pudiéndose fijar también para los restantes linderos de la parcela.

#### 1.5 Alturas.

##### 1.5.1 Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior de forjado que forma el techo de la última planta.

También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. No se incluye la que pudiera surgir bajo cubierta según un plano inclinado a máximo 45° de la línea de intersección de la cara superior del último forjado con el plano de la fachada; éste, formal y estéticamente, estará bajo la cubierta de teja del edificio y por lo tanto no pudiendo abrir huecos en un plano vertical, sino sólo según y en el mismo plano de la cubierta del edificio.

##### 1.5.2 Altura máxima.

La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. La medición de la altura máxima de un edificio se efectuará como se indica en el punto 1.5.5 de las presentes ordenanzas.

##### 1.5.3 Tipos de plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.  
2. El presente documento considera los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio.

a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

b. Semisótano. Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a 1'30 m. De ningún modo serán habitables y quedan prohibidos los usos residenciales. En caso de superar la cota de 1.30 m sobre rasante la planta computará para edificabilidad.

c. Planta baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los 1'30 m de la cota de referencia, no obstante, en las calles con

pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el punto 1.5.5 y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos 0.30 m del terreno natural.

d. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

#### 1.5.4 Altura libre y condiciones de las diversas plantas

1. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara inferior del techo o elementos de acabado si lo hubiera y el pavimento del piso totalmente terminado.

2. Sótanos y semisótanos. La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior a 2'20 m, medidos en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.

3. Entreplantas. Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso de viviendas, siempre que las condiciones de la altura con la que dichas plantas bajas cuenten permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de 2'20 m y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por el presente PGOU.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos de 3'00 m de la fachada exterior del inmueble.

En todo caso dicha entreplanta deberá resolverse mediante estructuras ligeras independientes de la estructura general del edificio, y que permitan su desmontaje.

4. La planta baja y planta piso. La altura libre mínima en el uso vivienda será de 2'60 m, al menos en el 75% de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta 2'20 m solo en las estancias que no sean principales (cocinas, baños, pasillos...) y la altura máxima de 3'00 m. En locales comerciales la altura mínima será de 3,00 m y la máxima de 4,00 m.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del presente documento del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado. Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas baja y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidos en la presente normativa.

#### 1.5.5 Determinación de alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de determinaciones: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas particulares de cada zona señalen ambos paramentos, habrán de respetarse los dos.

Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta, por la vertical que pasa por el punto medio de fachada, desde la rasante de la acera o del terreno hasta la cara superior del forjado.

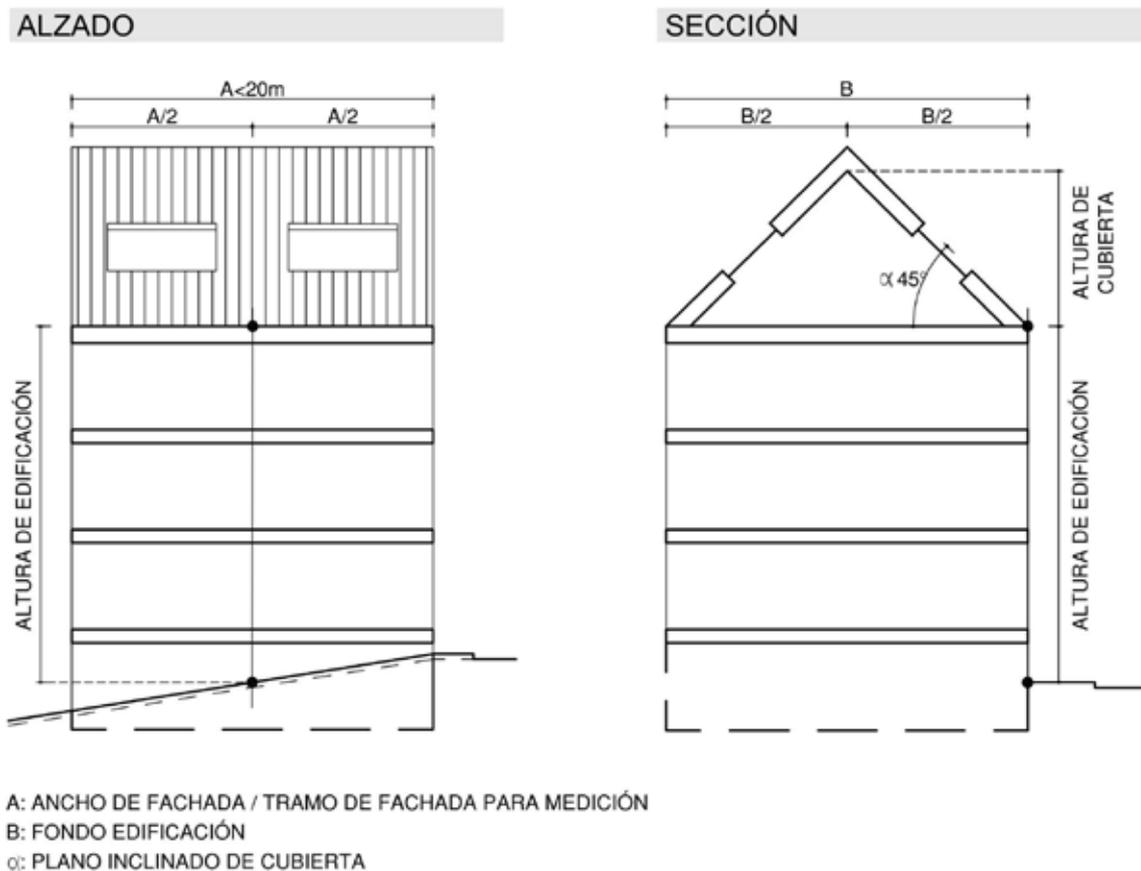
En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión, se medirá a los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros desde este punto.

En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 75 cm. a efectos de la medición de alturas.

En caso de tratarse de un mismo edificio que dé fachada a varias calles en desnivel y sea posible su escalonamiento, deberá retranquearse la planta correspondiente de tal forma que sus cerramientos y forjado no sobresalgan de la línea de máxima altura permitida en cada fachada.

En el caso de existir una diferencia de cotas superior a 3,70 metros entre dos calles a las que dé una parcela, y la proximidad de las mismas no permita el escalonamiento de la edificación, la altura máxima en cada calle será, para la que se encuentra a cota superior, la que resulte de disminuir en una planta la permitida para esa parcela en el plano correspondiente, y para la de cota inferior, la que resulte de aumentar en una planta la permitida.

En caso de edificación aislada, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada o escalón de ésta, medida en su punto medio y a partir de la cota del terreno.



En ningún caso la altura de la edificación, medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona o manzana.

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante del terreno una altura igual o superior a 1,30 m en cualquier punto, medida hasta la cara superior del forjado de su techo, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea su uso.

Construcciones permitidas por encima de la altura

En viviendas unifamiliares se admite la construcción de cuartos de ascensores o cajas de escalera, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación, siempre que ocupen una superficie igual o inferior al 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior y nunca mayor de 16 metros cuadrados, y se retranquen un mínimo de 3 metros de las fachadas, salvo que sea el cuerpo de escalera.

En edificios plurifamiliares se admite la construcción de cuartos de ascensores o cajas de escalera, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación, siempre que ocupen una superficie igual o inferior a 20 m<sup>2</sup> y se retranquen un mínimo de 3 metros de las fachadas, salvo que sea el cuerpo de la escalera.

Estas construcciones no computan a efectos de edificabilidad.

1.5.6 Medianerías.

Será obligatorio el enfoscado o revestido de muros medianeros con mortero de cemento o materia análoga, así como el pintado de fachadas que den tanto a la vía pública como a otras propiedades privadas y siendo el tratamiento con los mismos materiales y características de las fachadas existentes

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3,00 metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2,00 metros desde la rasante del patio más alto.

1.6 Superficies y aprovechamientos.

1.6.1 Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.

#### 1.6.2 Superficie construida o edificada.

En cada planta, es la comprendida dentro del perímetro de la superficie ocupada por la construcción, incluyendo la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50% de su superficie. La superficie construida total será la suma de las correspondientes a cada planta.

#### 1.6.3 Superficie máxima de ocupación.

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

#### 1.6.4 Edificabilidad neta.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

Es la relación entre la superficie total construida, en metros cuadrados, y la superficie de la parcela edificable, esto es, una vez deducidas las superficies ocupadas por viales y las cesiones o reservas para usos públicos prevista en el PGOU.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de libre acceso al público, así como los sótanos y semisótanos. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura que se regulan en la ordenanza: "construcciones permitidas por encima de la altura".

A efectos de edificabilidad, no se computará la superficie de los semisótanos siempre que la altura superior de la cara del forjado de Planta Baja no supere 1,30 m respecto del punto medio de fachada.

#### 1.7 Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 0,5 m. por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la parte de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre que la cara superior del forjado terminado se encuentre entre 0,80 metros y 1,30 metros por encima de la rasante.

#### 1.8 Entrantes, salientes y vuelos.

##### 1.8.1 Generalidades.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

##### 1.8.2 Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, al margen de las normas específicas para cada zona, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la máxima altura de edificación ni la máxima edificabilidad permitidas.

##### 1.8.3 Cuerpos volados cerrados.

Fuera de la alineación oficial, los cuerpos volados cerrados, al margen de la normativa específica establecida para cada zona, se permitirán en las siguientes condiciones:

a) En calles con anchura superior a 8 m.

b) Vuelo máximo igual al 10% del ancho de la calle en calles con acerado, sin que en ningún momento sea superior al 85% del ancho de la acera. En calles sin acerado el vuelo máximo será del 5% del ancho de calle.

c) En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1,10 m.

d) Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente, y nunca inferior a 60 cm.

e) No se permiten cuerpos volados en los patios.

No podrán disponerse a una altura menor de 3,20 m. sobre el nivel de la acera

##### 1.8.4 Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo y la separación de las medianerías de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. En cuanto a su longitud, las limitaciones serán específicas para cada zona.

##### 1.8.5 Miradores.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, y según la normativa específica de cada zona, entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales.

##### 1.8.6 Salientes no estructurales.

Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2,60 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un 10% del ancho de la acera, sin exceder de 10 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a ésta ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

#### 1.9 Patios.

##### 1.9.1 Patios interiores o de parcela.

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela, o de luces, tendrán una superficie no inferior a 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 m. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3 m de diámetro. En el caso de viviendas unifamiliares de una sola planta, se permitirá una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2,5 m.

##### 1.9.2 Patios abiertos a fachada.

Se permiten los patios abiertos a fachada si la ordenanza específica de la zona los permite.

Son patios de parcela abiertos a su exterior en uno o varios de sus costados.

En edificación en manzana cerrada, se admiten patios abiertos a fachada siempre que cumplan lo siguiente:

- Su anchura mínima será de 3 m.
- Su fondo máximo no será superior a su anchura.
- No deberán crear medianeras vistas de los edificios colindantes.

En caso de abrir a ellos terrazas-lavadero su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada, debiendo estar en planta baja cerrados por un paramento opaco hasta una altura de 3 m.

##### 1.9.3 Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

#### 1.10 Cerramientos y cercas.

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será opaco hasta una altura de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento debe tener tratamiento de continuidad respecto de la fachada.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura de 1 metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse dos metros más, hasta los 3 metros, las rejas y otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbustos o setos.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3 metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos deberá tener 2 metros desde la rasante del patio más alto.

#### 1.11 Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

#### 1.12 Obras en edificios fuera de Ordenación.

En los edificios que queden explícitamente fuera de ordenación por estar disconformes con los planteamientos del PGOU, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato, y conservación del inmueble.

Las obras de reforma interior en estos casos sólo se autorizarán cuando la altura libre de pisos sea superior a 2,40 metros.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos de estructuras, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

#### 1.13 Conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como, sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo justificado informe técnico.

### 2. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LOS EDIFICIOS

#### 2.1 Abastecimiento de agua y saneamiento.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán la dotación mínima litros/habitante/día establecida en la normativa vigente. Así mismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal o, en ausencia de ésta, con fosa séptica autorizada por el Ayuntamiento.

#### 2.2 Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

#### 2.3 Condiciones mínimas de las viviendas.

Deberá atenderse en todo caso a la normativa vigente de supresión de barreras arquitectónicas y de condiciones de protección contra incendios.

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, estar - comedor, dormitorio y un cuarto de baño con lavabo, inodoro y ducha. Las dimensiones y requerimientos funcionales mínimos para las viviendas, será como mínimo los establecido en la normativa vigente de VPO. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directa, a excepción de los cuartos de baño, los cuales podrán ventilar mediante conductos provistos en cubierta de aspirador estático.

En las casas colectivas o plurifamiliares, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el espacio exterior en todas sus plantas. La superficie mínima de ventilación e iluminación será la que establece el Código Técnico de la Edificación. Vigente. En edificios de vivienda unifamiliar las escaleras interiores podrán no tener huecos de iluminación o ventilación. En edificios de hasta 3 plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios. En éste caso el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1 m de diámetro.

En edificación de manzana cerrada, no se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que como mínimo no dispongan de un dormitorio o estancia con fachada a espacio exterior de uso público. Los sótanos y semisótanos no podrán destinarse a vivienda.

En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, éstos deberán independizarse y dotarse de acceso distinto e independiente.

#### 2.4 Condiciones acústicas, de aislamiento, accesibilidad y de protección contra incendios.

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por las Normas Básicas y Técnicas en vigor.

### 3. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

#### 3.1 Edificación vivienda plurifamiliar.

Se define como aquel tipo de ordenación compuesta por viviendas plurifamiliares en cualquiera de sus tipologías: manzana cerrada (P1), bloque abierto (P2).

Plurifamiliar en manzana cerrada (P1) es aquella que puede ocupar toda la parcela, y cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en las presentes Normas, disponiendo patios interiores de parcela con fines de ventilación e iluminación.

Los parámetros urbanísticos fundamentales son los siguientes:

- La parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup> o la catastral existente.
- La altura máxima será de la indicada en el plano de alturas y que podrá ser:
  - 2 plantas (7,90 m)
  - 3 plantas (11,20 m)
  - 4 plantas (14,50 m)

- 5 plantas (17,80 m); esta última se da en una sola parcela, y procede de un convenio urbanístico del Ayuntamiento con el propietario.
- La máxima edificabilidad permitida será de:
  - 2 plantas: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - 3 plantas: 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - 2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - 4 plantas: 3,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - 3,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - 5 plantas: 3,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - 3,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- La máxima ocupación será del 100% en planta baja en caso de uso no residencial o del 80% en todas las plantas cuando se trata de uso residencial.

- El frente mínimo de fachada será de 8 m o el catastral existente.

Plurifamiliar en bloques abiertos (P2) es aquel tipo de ordenación compuesto por bloques de edificación separados entre sí por espacios libres públicos o privados, pudiendo disponer de patios de iluminación o ventilación según el artículo 1.9.

Los parámetros urbanísticos fundamentales son los siguientes:

- La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup> o la catastral existente.
- La altura máxima será de la indicada en el plano de alturas y que podrá ser:
  - 3 plantas (11,20 m)
  - 4 plantas (14,50 m)
- La máxima edificabilidad permitida será de:
  - 3 plantas: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - 4 plantas: 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- La máxima ocupación será del 60%.
- El frente mínimo de fachada será de 15 m.

### 3.2 Edificación en viviendas unifamiliares.

Se define como aquel tipo de ordenación compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías: aislada (U4), pareada (U3) o en hilera (U2).

La vivienda unifamiliar aislada (U4) se define como aquella edificación exenta en el interior de la parcela, destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar, con las siguientes limitaciones de carácter general:

- La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>
- La altura máxima será de 2 plantas (7,90 m)
- La separación a los linderos de la parcela no será inferior a 3 metros, y a 2 metros de la alineación de la calle.
- La máxima edificabilidad permitida será de 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La máxima ocupación será del 60%
- El frente mínimo de fachada será de 15 m

La vivienda unifamiliar pareada (U3) es aquella agrupación a dos de viviendas unifamiliares sin distancia de separación a la medianería por donde se unen. Se regirá, este tipo de edificación por lo establecido en las presentes ordenanzas generales y en las específicas de cada zona.

En el caso de adosarse a un lindero, se exigirá permiso por escrito del colindante. El tratamiento de la medianería será con el resto de la fachada. Tendrán las siguientes limitaciones de carácter general:

- La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>.
- La altura máxima será:
  - 2 plantas (7,90 m)
  - 3 plantas (11,20 m)
- La separación a los linderos de la parcela no será inferior a 3 metros, y a 2 metros de la alineación de la calle.

- La máxima edificabilidad permitida será de:

- 2 plantas 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 3 plantas 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- La máxima ocupación será del 70% para la tipología de 2 plantas y para la de 3 plantas será del 70 % en las plantas baja y primera y del 30% en la segunda planta.

- El frente mínimo de fachada será de 10 m.

La vivienda unifamiliar en hilera (U2) se define como aquella agrupación de viviendas unifamiliares sin distancia de separación a las medianerías laterales de la parcela, debiendo de retranquearse o no hacerlo de la línea de calle. Tendrán las siguientes limitaciones de carácter general:

- La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> o la catastral existente.
- La altura máxima será de:
  - 2 plantas (7,90 m)

- 3 plantas (11,20 m)
- La máxima edificabilidad permitida será de:
  - 2 plantas 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - 3 plantas 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>- 2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- La máxima ocupación será del 100% en planta baja en caso de uso no residencial o del 80% en todas las plantas cuando se trata de uso residencial.
- El frente mínimo de fachada será de 8 m o el catastral existente.

La vivienda unifamiliar en manzana cerrada (U1) se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Tendrán las siguientes limitaciones de carácter general:

- La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> o la catastral existente.
- La máxima altura será de:
  - 2 plantas (7,90 m)
  - 3 plantas (11,20 m).
- La máxima edificabilidad permitida será de:
  - 2 plantas 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>- 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - 3 plantas 2,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>- 2,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- La máxima ocupación será del 100% en planta baja en caso de uso no residencial o del 85% en todas las plantas cuando se trata de uso residencial.
- El frente mínimo de fachada será el catastral existente.

En una misma parcela se permitirá la construcción de varios edificios de viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipos, siempre que además de las limitaciones anteriores se cumplan las siguientes:

- El conjunto forme parte de un mismo proyecto.
- El número de viviendas no podrá ser superior al que resulte de dividir la superficie de la parcela entre la superficie de la parcela mínima.

Ámbitos incluidos en el Plan Especial de Protección y Reforma interior:

Las condiciones de edificación de la calificación dentro del Conjunto Histórico serán aplicable hasta que se apruebe el Plan Especial que determine los parámetros a aplicar en este caso.

### 3.3 Industrial.

Se define como aquel tipo de ordenación de carácter industrial identificada en el Plano de Calificación del Plan General como IN. Tendrá las siguientes limitaciones de carácter general:

- Parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> donde se pueda inscribir una circunferencia con diámetro de 15 m.
  - Frente de parcela mínimo de 15 metros.
  - La altura máxima será de dos plantas con una altura métrica máxima de 8 m medida hasta la cumbre.
- Excepcionalmente se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, sin que ello suponga incremento de la edificabilidad neta que corresponde a la parcela.
- La máxima edificabilidad permitida será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - La máxima ocupación será del 80% en cada una de las plantas.
  - Retranqueos: Las edificaciones se separarán 5 metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales si las edificaciones colindantes preexistentes se hubieran adosado a estos.
  - Bajo rasante podrá construirse una planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.
  - Entreplantas: Se permiten entreplantas de hasta un 20% de la superficie del edificio que computarán en la edificabilidad.

### 3.4 Equipamiento.

Se trata de manzanas o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de equipamiento comunitario en cualquiera de sus variantes y que son: Institucional administrativo (D1), Escolar (D2), Sanitario (D3), Cultural (D4), Deportivo (D5), Religioso (D6), Residencial Singular (D7) y otros (D). Tendrán las siguientes limitaciones de carácter general:

- La parcela mínima será según las necesidades.
- La altura máxima será de tres plantas con la altura máxima a justificar según las necesidades.
- La máxima edificabilidad permitida será de 2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, no obstante, si fuese necesaria una edificabilidad superior, esta se podrá materializar previa su justificación.
- La máxima ocupación será del 100% en planta baja y del 80% en el resto.

### 3.5 Espacios libres.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en Plano de Calificación del Plan General en la categoría de usos Espacios Libres.

- La altura máxima será de una planta con la altura máxima de 4 metros.
- La máxima ocupación será del 2%.

La máxima edificabilidad permitida será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Usos permitidos: Se permitirán instalaciones provisionales para actividades culturales, deportivos o comerciales, siempre que para ello no se alteren ni se dañen elementos constitutivos del espacio libre y sean fácilmente desmontables. Áreas de juego de niños, aparcamientos temporales.

### 3.6 Infraestructuras.

Se trata de manzanas o parte de ellas destinadas a cualquiera de las actividades que contemplan uso de transportes e infraestructuras básicas.

La edificabilidad máxima será en todo caso de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Dado que por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación, puede ocasionar el no cumplimiento de los condicionantes sobre ocupación, alturas y otros parámetros, por lo que estos podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga un aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

### 3.7. Cuadro resumen parámetros urbanísticos.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
			Parcela	Altura (plantas)	Altura (m)	Edificabilidad*	Ocupación	Frente fachada	
RESIDENCIAL	Plurifamiliar	P1	Manzana Cerrada	Catastral/150 m <sup>2</sup>	2P	7,90 m	1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - 1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PB: 100% uso no residenc. Resto 80%	Catastral- 8 m
					3P	11,20 m	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - 2,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
					4P	14,50 m	3,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - 3,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
					5P	17,80 m	3,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - 3,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
	P2	Bloque Abierto	300 m <sup>2</sup>	3P	11,20 m	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	60%	15 m	
				4P	14,50 m	2,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
	Unifamiliar	U1	Manzana Cerrada	Catastral/100m <sup>2</sup>	2P	7,90 m	1,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - 1,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100% PB no residencial	Catastral
					3P	11,20 m	2,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - 2,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
		U2	Hilera	Catastral/100 m <sup>2</sup>	2P	7,90 m	1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - 1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100% PB no residencial	Catastral
					3P	11,20 m	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - 2,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
U3		Pareada	200 m <sup>2</sup>	2P	7,90 m	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	70%	10 m	
				3P	11,20 m	1,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			PB-1ª/30% 2ª
U4		Aislada	300 m <sup>2</sup>	2P	7,90 m	0'80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	60%	15 m	
INDUSTRIAL		Industrial	IN	-	500 m <sup>2</sup>	2P	8m	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.8
DOTACIONAL		D1	Institucional administrativo		3P	3P	2,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100% PB/80%	Resultante
		D2	Escolar						
		D3	Sanitario						
		D4	Cultural						
		D5	Deportivo						
		D6	Religioso Residencial						
		D7	Singular						
		D8	Otros						

ESPACIOS LIBRES-ZONAS VERDES	Verde Público	-	-	1P	4m	Resultante	2%	-
	Verde Privado	-	-	1	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras		Según necesidades	2P	2P	1 m2/m2		Según necesidades
OBSERVACIONES	Las actuaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico se regularán por las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, un vez se haya aprobado. * En caso de dos edificabilidades, la edificabilidad mayor corresponde a una planta baja con ocupación del 100% (uso no residencial)							

### CAPÍTULO 3. NORMAS REFERENTES A LA URBANIZACIÓN

#### 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

En este capítulo se establecen las normas que regularán el contenido básico y características de los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo directo del PGOU o como desarrollo de los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

Dicha normativa tiene por objeto definir las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de urbanización no definidas en el PGOU y que se han de realizar para llevar a la práctica la totalidad de sus determinaciones.

#### 5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

##### 5.1 Definición, tramitación, clases y características generales de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico. Se tramitarán de conformidad con lo establecido en el art. 2.6.4 de la Normativa Urbanística General del PGOU.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Excavaciones y movimiento de tierras.
- Trazado.
- Obras de fábrica. Galerías de servicios.
- Pavimentación de viario.
- Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.
- Redes de distribución de gas.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- Aparcamientos subterráneos.
- Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

4. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras ordinarias, deberá el promotor constituir una garantía del veinte por ciento (20%), calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto de ejecución material. Estas garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Se cancelarán o devolverán transcurrido un año desde la recepción definitiva de las obras e instalaciones siempre y cuando no se hayan detectado vicios o defectos ocultos, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 152 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

6. Antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

#### 5.2 Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Art. 98 de la LOUA, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

#### 5.3 Memoria.

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecerá una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto al planeamiento que sirvió de base a su redacción.

Se desglosará en Memoria informativa, descriptiva y justificativa.

##### a) Memoria informativa y descriptiva.

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

##### b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

#### 5.4 Planos.

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

##### a) Planos de información.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1: 1.000 y con curvas de equidistancia de un metro, referido a las coordenadas U.T.M. de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

a.1) Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.

a.2) Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

a.3) Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.

a.4) La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

##### b) Planos de proyecto.

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sean competencia del proyecto en base a la siguiente relación:

b.1) Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b.2) Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.

b.3) Plano topográfico modificado.

b.4) Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras y de las conexiones externas.

b.5) Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.

b.6) Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.

b.7) Planos de estructuras y detalles constructivos.

#### 5.5 Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

#### 5.6 Presupuesto.

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

5.7 Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo.

Contendrá un documento donde se desarrolle un planning de los trabajos, en el cual se verifique la optimización entre el desarrollo de los trabajos y el tiempo empleado. Dicha programación será de carácter indicativo.

5.8 Un Plan de Restauración ambiental y paisajístico de la zona de actuación que abarque los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficial.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas para la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

5.9 Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

3. En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del artículo anterior, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el Plan de obras y en el Presupuesto general.

4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

## 6. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA O PEATONAL

Las vías rodadas y las sendas para peatones se adaptarán a las alineaciones que se fijan en los planos de ordenación y alineaciones de las presentes Normas. Las características y condiciones de cada uno de los distintos elementos sobre los que se produce la movilidad dentro del municipio se describen a continuación.

### 6.1 Tipos de vías.

1. Las vías de acceso son las carreteras que conectan los núcleos con la red de carreteras estatales o provinciales o con otros núcleos.

2. Las vías urbanas constituyen el sistema viario interior al Núcleo. Este sistema deberá presentar una estructura jerarquizada, con funciones perfectamente definidas para cada tipo según su destino y propósito. A este respecto pueden clasificarse en las categorías siguientes:

2.1. Vías de penetración. Constituyen la prolongación, a través del núcleo, de las vías de acceso, conduciendo el tráfico a los principales centros de atracción y enlazando los sectores de distinto carácter. Todo movimiento de tráfico a larga distancia, hacia, desde o en el interior del núcleo, debe ser canalizado por estas vías.

2.2. Vía distribuidoras. Distribuyen el tráfico en el interior de los sectores de distinto carácter residencial, comercial, deportivo, etc., formando el enlace entre las vías de Penetración y las de servicio.

2.3. Vías de servicio. Dan acceso directo a los edificios y terrenos partiendo de las vías distribuidoras.

### 6.2 Zonas ambientales.

Reciben esta denominación las zonas libres de tráfico ajeno, en las que consideraciones de ambiente predominan sobre el uso de vehículos. Los espacios comprendidos entre las vías de penetración deben tener

este carácter. Esas condiciones ambientales variarán según el tipo de zonas, pudiendo llegar por ejemplo en zonas comerciales, a exigir la supresión del tráfico rodado.

### 6.3 Trazado.

Las vías de distribución y servicio se localizan en el interior de las zonas ambientales, a las que sirven y que están rodeadas, pero no cruzadas por las vías de penetración. El trazado se proyectará de forma que los desplazamientos entre las distintas zonas de los núcleos resulten más atractivos para el automovilista que a través de las vías de penetración. En estas vías, al ser su misión facilitar un tráfico seguro y sin trabas, deberán preverse restricciones apropiadas en el acceso a parcelas y en el aparcamiento, pudiendo llegar a prohibirse accesos directos a fincas y aparcamientos en calzada. También podrá ser necesario imponer restricciones en las vías distribuidoras, sobre todo en lo que concierne al aparcamiento.

### 6.4 Condiciones mínimas de trazado.

Las condiciones mínimas de trazado se exigirán según la topografía del terreno por el que discurran. A tal efecto se clasificará éste en una de las categorías siguientes.

- Llano ondulado.
- Accidentado.
- Muy accidentado.

La determinación de estas categorías, por la dificultad que entraña su definición objetiva, se dejará al buen juicio del proyectista.

### 6.5 Sendas para peatones.

Debe planearse una red secundaria de sendas únicamente para peatones, de forma que éstos queden separados del tráfico de vehículos. Dará acceso desde las viviendas a comercios, escuelas, espacios abiertos, etc., independientemente del sistema general de vías rodadas. Deberá estar ligada a las paradas de autobuses y aparcamientos.

Los cruces de la red peatonal con la de tráfico rodado se localizarán en puntos en los que la velocidad de los automóviles se vea forzosamente reducida.

Cuando se prevea una intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/hora en ambos sentidos se establecerán pasos de peatones en otro nivel, procurando elegir para su emplazamiento los puntos de topografía favorable, por ejemplo cuando la vía rodada va en trinchera. El ancho mínimo de las sendas será de 1 metro. En su trazado debe hacerse siempre una adecuada composición estética conjugando alineaciones, plazoletas y zonas verdes.

Dentro de la denominación de "vía peatonal" podrán considerarse las vías sin tráfico rodado, reservadas a peatones, en un sector comercial, y casos análogos. Sin imponer normas al respecto se recomienda una especial atención a la calidad y estética de la solución que se proyecte.

### 6.6 Secciones transversales.

La sección transversal será en relación del tráfico previsto, bastando en general con vías de dos carriles para ambas direcciones, pero pudiendo llegarse a precisar, en las vías de acceso y penetración, dos carriles por dirección con mediana separadora.

En las vías de acceso y penetración se dotará a las curvas del peralte preciso según su radio de curvatura y velocidad específica. En la de distribución y servicios se limitará a un máximo del 4%.

Las vías distribuidoras y de servicio, llevarán aceras para peatones a ambos lados, siendo aconsejable que estén separadas de la calzada por una zona libre para elemento ornamental.

### 6.7 Firmes y pavimentos.

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, será en función de:

- La intensidad y naturaleza del tráfico que soporte.
- La naturaleza del terreno de cimentación.
- Las condiciones climáticas de la zona.
- Los recursos disponibles en la zona de emplazamiento.

En todo caso deberá justificarse el tipo y espesor del firme adoptado.

### 6.8 Aparcamientos.

Es fundamental un correcto planeamiento del número de plazas de aparcamiento, de su distribución y de su situación. Según su uso se puede clasificar en públicos y privados, pudiendo ser por sus características, cubiertos y descubiertos. El número de plazas será el estipulado en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Se establece la obligatoriedad de disponer plazas privadas de aparcamiento, en cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA en proporción de, como mínimo, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso".

## 7. ESPECIFICACIONES INFRAESTRUCTURAS URBANAS

### 7.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIO

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo estar garantizado el suministro a la población que residirá en las nuevas urbanizaciones, y que se calculará en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada. Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por el órgano competente, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por razón de su actividad (industriales fundamentalmente), se dotará con un caudal mínimo de 20 m<sup>3</sup>. /día, para cada una de las actividades establecidas.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de dos días de consumo, y la presión mínima en el punto más favorable de la red será de una atmósfera.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de la red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios del tipo 80 mm., de acuerdo con la Norma Básica NBE-CPI vigente, sobre condiciones de Protección contra incendios en los edificios.

### 7.2 SANEAMIENTO

#### 7.2.1 Condiciones técnicas.

Se tendrá en cuenta la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación.

- Se podrá adoptar cualquiera de los dos sistemas unitario o separador, de acuerdo con las condiciones locales de pendientes, caudal, desagües y economía de instalaciones y servicio.

- El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

- Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines.

- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables mediante pozos de registro, separados a una distancia inferior a 50 metros.

- En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automáticas de capacidad adecuada.

- Para la recogida de agua de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.

- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,20 m por debajo de la superficie del terreno, ni a menos de 50 cm por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm por debajo de cualquier conducción eléctrica.

El dimensionado de las conducciones de los nuevos ámbito propuestos, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Para ello se recomendará a los Ayuntamientos la instalación de tanques de tormenta.

#### 7.2.2 Condiciones de depuración y vertido.

- Para verter al subsuelo, previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe técnico.

- Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Fomento con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

- No se permitirá el vertido de agua a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

- Jamás el afluente de la estación depuradora podrá ser empleado para el riego, por sus posibles repercusiones en la salud pública.

- La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación que contemple estos casos.

- No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general y de esta a la Estación Depuradora de Aguas Residuales que se construya.

### 7.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Alta Tensión y con cuantas Normas vigentes sean de aplicación.

La red de suministro de energía eléctrica, así como los centros de transformación, se determinarán en función de los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes, de las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación y por el alumbrado público.

Toda instalación de nueva planta de red de suministro de energía eléctrica y alumbrado, se realizará en trazado subterráneo.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias, tomando como punto de medida aquel situado a una distancia del pavimento entre 1 y 1,5 m. La uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de las instalaciones irán protegidos con la toma de tierra y dispondrán de registro. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kw/h por habitante.

### 7.4 PREVENIR CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Según el artículo 62 de la Ley 7/2007 habrá de:

- a) Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de luz artificial hacia el cielo nocturno.
- b) Preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas nocturnos en general.
- c) Promover el uso eficiente del alumbrado, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
- d) Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente, en entornos naturales e interior de edificios residenciales.
- e) Salvaguardar la calidad del cielo y facilitar la visión del mismo, con carácter general, y, en especial, en el entorno de los observatorios astronómicos.

El artículo 65 establece las limitaciones a parámetros luminosos.

1. Los límites del flujo hemisférico superior instalado en las áreas establecidas en el artículo 63, así como los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado, serán establecidos reglamentariamente.

2. Los municipios podrán modificar las limitaciones a los parámetros luminosos establecidos reglamentariamente en función de las necesidades concretas de su territorio, siempre y cuando las modificaciones impliquen una mayor protección de la oscuridad natural del cielo. Así mismo podrán establecer un menor nivel de protección por causas debidamente justificadas de seguridad.

Y el artículo 66. establece restricciones de uso:

1. No se permite con carácter general:
  - a) El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
  - b) La iluminación de playas y costas, a excepción de aquellas integradas, física y funcionalmente, en los núcleos de población.
  - c) El uso de luminarias no monocromáticas en la zona de influencia del punto de referencia y en la zona de influencia adyacente.
  - d) El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
  - e) La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.
2. Las restricciones establecidas en el apartado anterior se podrán excepcionar en las condiciones que reglamentariamente se determinen, en los siguientes supuestos:
  - a) Por motivos de seguridad ciudadana.
  - b) Para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.
  - c) Para eventos de carácter temporal con especial interés social, cultural o deportivo.
  - d) Para iluminación de monumentos o enclaves de especial interés histórico-artístico.
  - e) Para otros usos del alumbrado de especial interés.

### 7.5 INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

Con carácter general, las infraestructuras de drenaje se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico y que evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.

En los cauces se prohibirá, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos. Estos últimos podrán utilizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos frente a los riesgos de inundación.

### 7.6 OTROS SERVICIOS

La instalación de los servicios de telecomunicaciones quedará prevista en los proyectos de urbanización que se redacten debiendo ajustarse a las determinaciones de la Compañías prestadoras del servicio.

Igualmente se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental en el funcionamiento de las comunidades. Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg. (Habitante/día, equivalente a un volumen medio de 1 litro). Su recogida se efectuará en autocamiones adecuados que podrán verter a las estaciones de recogida definitiva o intermedia, especialmente acondicionadas e indicadas.

#### CAPÍTULO 4. AFECCIONES AMBIENTALES PARA LA CREACIÓN DE POLÍGONOS INDUSTRIALES

##### 8. URBANIZACIÓN

###### 8.1 Normas Generales.

En la creación de polígonos industriales las normas de este capítulo prevalecerán sobre las normas que con carácter general preconiza el PGOU.

###### 8.2 Ejecución de viario.

a. Los anchos de calzada de los viarios deberán oscilar entre los 3,50 m y los 5,00 por carril. En caso de incluir medianas deberán proyectarse de tal forma que sean rebasables por los vehículos pesados en sus giros para accesos a parcelas.

b. Los radios de los bordillos en esquina deberán ser superiores a los 14 m para que no impidan que se acomode la rueda interior trasera de vehículos articulados o de tres ejes.

c. Los Acerados serán de un ancho mínimo de 2,50 metros, si no se proyecta arbolado en alcorques, o de 3 metros, si se proyecta el mismo.

d. Se justificará en el planeamiento de desarrollo la suficiencia de plazas para aparcamiento, aumentándose la dotación en caso de previsiones de comercio minorista. La concesión de licencias para dichas actividades vendrá condicionada a la adecuada justificación de suficiencia de plazas.

e. Se diseñarán los espacios para estacionamiento de camiones y vehículos pesados con las condiciones de seguridad idóneas para la carga y los vehículos, a fin de evitar el estacionamiento en las propias vías.

f. Para la creación de un nuevo polígono deberá aportarse junto al planeamiento de desarrollo detallado un estudio de tráfico que justifique la planificación de los sentidos de circulación, la capacidad de absorción de las vías, los aparcamientos necesarios, la conexión con el resto del ámbito, el tipo de firme y cualquier otra incidencia que redunde en un mejor desarrollo y fluidez de tráfico en el citado polígono.

g. Se procurará reducir la remoción de cubierta vegetal, adaptando las rasantes del viario al terreno natural.

###### 8.3 Red de abastecimiento de agua.

Se considera conveniente que el Proyecto de Urbanización plantee una red y aljibe común para abastecimiento de agua, a la que se conectarse cada parcela. No obstante, si se opta por otra solución deberá justificarse con el proyecto.

###### 8.4 Red de alcantarillado, depuración y vertido.

1. En caso de no optar por una red separativa para pluviales y residuales, se justificará el correcto dimensionamiento del aliviadero en caso de vertido a estación depuradora.

2. Salvo propuesta justificada, el sistema de alcantarillado funcionará por gravedad, evitando impulsiones

3. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión de saneamiento interior a la red.

###### 8.5 Red de energía eléctrica, alumbrado y energías renovables.

1. Deberá justificarse la no implantación de energías renovables, ni la no utilización de biomasa en caso de calderas para la producción industrial. Asimismo deberá justificarse en la memoria la utilización de energía solar pasiva.

2. En el alumbrado urbano se utilizarán lámparas del tipo de vapor de sodio de baja presión.

3. Se adoptarán medidas reductoras de flujo luminoso en las horas de la noche de menor tránsito.

###### 8.6 Jardinería.

1. Se justificará en el proyecto que la ordenación resultante contempla la elección de especies arbustivas, arbóreas o tapizantes autóctonas, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua, adecuadas para los fines pretendidos, según el tipo de suelo y clima del emplazamiento del Polígono.

2. El pliego de Condiciones del proyecto de urbanización recogerá los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, incluyendo obligatoriamente:

- Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.

- Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica de suministro de raíz desnuda, etc.)

- Señalada la parte norte de la planta en el vivero.

3. Se justificará el tratamiento de los jardines diferenciado las funciones de las distintas plantaciones y ajardinando parte de las parcelas privadas.

4. El planeamiento de desarrollo regulará la organización interna de la parcela industrial, obligando a que parte de ella reciba el tratamiento adecuado respecto a pavimento y plantaciones.

#### 8.7 Parámetros reguladores.

1. La organización interna de la parcela no debería permitir ocupaciones máximas de parcela superiores al 60 %. En caso de tipología aislada supondrá un retranqueo de 6 m a fachada y 3 m a linderos.

2. El destino de la zona no edificable será para ajardinamiento y aparcamientos para visitantes, sin perjuicio de la posibilidad de sótanos o zonas habilitadas de carga y descarga.

3. Se justificarán en el Plan Parcial soluciones que supongan un tratamiento especial a las parcelas en esquinas, permitiendo edificios aislados en las esquinas.

4. Las Ordenanzas de los Planes de desarrollo de polígonos industriales deberán contemplar estándares específicos y adecuados para grandes superficies comerciales, comercio minorista y espacios de ocio y restauración.

#### 8.8 Condiciones estéticas.

1. Las dependencias administrativas o escaparates se ubicarán en los frentes de fachada.

2. En la medida de lo posible se utilizarán nuevos materiales y texturas de revestimientos, tales como paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio y termoplásticos. En las cubiertas se procurará la utilización de nuevos materiales o texturas, tales como placas de fibra de vidrio o paneles tipo sándwich, mediante placas traslúcidas.

3. Se preverán espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, para evitar su desplazamiento en los frentes de la parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

4. La Ordenanzas del Plan Parcial ordenará la publicidad estática, estableciendo patrones y evitando el abigarramiento de paneles, luminosos, banderolas y la agresión visual.

#### 8.9 Arquitectura bioclimática.

Se justificará la no utilización de elementos constructivos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar de forma directa o indirecta.

#### 8.10 Materiales.

1. Queda prohibida la utilización de los materiales siguientes:

- Compuestos de CFCX, CHCL.

- Productos clorados

- Compuestos tóxicos.

- Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible.

- Compuestos de amianto.

2. Se justificará la no utilización de:

- Subproductos reciclados.

- Productos con distintivo de calidad del tipo marca AENOR de Medio Ambiente, INCE, etc.

- Materiales locales.

- Maderas con certificado forestal o productos con etiqueta ecológica.

#### 8.11 Entidades de Conservación.

Será obligatoria la constitución en Entidad de Conservación por los propietarios para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. Su régimen será el regulado por la legislación aplicable.

#### 8.12 Reducción en origen de la contaminación.

1. Serán obligatorios distintos contenedores de residuos perfectamente identificados en una zona destinada exclusivamente a este contenido para facilitar así su segregación, evitando mezclar residuos urbanos y peligrosos.

2. Se justificará la correcta gestión de envases y embalajes.

3. Se incluirá en la Ordenanza del Plan Parcial un Plan de Inspección y Mantenimiento de Vehículos, donde se incluirán limitaciones de funcionamiento de los vehículos.

4. En los movimientos de tierra se hará con riego sistemático y, en caso de transporte la cubrición.

#### 8.13 Prevención ante lluvias torrenciales.

En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

#### 8.14 Adopción de buenas prácticas.

Durante la construcción del polígono serán obligatorias:

- La señalización de mojones para evitar su remoción incontrolada.
- Las operaciones se programarán, para minimizar tiempos de desprotección y pérdida de suelo.
- Se señalarán los yacimientos arqueológicos inventariados.
- Se señalarán las canalizaciones en predios sirvientes.
- Se delimitarán los árboles y demás plantaciones a preservar, mediante cintas plásticas señalizadoras.
- Se identificarán los lugares de trasplante de los árboles que deben conservarse.
- Será obligatoria la obtención de todos los permisos y autorizaciones pertinentes para el inicio de las obras.
- Se justificará la previsión de cantidad de residuos de demolición, su composición y destino.
- Se contratará antes del inicio de las obras los gestores autorizados de residuos.
- Se realizarán campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen.
- Los vehículos y demás maquinaria deberá estar en buen grado de rendimiento.
- Se justificarán los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.
- Se justificarán en el proyecto los sistemas de desagüe superficial y subterráneo, así como las medidas en caso de aparición de agua en zanjas o pozos, que estén excavados, incluyendo los medios y maquinaria para su agotamiento.
- En las zonas destinadas a jardines se mantendrá la tierra vegetal.
- Se justificará el empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos. En el caso del manto vegetal se acopiará para su utilización posterior.
- Se justificarán las medidas para evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.
- Para el control del polvo se realizará riego sistemático.
- La zona de aparcamiento de la maquinaria pesada en el periodo de construcción del polígono serán los terrenos que se destinen en el Plan a viario y/o aparcamiento preferentemente, prohibiéndose expresamente el uso de los destinados a zonas verdes.
- Se prohíbe la circulación rodada por la subbase.
- Los distintos tipos de residuos serán retirados por gestor adecuado y conducidos al punto de reciclado o eliminación conveniente.

### 9. EDIFICACIÓN

9.1 Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras.

Los primeros impactos generalmente emanan del proceso urbanizador y edificatorio, ya en la fase de ejecución de obras se ocasionan por la apertura de viales, la construcción de las redes de abastecimiento, saneamiento y la construcción de edificios, por ello es necesario tener en cuenta, por lo que suponen de alteración del sustrato donde se implantan: Delimitación estricta de las zonas de intervención, con el acotamiento de la superficie necesaria, realizar riegos de manera periódica para conseguir el asentamiento de las partículas de polvo, mantener en buen estado de funcionamiento las herramientas y maquinaria empleada en las obras, para evitar peligros y ruidos innecesarios para los propios obreros y para los habitantes de las viviendas más cercanas.

- Utilización de estériles procedentes de excavaciones para relleno de viales, terraplenes, etc. Los restos se verterán en zonas adecuadas al efecto y controladas en intensidad y acceso, impidiendo su utilización como escombrera por personal ajeno al proyecto. Tras colmatación de la zona, sellado.
- Atención especial a los movimientos de tierras, por lo que pudieran suponer en los procesos de erosión, a los que el ámbito de análisis se manifiesta susceptible.
- Ante el paso de maquinaria de gran tonelaje evitar las pendientes o desniveles en rasante.
- Considerar los peligros y molestias que el transporte de materiales puede ocasionar sobre la población a la hora de circular por el casco urbano, de aquí la importancia de proteger la carga con mallas o redes que eviten la dispersión de las partículas de polvo y la caída de la carga.
- Seguimiento y eliminación, si los hubiera, de los vertidos de los camiones de hormigón por colmatación de la carga.

- Elección del lugar adecuado al acopio de materiales y elementos necesarios para la realización del proyecto, preferiblemente en las zonas de mayor deterioro y menor cualificación ambiental.
- Control de los residuos sólidos generados
- Elección adecuada de localización para la limpieza de las cubas de hormigón, preferentemente en zonas de fácil acceso para su limpieza, sellado-restauración.
- Respetar todas las medidas de Prevención de riesgos laborales y Seguridad en el trabajo.
- Seguimiento de la ordenanza de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, con fijación de límites de emisión e inmisión de gases contaminantes a la atmósfera, gestión de residuos sólidos y líquidos y niveles de ruido.
- Cumplimiento de la idoneidad de la maquinaria utilizada, con el fin de evitar ruidos y emisiones suplementarios.
- Atención y control de los movimientos de tierras ante la posible invasión sobre las especies vegetales de los ámbitos inmediatos.

Por lo que suponen de afecciones sobre la hidrología:

- Control de vertidos sólidos y líquidos, especialmente si mantienen elementos contaminantes (combustible, aceite...). En caso de vertido accidental, retirada inmediata.
- Ante necesario movimiento de tierras, atención sobre su acumulación y riesgo puntual de arrollada.
- Control de los procesos erosivos ocasionados por la escorrentía superficial, con reposición de la cobertura vegetal.
- En caso de intervención sobre zonas abarrancadas, atención y respeto de su curso natural y acondicionamiento de zonas con riesgo de obstrucción.
- Cualquier intervención en áreas del dominio público hidráulico precisa la autorización del organismo competente.

En zonas fuera del ámbito urbano y en suelo no urbanizable:

- En caso de necesitar, excepcionalmente, la supresión de pies arbóreos serán estrictamente controlados en número y repuestos al finalizar la acción, preferentemente en las inmediaciones (posibilitando las condiciones necesarias a su crecimiento). De este modo, al menos el volumen de masa arbórea afectada se repone, incidiendo en menor afección.
- Retirada selectiva de la capa de tierra vegetal en las operaciones de excavación para su posterior reutilización, acelerando así el proceso de regeneración de la cubierta.
- Restauración vegetal de desmontes y terraplenes, en el momento oportuno para la siembra a partir de la finalización del periodo de obras.
- Seguimiento en la replantación de zonas arbóreas afectadas, con especial atención a las especies autóctonas.
- Evitar la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, en la medida que puedan competir con éstas, alterar su pureza genética o los equilibrios ecológicos. Conceder prioridad a las especies y subespecies endémicas, así como a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada, con la potenciación de la puesta en marcha de planes de recuperación y conservación de especies vegetales y hábitat susceptible.
- Restauración de taludes, respeto y cuidado de especies autóctonas, potenciando la integración paisajística e incardinación con las zonas cercanas.
- Cumplimiento de las normas de protección estipuladas en el PGOU.

El Planeamiento de Desarrollo posterior, deberá contener la totalidad de las determinaciones ambientales establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Normativa Urbanística vigente. De este modo deberán incorporar las medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, y entre ellas:

- Localización de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos en relación con las redes viarias y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados; garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.
- La red de comunicaciones propia del sector se adaptará al terreno, a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas de este; así como su enlace con el sistema general de comunicaciones.
- Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje circundante, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
- Conexión del sector ordenado con la trama del entorno inmediato, en su caso, y tratamiento de borde con el suelo no urbanizable. En particular, se establecerá la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado

característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo urbanizable y el no urbanizable.

- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las colocaciones permitidas o recomendadas para los mismos, sobre todo, tanto en razón de consideraciones perceptivas, como a posibles efectos sobre otras variables.

- No se autorizarán construcciones cuyas cubiertas puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

- Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas, que deban incorporarse a los Proyectos de desarrollo y Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras (ejemplo: plantación especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

En los espacios verdes públicos y privados se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas.

En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, es preciso tener en cuenta lo estipulado en el Decreto 194/1990, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

Igualmente, la localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución, deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana, y preferentemente mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

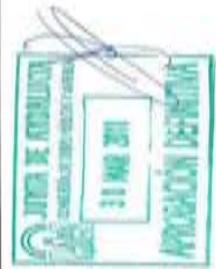
## 9.2 MEDIDAS ORIENTADAS A MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Todos proyectos de edificación y urbanización implementarán, en lo posible, las buenas prácticas para mejorar la eficiencia energética. Como ejemplo puede servir las medidas recogidas en la "Guía del planeamiento urbanístico energéticamente eficiente". IDAE Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, Depósito Legal: M-7712-2007 ISBN: 978-84-96680-05-0.

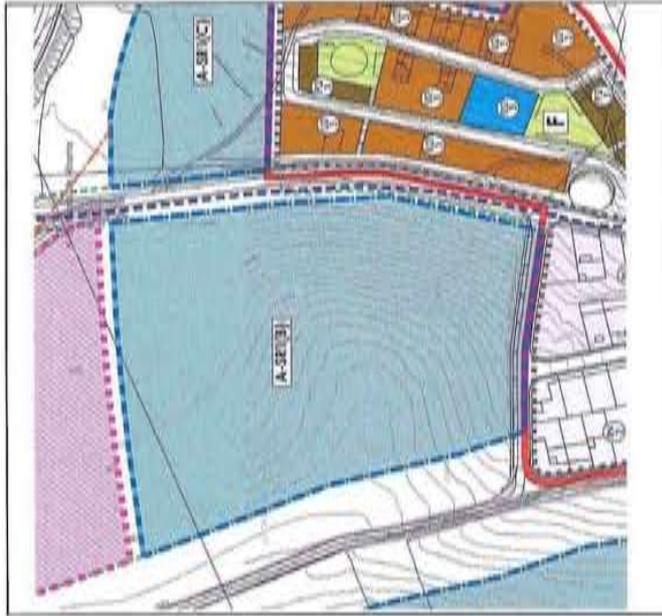
ANEXO IV

FICHAS URBANÍSTICAS

<b> denominación: </b> SUELO URBANÍSTICO RESERVA I-201 <b> IBI: </b> 4.1 <b> EDIFICIO: </b> 4.101A	
<b> OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS </b> Completar la titulación de equipamientos de la zona. Desarrollo de una red vial de aparcamiento pública con compatibilidad de plusvalías. Facilitar la dotación de modo que se integre con la trama urbana mediante un tratamiento paisajístico.	
<b> CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO </b>	
Base de suelo: Urbanizable Servidumbre Urbanización	Uso: Res. Res. Urbanización
Superficie (m <sup>2</sup> ) global: 21.672,26	Coeficiente edificatorio: 0,4256
Aproximaciones: 0,00	Techo máx. edific. (m <sup>2</sup> ): 91.071,02
S.L. adscritos (m <sup>2</sup> ): 0,00	Total edificable: 91.071,02
Otros (m <sup>2</sup> ): 0,00	Densidad edificatoria: 0,00
<b> PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES </b>	
Usos: Programa de usos: Resid. Individual Libre: 20-41% de la edificabilidad residencial Resid. Colectiva (R9): 7-20% de la edificabilidad residencial Parques: 5,00%	Coeficientes de homogeneización: 1,00 0,67 1,15
En el Programa de usos el resto para PPO, es el resto relativo a los otros usos de color realzados.	
<b> USOS Y RESTRICCIONES PARTICULARES (m<sup>2</sup> suelo) </b>	
Red vial edificable: según P.P. Equipamientos: 20x200 m <sup>2</sup> Zona verde: 20x200 m <sup>2</sup> - 100/200 m <sup>2</sup> Pisos apartamentos públicos: 65-5 plantas 200x40 metros edificable	Plan: Plan Paralelo P.I. - I-1. Posibilidad: Posible Modales: Compensación Sistema de actuación: Plan Paralelo P.I. - I-1. Figura planeante:
<b> OBSERVACIONES </b>	
Máximos máximos y otros usos según: Porcentaje de vivienda libre: 20% Porcentaje de vivienda social: 20% Reserva de suelo para equipamientos, zonas verdes y demás: Reserva global de suelo: 20x200 m <sup>2</sup> edificabilidad residencial Dimensiones de la siguiente manera: Equipamientos: 20x200 m <sup>2</sup> Zona verde: 20x200 m <sup>2</sup> La superficie destinada a zonas verdes se usará cuando menos el 20% de la superficie del sector. Se reservará aproximadamente entre 15 y 17 plantas 200 m <sup>2</sup> de terreno. En suelo con densificación residencial no se superará 15. 75 m <sup>2</sup> de construcción en la edificabilidad de 20x200 m <sup>2</sup> .	<b> CONDICIONES PARTICULARES </b> La urbanización será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un Plan Paralelo según las determinaciones establecidas en el P.O.S.U. El Plan Paralelo podrá adoptar medidas similares de ejecución exterior necesarias para la viabilidad y seguridad del Plan, debiendo estar justificadas en el programa de cargas y beneficios.



00056060



denominación: SUELO URBANIZABLE ESECTORIZADO U-SEI AREA RESERVADO: A-1 CÓDIGO: A-212B

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**  
 Completar la dotación de equipamientos de la zona.  
 Desarrollo de usos residenciales de tipología unifamiliar y aislada con compatibilidad de plusvalías.  
 Cualificar la vía peatonal de modo que se integre en la trama urbana mediante un tratamiento adecuado.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado	Uso Global	Uso:	Residencial	Des. Res. Unifamiliar
Superficie (m <sup>2</sup> ) global	36.306,88	Aprovechamiento Máximo	Coefficiente edificabilidad	0,3866	3,4254
S.G. adscritos (m <sup>2</sup> )	0,00	Aprovechamiento Objetivo	Techo máx. edific. (m <sup>2</sup> )	14.216,08	15.553,07
Obras (m <sup>2</sup> )	0,00	20% Gestión	Total viviendas	12.754,47	136
			Densidad edificada/hac.	1,421 01	30

**PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES**

Uso	Programa de usos	Coefficientes de homogeneización
Resid. Unifamiliar (UB)	20% < 10% < 70% de la edificabilidad residencial	1,00
Resid. Unifamiliar (UP)	>= 30% de la edificabilidad residencial	0,67
Tercario	1,00%	1,15

En el Programa de usos el valor para UPD es el valor mínimo y los otros usos el valor máximo

**CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN**

Plazo	Cuadrante 1º
Prioridad	Privada
Indicador	Compensación
Sistema de actuación	Plan Parcial- P.U.- P.C.
Figura planeamiento	

**CONDICIONES PARTICULARES**

La urbanización será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, según las determinaciones establecidas en el PDUU. El Plan Parcial podrá adoptar suaves unidades de ejecución estimo necesarias para la viabilidad y fiscal gestión del Plan, deberán estar separados en el respeto de cargas y beneficios.

**OBSERVACIONES**

Viviendas sociales y otros usos mixtos:  
 Porcentaje de vivienda libre: 70%  
 Porcentaje de vivienda social: 30%  
 Reservas de suelo para equipamientos, zonas verdes y demás:  
 Reserva global de suelo 20m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificación residencial  
 Equipamientos: 12m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
 Zonas verdes: 18m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
 La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
 Se reservará aproximadamente entre 0,5 y 1 plaza/100 m<sup>2</sup> constr.  
 En suelo uso característico residencial no se superará las 125 m<sup>2</sup> ni podrá superar la edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/2m<sup>2</sup>.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Los usos residenciales se separarán de los usos industriales colindantes del antiguo sector "V" mediante de una zona verde de separación para garantizar la compatibilidad de los usos.



00056060

DENOMINACIÓN: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A-501 ÁREA REPARTIDA: A-1 CÓDIGO: A-501C

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**  
 Completar la dotación de equipamientos de la zona.  
 Dotación de usos residenciales de tipología unifamiliar y aislada con compatibilidad de plurifamiliar.  
 Cualificar la vía peatonal de modo que se integre en la trama urbana mediante un tratamiento adecuado.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado	Uso Global	Residencial	Uso:	Des. Res. Unifamiliar
Superficie (m <sup>2</sup> ) global	31.246,52	Agrupamiento Medio	0,3886	Coefficiente edificabilidad	0,4254
S.L.S. adscritos (m <sup>2</sup> )	0,00	80% ASA	6,307,85	Techo máx. edific. (m <sup>2</sup> )	7,123,70
Dens. (m <sup>2</sup> )	0,00	20% Casión	5,857,07	Total viviendas	58
			850,78	Densidad viviendas/ha	32

**PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES**

Usos	Programa de usos	Coefficientes de homologación
Resid. Unifamiliar Libre	RM < 10, < 70% de la edificabilidad residencial	1,00
Resid. Unifamiliar VPO	>= 30 % de la edificabilidad residencial	0,57
Residuo	5,00%	1,35

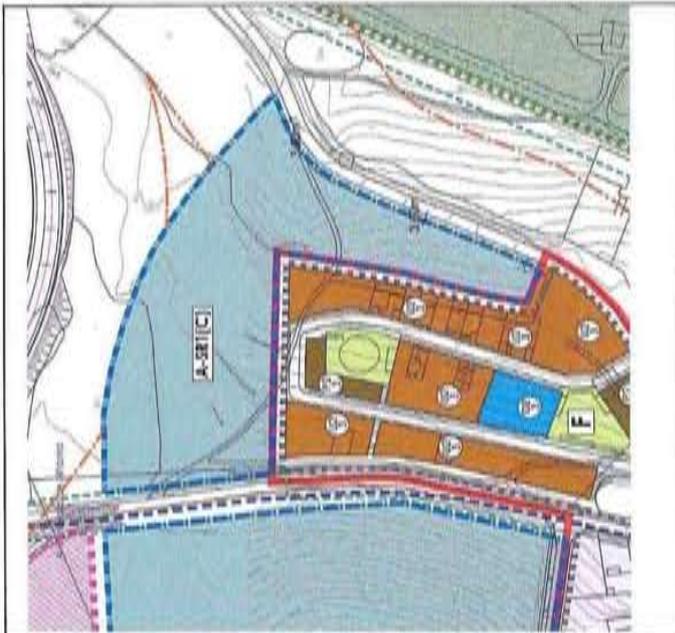
En el Programa de usos el valor para VPO es el valor máximo y los otros son el valor mínimo

**CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES (m<sup>2</sup> suelo)**

Red viaria edificable:	según PP
Equipamientos:	12m <sup>2</sup> /2000 m <sup>2</sup>
Zona verde:	18m <sup>2</sup> /1000m <sup>2</sup> ; máx:10%ASA
Plazas para estacionamiento público:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup> techo edificable

**OBSERVACIONES**  
 Viviendas sociales y otros usos exigidos:  
 Porcentaje de vivienda libre: 20%  
 Porcentaje de vivienda social: 30%  
 Reservas de suelo para equipamientos, zonas verdes y demás:  
 Sistema global de suelo 30m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificación residencial  
 desglosado de la siguiente manera:  
 Equipamientos: 12m<sup>2</sup>/1000m<sup>2</sup>  
 Zonas verdes: 18m<sup>2</sup>/1000m<sup>2</sup>  
 La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
 Se reservará equipamiento entre 0,5 y 1 plaza/200 m<sup>2</sup> suelo.  
 En suelo con carácter físico residencial no se superará la 75 viviendas ni podrá superar la edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/0,25

**CONDICIONES PARTICULARES**  
 La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, según las determinaciones establecidas en el PGOU. El Plan Parcial podrá definir cuatro unidades de ejecución estimo necesarias para la viabilidad y fácil gestión del Plan, deberán estar sustruidas en el reparto de cargas e beneficios.



**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
 En muy reducidos tramos del sector que quedan en el límite de las edificaciones solo se dedicará a vértice y espacios libres



denominación: SUELO URBANIZABLE SECTORIAL "BALNEARIO" AREA RESERVADO A-2 CÓDIGO: A-202

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**

Proyectar un ensanche fuera de la ciudad, con objeto de estructurar el crecimiento en relación con los equipamientos territoriales (eólicos (Barras-Arrolas)) de la zona para potenciar el turismo como uno de los motores económicos del municipio.  
Proyectar un núcleo que de acceso a los nuevos suelos a desarrollar, así como al balneario, potencia elementos dinamizador del turismo local.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Característica	Urbánizable Sectorial	Uso Global	Residencial	Uso	Documentación
Superficie (m <sup>2</sup> ) global	111.713,50	Aprovechamiento Múximo	0,1757	Coefficiente edificabilidad	0,2620
S.G. adscritos (m <sup>2</sup> )	22.527,35	90% ASA	37.445,52	Techo máx. edif. (m <sup>2</sup> )	40.443,77
Otros (m <sup>2</sup> )	0,00	30% Gestión	39.201,33	Total viviendas	335
			3.744,29	Densidad viviendas/ha:	30

**PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES**

Uso	Programa de usos	Coeficientes de homogenización
Resid. unifamiliar libre	0% < VU < 70% de la edificabilidad residencial	1,00
Resid. unifamiliar VPO	>= 30% de la edificabilidad residencial	0,57
Turístico	30,30%	1,15

En el Programa de usos el valor mínimo y los otros usos el valor máximo

**CEIONES Y RESERVAS DOTACIONALES (m<sup>2</sup> suelo)**

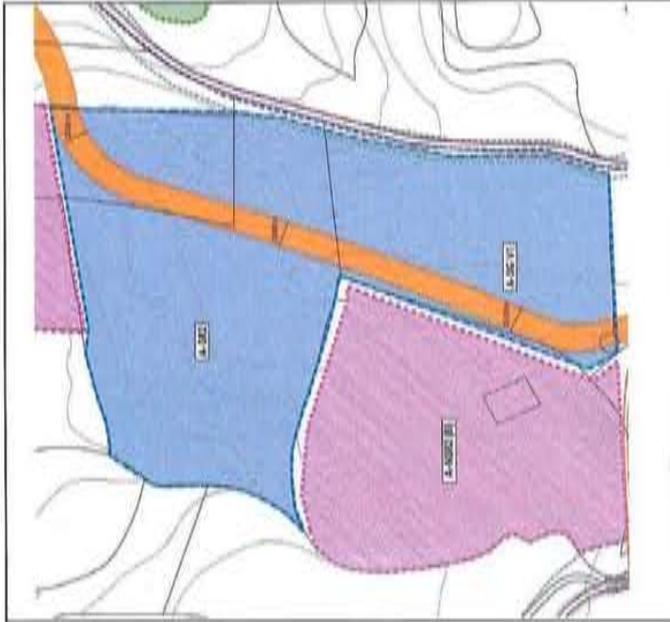
Red viaria ordinaria:	según PP
Equipamientos:	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
Zona verde:	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> ; m <sup>2</sup> /300m <sup>2</sup>
Plazas aparcamiento público:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup> techo edificable

**CONDICIONES DE DESARROLLO PROGRAMACIÓN**

Plazo:	Cuatrienio P <sup>1</sup>
Prioridad:	II
Indicador:	Reserva
Sistema de actuación:	Compensación
Figura planeamiento:	Plan Parcial - P.U. - P.C.

**OBSERVACIONES**

Suelos sociales y otros usos exigidos:  
Porcentaje de vivienda libre: 20%  
Porcentaje de vivienda social: 30%  
Porcentaje de suelo para equipamiento, zonas verdes y demás:  
Reserva global de suelo 30m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificabilidad residencial  
delegación de la siguiente manera:  
Equipamientos: 10m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
Zonas verdes: 10m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/100 m<sup>2</sup> constr.  
En suelo uso constructivo residencial no se superará las 75 m<sup>2</sup> ni podrá superar la edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Se ejecutará un cargo al sector el Sistema General según de conexión con el territorio A-202 que no afectará a la vía principal.  
El Plan Parcial garantizará una correcta conexión del ámbito con el núcleo principal administrando los defectos urbanísticos que pudieran derivarse de la implantación de la nueva Variante de la carretera A-402.  
La conexión y trazo con la nueva carretera la resolverá el planeamiento de desarrollo.  
El ensanche proyectado y de integración se mantendrá compatible con los trazados existentes de las vías pecuarias posibilitando una reconfiguración compatible de las mismas.  
En la franja adyacente al arroyo Píñeros solo podrán ser utilizados para zonas verdes.





denominación: SECTOR V. - AREA REPARTO - CÓDIGO: 44 (RPI)

CONDICIONES URBANÍSTICAS PROVENIENTES DE LAS NORMAS SUBORDINADAS

1.2.1.- ZONA V.1.07.- RESIDENCIAL DEL NUCLEO DE ALHAMA

Ámbito de aplicación.-  
Comprende las superficies de suelo urbano calificadas en el correspondiente plano de zonificación.

Tipología de la edificación.-  
La edificación será en, mansana cerrada.

Percepción mínima.-  
Será la que tenga una superficie de 125 m<sup>2</sup> y un frente de fachada de 8 metros lineales como mínimo.

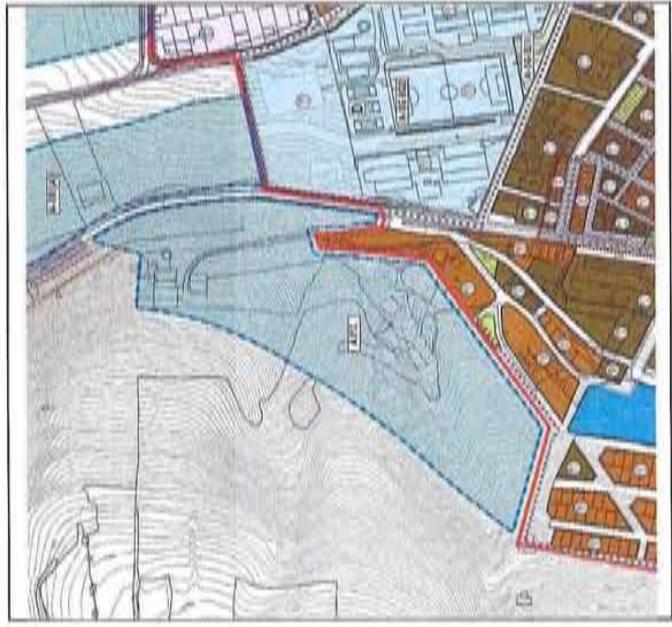
Alturas máximas, rasantes y albaros de la edificación.-  
Las alturas máximas y los rasantes serán los que figen los Planos Parciales, Planos Especiales o Contornos de Detalle. La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas, permitiéndose todo para el caso de edificios de carácter singular por su uso o localización.

Edificabilidad.-  
La edificabilidad máxima permitida para la superficie bruta será de 100 m<sup>2</sup>/ha.2 con una densidad máxima de 60 viviendas por hectárea.

Usos permitidos.-  
El uso predominantemente es el residencial, subordinao a la vivienda unifamiliar o plurifamiliar.  
Se permitirán discionalmente aquellas actividades industriales correspondientes a la 3ª, 2ª y 3ª categorías, definidas en el artículo 4.8.2., y en las condiciones que se marcan en el mismo.

También se permitirán los usos públicos: residenciales, culturales, religiosos, administrativos, sanitarios, educativos, de enseñanza, comerciales, recreativos y deportivos.

Usos prohibidos.-  
No se permitirán los usos de industria de categoría superior a la tercera.



**CONDIS CENARIOS DE ORDENACIÓN**  
La compatibilidad de usos se ajustará a lo establecido por el presente Plan General.  
Para la tramitación y gestión del sector se cumplirá toda la legislación vigente en materia urbanística y de promoción del Patrimonio histórico.

Plazo de ejecución:  
2 años



00056060



denominación: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO I-511 A-51 CÓDIGO: A-51

OBJETIVOS TERRITORIALES URBANÍSTICOS

Completar la dotación de suelos industriales del municipio.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Clase de Suelo	Urbano Sectorizado	Uso Global	Industrial	Mixto	Industrial
Superficie (m <sup>2</sup> ) global	115.513,24	Aprovechamiento Medio	0,2500	Coefficiente edificatorio	0,4425
S.G. adscritos (m <sup>2</sup> )	11.981,94	50% ASA	38.900,30	Tiempo máx. edif. (m <sup>2</sup> )	60,029,94
Otros (m <sup>2</sup> )	0,00	30% Casita	33.200,37	Total viviendas	0
			3.690,09	Densidad máxima/ha:	0

PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES

Uso	Programa de usos	Coefficientes de homologación
Uso Industrial		0,40
Tercario		1,15

CENSIONES Y RESERVA DOTACIONALES (m<sup>2</sup> suelo)

Red viaria estimada:	según PP
Equipamientos:	4% S;
Zonas verdes:	30% S;
Pistas aparcamiento público:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup> techo edificable

OBSERVACIONES

Reserva de suelo para equipamientos, zonas verdes y demás.  
 Reserva global de suelo 14% Superficie del sector designado de la siguiente manera:  
 Equipamientos: 4%/S;  
 Zonas verdes: 30%/S;  
 La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 20% de la superficie del sector.  
 Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/100 m<sup>2</sup> constr.

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN

Plan:	Competencia P <sup>1</sup>
Prioridad:	Privada
Indicador:	Competencia
Sistema de actuación:	Plan Parcial - P.11. - P.C.
Figura planeamiento:	

CONDICIONES PARTICULARES

La ordenación será unitaria para todo el sector que se describirá mediante un único Plan Parcial, según las determinaciones establecidas en el PGOU. El Plan Parcial podrá delimitar cuantas unidades de ejecución urbanística necesarias para la viabilidad y fácil gestión del Plan, además estar equiparadas en el reparto de cargas y beneficios. El sistema general urbanístico necesario para la ejecución del sector industrial se adaptará a los dos sectores de suelo industrial en partes proporcionales y tendrá aprovechamiento. En el sector se establecerá el punto fijo conforme lo establecido en el art. 103 de la Ley 1/2002.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

En la zona de abdicación de la carretera se podrán ubicar las dotaciones correspondientes a espacios libres así como se podrá utilizar para el trazado de viario interior. El ámbito perteneciente al habitad de interés comunitario (Pradoles, refugios y materiales resquemados) quedará preservado incorporándolo al espacio libre.  
 En las zonas habitables existentes podrán ser utilizadas como zona verde, no permitiendo ninguna de las siguientes actuaciones (art. 6 al 9 y 19 a 21 del Reglamento de IUP): a. las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno; b. las edificaciones de ámbito; c. las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional; d. cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la conservación en régimen de asanías o que pueda ser causa de degradación o deterioro del Dominio Público hidráulico.





Denominación: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A-50 AREA REPARTO A-3 CÓDIGO: A-50

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**

Completar la dotación de suelos industriales del municipio.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado	Uso Global	Uso:	Industrial	Industrial
Superficie (m <sup>2</sup> ) global	395.945,12	Aprovechamiento Máximo	Coefficiente edificabilidad	0,2500	0,4332
S.G. subterráneo (m <sup>3</sup> )	11.174,52	Aprovechamiento Objetivo	Techo máx. edific. (m <sup>2</sup> )	49.754,83	80.940,32
Clase (m <sup>2</sup> )	0,00	90% AUA	Total viviendas	44.379,83	0
		10% Gestión	Densidad vivienda/ha	4,875/00	

**PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES**

Uso	Programa de usos	Coefficiente de homogeneización
Uso Industrial		0,60
Pendiente	<1,67%	1,15

**CONDICIONES Y RESERVAS DOTACIONALES (m<sup>2</sup> suelo)**

Reserva dotacional:	según PP	Contribución 2P
Equipamientos:	4% Ss	Privado
Zonas verdes:	10% Ss	Composición
Plazas aparcamiento público:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup> techo edificable	Plaz. Parcial - P.U. - P.C.

**CONDICIONES PARTICULARES**

Reservas de suelo para equipamientos, zonas verdes y ferias.  
Reserva global de suelo 14%. Superficie del sector designado de la siguiente manera:  
Equipamientos 4% Ss  
Zonas verdes 10% Ss  
La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/100 m<sup>2</sup> constr.

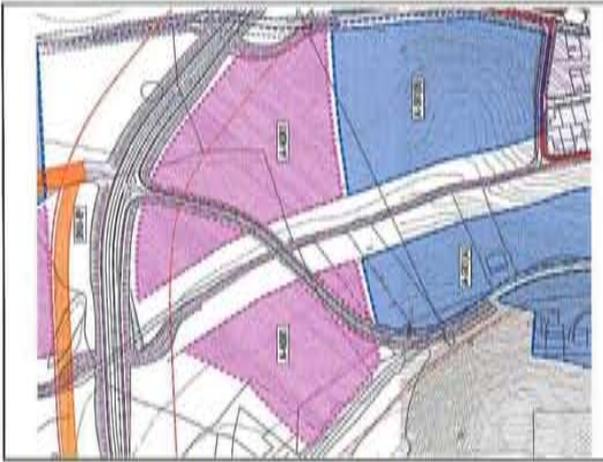
**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

En la zona de afectación de la carretera se podrán ubicar las dotaciones correspondientes a espacios libres así como se podrá utilizar para el tránsito de tráfico interior. El puente de conexión sobre el Río de la Cuesta de Loja se ejecutará como Sistema Local. El ámbito perteneciente al Subbarrio de interés comunitario (Frutidos, retaneros y retaneros mejorados) que coincide con el propio barriado de Loja, quedará preservado inalterable al espacio libre. Los terrenos inalterables colindantes solo podrán ser utilizados como zona verde. En esta zona no se permitirán ninguna de las siguientes actuaciones (arts. 6º y 7º y 17º a 21º del Reglamento de DPO):  
- las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno  
- las excavaciones de áreas  
- las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional  
- cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del D.P.U.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
 CONSEJO REGULADOR TERRITORIAL  
 30 MAR 2011  
**APROBACIÓN DEFINITIVA**

Emitido por el Área Municipal en fecha 20/03/2011 para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Registro de la Propiedad de la Comunidad Autónoma de Sevilla.

00056060

DENOMINACIÓN: SUELO NO SECTORIZADO A-SUNSI		CÓDIGO: A-SUNSI	
DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		USOS INCOMPATIBLES	
Nombre:	NO SECTORIZADO 1	Industrial	
Código de suelo no sectorizado:	A-SUNSI		
Superficie (m <sup>2</sup> ) global:	47.343,06		
<p><b>RESUMEN DEL SUELO HASTA SU SECTORIZACIÓN</b></p> <p>Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes de Sectorización, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado no estarán sujetos al cumplimiento del régimen de deberes establecido en el artículo 18 de la Ley 6/1.998 y el artículo 51.3) de la LOU4, respecto a la obligación de promover la transformación del suelo según las distintas etapas del desarrollo urbanístico.</p>			
<p><b>CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN</b></p> <p>Los suelos urbanizables no sectorizados podrán promoverse y ejecutarse directamente mediante Planes de Sectorización sin necesidad de concurso, bien por iniciativa pública, bien por iniciativa privada, justificándose expresa y debidamente, según lo establecido en el artículo 12.2 de la LOU4, en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su probable evolución a medio plazo teniendo en cuenta además la evolución reciente desde la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbánística, el modelo urbanístico y criterios de desarrollo urbano adoptados, y el grado de ejecución de los sectores ya delimitados.</p> <p>Dirección de los movimientos residenciales junto a la Camarera de Alameda-Guarán. Se tendrá en cuenta la servidumbre correspondiente a la vía peatonal gratuita, que se desarrollará según los criterios establecidos en el PGOU una vez se sectorice y se desvirtúe este sector. Las unidades locales, una vez determinada la superficie del ámbito, serán las establecidas según LOU4 y Reglamento de Placamiento.</p>			
			

Aprueba en el Pleno de fecha 15 de octubre de 2014 el Plan de Sectorización de SUELO NO SECTORIZADO A-SUNSI, que se incorpora al PGOU de Alameda-Guarán, en el ámbito de actuación del Plan de Ordenación Urbánística de Alameda-Guarán, aprobado por el Pleno de fecha 20 de octubre de 2010, y el Plan de Placamiento de Alameda-Guarán, aprobado por el Pleno de fecha 20 de octubre de 2010.





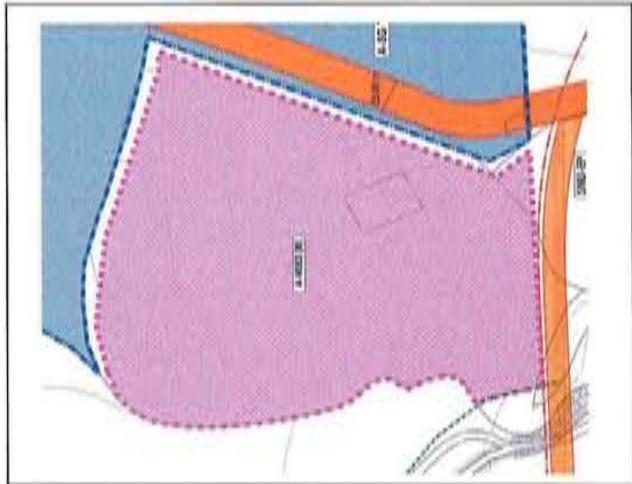

denominación: SUELO NO SECTORIZADO A-5UR02 [B] CÓDIGO: A-NGR2 [E]

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL  
 Nombre: NO SECTORIZADO 2 [B]  
 Código de suelo no sectorizado: A-NGR2 [B]  
 Superficie bruta [m<sup>2</sup>]: 57.000,25

USOS INCOMPATIBLES  
 Industrial

RÉGIMEN DEL SUELO HASTA SU SECTORIZACIÓN  
 Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes de Sectorización, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado no estarán sujetos al cumplimiento del régimen de deberes establecido en el artículo 18 de la Ley 6/1998 y el artículo 51.4) de la LDUU, respecto a la obligación de promover la transformación del suelo según las distintas etapas del desarrollo urbanístico.

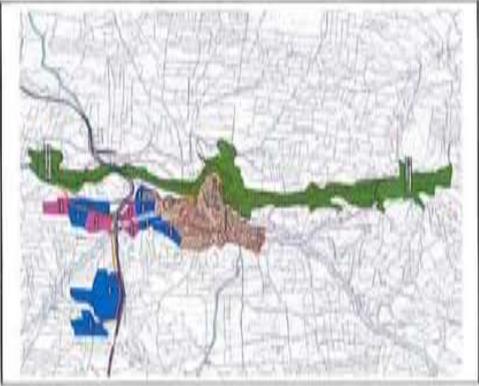
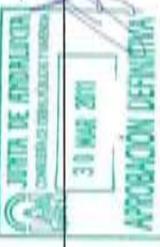
CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN  
 Los suelos urbanizables no sectorizados podrán promoverse y ejercitarse directamente mediante Planes de Sectorización sin necesidad de concurso, bien por iniciativa pública, bien por iniciativa privada, justificándose expresa y debidamente, según lo establecido en el artículo 12.2 de la LDUU, en una nueva aprobación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y se previene evolución a medio plazo, teniendo en cuenta además la evolución sucesiva desde la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo urbanístico y criterios de desarrollo urbano adoptados, y el grado de ejecución de los sectores ya delimitados.



JUNTA DE ANDALUCÍA  
 CONSEJO DE REGULACIÓN Y URDIMENTACIÓN  
 30 MAR 2011  
 APROBACIÓN DEFINITIVA

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 24/07/11 para su incorporación al PGOU general con carácter subsidiario por el Consejo Provincial de Urbanismo, del Instituto de Urbanismo y Edificación nº 100/11, y el expediente de Urbanización nº 100/11, de fecha de 14/08/2011. La Comisión de Seguimiento Urbanística

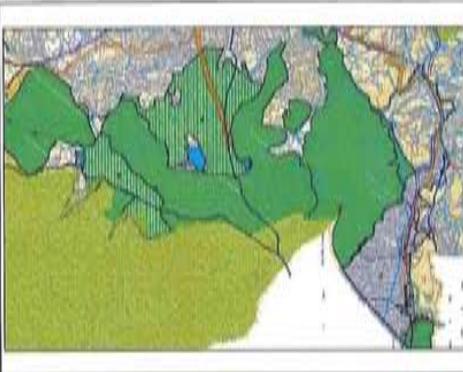
00056060

<p>DESIGNACIÓN: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN EN ZONA DE VALLES CÓDIGO: PEV-LUS-TALOS</p>	<p><b>USOS COMPATIBLES</b></p> <p>Agriculto ganadero, Saneamiento ambiental vinculado a los recursos de aguas termales, Turismo vinculado con el turismo balneario, Turismo y patrimonio arqueológico, Instalaciones deportivas ligadas a las actividades al aire libre, Turismo pequeño comercio y restauración.</p>
<p><b>DETERMINACIÓN/ORDENACIÓN SUBSTRUKCIBNA</b></p> <p>Nombre: Plan Especial Protección en ZONA DE VALLES      Código de suelo: L.005.005.005      Superficie total (m<sup>2</sup>):</p> <p><b>RESUMEN DE USOS</b></p> <p>Suelo no urbanizable de protección incluido en la definición de la Propuesta de Zonificación del Conjunto Histórico-Artístico de Alhama de Granada. Pese a desarrollarse será necesario la redacción de un Plan Especial de Protección. El uso característico será no urbanizable, compatible con el uso residencial, comercial, deportivo y recreativo.</p>	<p><b>OBJETIVOS</b></p> <p>Ordenación, protección y recuperación de los Valles de Alhama, para la conservación de los usos de ocio y recreación generados por el patrimonio arqueológico, paisajístico, etnográfico y turístico de la zona, así como de los valores culturales que rodean a la ciudad, declarada BIC de Interés Cultural por el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proteger y recuperar el paisaje de los Valles de Alhama que rodea la ciudad, declarada BIC de Interés Cultural por el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</li> <li>2. Definir el ámbito del uso y destino público como espacio libre con la clasificación de Suelo No Urbanizable (SNU).</li> <li>3. Proteger y promover actuaciones de puesta en valor del Patrimonio Cultural actual y Patrimonio arqueológico por el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</li> <li>4. Mantener el nivel de protección adecuado para la finalidad protectora de la clasificación del suelo.</li> </ol> <p>Objetivos específicos:</p> <p>Ordenación del suelo no urbanizable para su protección y recuperación de los usos de ocio y recreación en el ámbito de los Valles de Alhama y puesta en valor del patrimonio histórico-artístico y etnográfico (Barranco de Alhama de Granada, Molinos, etc.) integrando en el ámbito del Plan especial.</p>
<p><b>INDICACIONES DE DISEÑO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La ejecución y aplicación de las actuaciones urbanísticas contempladas en el presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama se realizará de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</li> <li>2. Las obras de construcción de edificios que se realicen en el ámbito de protección contemplado en el presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</li> <li>3. Las obras de construcción de edificios que se realicen en el ámbito de protección contemplado en el presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</li> <li>4. No se permitirán actuaciones que alteren el paisaje urbano o rural de la zona de protección contemplada en el presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama, ni que afecten a la conservación del patrimonio cultural, histórico-artístico o etnográfico de la zona.</li> <li>5. Se permitirá la construcción de edificios que se realicen en el ámbito de protección contemplado en el presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama, siempre que se realicen de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</li> </ol>	
<p><b>INDICACIONES PARTICULARES</b></p> <p>El presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama tiene como finalidad la protección del paisaje urbano y rural de la zona de protección contemplada en el presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama, así como de los valores culturales que rodean a la ciudad, declarada BIC de Interés Cultural por el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</p> <p>El presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama se realizará de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</p> <p>El presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama se realizará de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</p> <p>El presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama se realizará de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</p> <p>El presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama se realizará de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</p>	
<p><b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b></p> <p>El presente Plan Especial de Protección en Zona de Valles de Alhama se realizará de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1073/2015 de 10/10/2015 de 10/10/2015.</p>	





00056060

<p><b>DEBEREMOS:</b> PAGO ESPECIAL DE LOS JUROS</p>	<p><b>DEBEREMOS:</b> PAGO ESPECIAL DE LOS JUROS</p>
<p><b>DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b></p> <p><b>Nombre:</b> Plan Especial en ZUR  <b>PCU:</b> PCU  <b>Superficie bruta (m<sup>2</sup>):</b> 1.294.000,73</p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <p>Las áreas incluidas en el plan de ordenación del suelo se ordenarán correspondiendo a los usos de las zonas de vivienda, zona y PUE de todo tipo de vivienda y las condiciones específicas que figan los Planes Especiales que deberá indicarse en el plano relativo de los usos de la zonificación definitiva del presente PUE.</p>	<p><b>DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b></p> <p><b>Nombre:</b> Plan Especial en ZUR  <b>PCU:</b> PCU  <b>Superficie bruta (m<sup>2</sup>):</b> 1.294.000,73</p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <p>Las áreas incluidas en el plan de ordenación del suelo se ordenarán correspondiendo a los usos de las zonas de vivienda, zona y PUE de todo tipo de vivienda y las condiciones específicas que figan los Planes Especiales que deberá indicarse en el plano relativo de los usos de la zonificación definitiva del presente PUE.</p>
<p><b>OBJETIVOS</b></p> <p>Tramitación prioritaria del Plan Especial en las zonas de Zona y PUE, para la ordenación del uso actual de agricultura itinerante.</p> <p>Orden de la zonificación de zonas de agrosilvicultura, ordenación de normativas que permitan su aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del paisaje singular.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <p>A) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular las especies con agricultura itinerante y las prácticas del cultivo Rural Abandono.</p> <p>B) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.</p> <p>C) Conservar, proteger y mejorar las características arquitectónicas catalogadas en el Plan Especial y aquellos otros bienes muebles e inmuebles durante las de realización del instrumento de la Normativa Regulatoria. Presentación mediante Propuesta Regulatoria.</p>	
<p><b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b></p> <p>Establecimiento de las Zonas.</p> <p>Debido a la configuración de las zonas de vivienda en las zonas, se todas aquellas circunstancias en que sea preciso por las reducidas dimensiones de la parcela, se permitirá una separación mínima de 1,5 metros.</p> <p>Se permitirá la edificación de nueva y vieja con un máximo de 4,5 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre superficie bruta.</p> <p>Se podrá superar éstas edificabilidades si se justifica en el proyecto la necesidad de mayor edificabilidad, en caso de que se precise.</p>	<p><b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b></p> <p>Establecimiento de las Zonas.</p> <p>Debido a la configuración de las zonas de vivienda en las zonas, se todas aquellas circunstancias en que sea preciso por las reducidas dimensiones de la parcela, se permitirá una separación mínima de 1,5 metros.</p> <p>Se permitirá la edificación de nueva y vieja con un máximo de 4,5 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre superficie bruta.</p> <p>Se podrá superar éstas edificabilidades si se justifica en el proyecto la necesidad de mayor edificabilidad, en caso de que se precise.</p>
<p><b>DETERMINACIONES PARTICULARES</b></p> <p>Equipamientos: Iglesia-Campanario.</p> <p>El Ayuntamiento podrá dotar de puntos estratégicos de equipamiento: Jardines de cara a paliar la incidencia de las edificaciones en épocas de vacación, y todo el que sirva de complemento que concierne a ella.</p> <p>Seis edificios: Iglesia, Campanario, los siguientes: Campanario y de otra naturaleza para su posible rehabilitación en caso necesario y su mayor representatividad de carácter.</p> <p>Características: Los edificios serán monumentales y de alta protección para su posible rehabilitación en caso necesario y su mayor representatividad de carácter.</p> <p>Localización: Serán puntos con el máximo impacto ambiental, tendrán accesibilidad directa a las zonas de vivienda y estarán dotados de un radio de uso de 300-200 metros.</p> <p>Compatibilidad: Este uso estará compatible con los usos previstos en el PUE.</p> <p>Nota: La ordenación de edificación en el Plan Especial de la zona de vivienda se realizará por el PUE y el Curso Regulatorio de vivienda.</p>	<p><b>DETERMINACIONES PARTICULARES</b></p> <p>Equipamientos: Iglesia-Campanario.</p> <p>El Ayuntamiento podrá dotar de puntos estratégicos de equipamiento: Jardines de cara a paliar la incidencia de las edificaciones en épocas de vacación, y todo el que sirva de complemento que concierne a ella.</p> <p>Seis edificios: Iglesia, Campanario, los siguientes: Campanario y de otra naturaleza para su posible rehabilitación en caso necesario y su mayor representatividad de carácter.</p> <p>Características: Los edificios serán monumentales y de alta protección para su posible rehabilitación en caso necesario y su mayor representatividad de carácter.</p> <p>Localización: Serán puntos con el máximo impacto ambiental, tendrán accesibilidad directa a las zonas de vivienda y estarán dotados de un radio de uso de 300-200 metros.</p> <p>Compatibilidad: Este uso estará compatible con los usos previstos en el PUE.</p> <p>Nota: La ordenación de edificación en el Plan Especial de la zona de vivienda se realizará por el PUE y el Curso Regulatorio de vivienda.</p>
<p><b>DETERMINACIONES TRANSITORIAS</b></p> <p>Normas que se aplican durante el procedimiento de tramitación del Plan Especial para la aplicación de la zonificación definitiva establecida en la zonificación definitiva urbanística.</p>	<p><b>DETERMINACIONES TRANSITORIAS</b></p> <p>Normas que se aplican durante el procedimiento de tramitación del Plan Especial para la aplicación de la zonificación definitiva establecida en la zonificación definitiva urbanística.</p>





00056060

<p><b>DENOMINACIÓN:</b> SUELO URBANIZADO CONSOLIDADO A-UET</p> <p><b>ÁREA REPARTIDA:</b> A-4 CÓDIGO: A-UET</p>																									
<p><b>OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS</b></p> <p>Completar el borde urbano del centro histórico de Alhambra de Granada. Desarrollo de usos residenciales de tipología unifamiliar.</p>	<p><b>OTROS CONTENIDOS DE ORDENACIÓN</b></p> 																								
<p><b>CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Clase de Suelo</td> <td>Urbano no consolidado</td> <td>Agrupamiento Mueble</td> <td>0,64</td> <td>Coefficiente edificabilidad</td> <td>0,703</td> </tr> <tr> <td>Uso Global</td> <td>Residencial</td> <td>Agrupamiento Objeto</td> <td>1.452,25</td> <td>Techo máx. edificación (m<sup>2</sup>)</td> <td>1.600,25</td> </tr> <tr> <td>Superficie del sector (m<sup>2</sup>)</td> <td>2.250,00</td> <td>90% ASA</td> <td>1.219,63</td> <td>Tamaño mínimo:</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Volumen a construir (m<sup>3</sup>)</td> <td>0,00</td> <td>10% Casión</td> <td>145,62</td> <td>Densidad máxima/ha:</td> <td>70</td> </tr> </table>	Clase de Suelo	Urbano no consolidado	Agrupamiento Mueble	0,64	Coefficiente edificabilidad	0,703	Uso Global	Residencial	Agrupamiento Objeto	1.452,25	Techo máx. edificación (m <sup>2</sup> )	1.600,25	Superficie del sector (m <sup>2</sup> )	2.250,00	90% ASA	1.219,63	Tamaño mínimo:	35	Volumen a construir (m <sup>3</sup> )	0,00	10% Casión	145,62	Densidad máxima/ha:	70	<p><b>CONDICIONES PARTICULARES</b></p> <p>Si transcurrido el plazo de 2 años desde la aplicación del POU no se ha presentado indicación para el establecimiento del sistema de compensación, se procederá a la sustitución del mencionado sistema por un sistema de actuación pública, preferentemente cooperativa.</p>
Clase de Suelo	Urbano no consolidado	Agrupamiento Mueble	0,64	Coefficiente edificabilidad	0,703																				
Uso Global	Residencial	Agrupamiento Objeto	1.452,25	Techo máx. edificación (m <sup>2</sup> )	1.600,25																				
Superficie del sector (m <sup>2</sup> )	2.250,00	90% ASA	1.219,63	Tamaño mínimo:	35																				
Volumen a construir (m <sup>3</sup> )	0,00	10% Casión	145,62	Densidad máxima/ha:	70																				
<p><b>USOS Y EDIFICABILIDADES</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Usos</td> <td>Programa de usos</td> <td>Coefficientes de homogenización</td> </tr> <tr> <td>Resid. unifamiliar libre</td> <td>70% de la edificabilidad residencial</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Resid. unifamiliar PPO</td> <td>30 % de la edificabilidad residencial</td> <td>0,67</td> </tr> <tr> <td>Tendido</td> <td>5,00%</td> <td>1,15</td> </tr> </table> <p>En el Programa de usos el valor mínimo y los otros usos el valor máximo</p>	Usos	Programa de usos	Coefficientes de homogenización	Resid. unifamiliar libre	70% de la edificabilidad residencial	0,00	Resid. unifamiliar PPO	30 % de la edificabilidad residencial	0,67	Tendido	5,00%	1,15	<p><b>CONDICIONES DE DESARROLLO PROGRAMACIÓN</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Plazo:</td> <td>Cuadrado Iº</td> </tr> <tr> <td>Prioridad:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Localidad:</td> <td>Privada</td> </tr> <tr> <td>Sistema de actuación:</td> <td>Compensación</td> </tr> <tr> <td>Figura planeamiento:</td> <td>Plan Parcial</td> </tr> </table>	Plazo:	Cuadrado Iº	Prioridad:	2	Localidad:	Privada	Sistema de actuación:	Compensación	Figura planeamiento:	Plan Parcial		
Usos	Programa de usos	Coefficientes de homogenización																							
Resid. unifamiliar libre	70% de la edificabilidad residencial	0,00																							
Resid. unifamiliar PPO	30 % de la edificabilidad residencial	0,67																							
Tendido	5,00%	1,15																							
Plazo:	Cuadrado Iº																								
Prioridad:	2																								
Localidad:	Privada																								
Sistema de actuación:	Compensación																								
Figura planeamiento:	Plan Parcial																								
<p><b>RESERVAS Y RESERVAS DOTACIONALES (m<sup>2</sup>)</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Red viaria estimada:</td> <td>según PP</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos:</td> <td>13m<sup>2</sup>/300m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Zonas verde:</td> <td>10m<sup>2</sup>/300m<sup>2</sup>, min 100m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Plazas aparcamiento público:</td> <td>0,5-1 plaza/300m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Red viaria estimada:	según PP	Equipamientos:	13m <sup>2</sup> /300m <sup>2</sup>	Zonas verde:	10m <sup>2</sup> /300m <sup>2</sup> , min 100m <sup>2</sup>	Plazas aparcamiento público:	0,5-1 plaza/300m <sup>2</sup>	<p><b>CONDICIONES PARTICULARES</b></p> <p>Si transcurrido el plazo de 2 años desde la aplicación del POU no se ha presentado indicación para el establecimiento del sistema de compensación, se procederá a la sustitución del mencionado sistema por un sistema de actuación pública, preferentemente cooperativa.</p>																
Red viaria estimada:	según PP																								
Equipamientos:	13m <sup>2</sup> /300m <sup>2</sup>																								
Zonas verde:	10m <sup>2</sup> /300m <sup>2</sup> , min 100m <sup>2</sup>																								
Plazas aparcamiento público:	0,5-1 plaza/300m <sup>2</sup>																								
<p><b>OBSERVACIONES</b></p> <p>Viviendas sociales y otros usos exigidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Porcentaje de vivienda libre: 70%</li> <li>Porcentaje de vivienda social: 30%</li> <li>Reserva de suelo para equipamientos, zonas verdes y demás</li> <li>Reserva global de suelo: 10m<sup>2</sup>/300 m<sup>2</sup> edificación residencial desglosado de la siguiente manera:             <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamientos: 13m<sup>2</sup>/300m<sup>2</sup></li> <li>Zonas verdes: 10m<sup>2</sup>/300m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.</li> <li>De reservas aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/300 m<sup>2</sup> constr.</li> <li>En suelo uso característico residencial no se superará las 75 viviendas ni podrá superar la edificabilidad de 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p> <p>30 MAR 2011</p> <p>JUNTA DE ANDALUCÍA</p> <p>CONSEJO DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA</p>																								



DENOMINACIÓN: S.E.U. URBANO NO CONSOLIDADO A-UE2 ÁREA RESERVADO A-5 CÓDIGO: A-UE2

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**

Completar el borde urbano del centro histórico de Alhama de Granada.  
 Desarrollo de usos residenciales de tipología unifamiliar.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Clase de Suelo	Urbano no consolidado	Aprovechamiento Máximo	0,54	Coefficiente edificabilidad	0,703
Uso Global	Residencial	Techo máx. edifc. (m2)	1.342,24	Techo máx. edifc. (m2)	1.918,25
Superficie del sector (m <sup>2</sup> )	2.730,07	90% ASA	1.571,52	Total viviendas	39
Vivienda a resarticular (m <sup>2</sup> )	0,00	10% Casión	174,172	Densidad viviendas/ha	70

**USOS Y ESPERANZAJADES**

Usos	Programa de usos	Coefficientes de homogenización
Resid. Unifamiliar Libre	70% de la edificabilidad residencial	1,00
Resid. Unifamiliar IPO	30 % de la edificabilidad residencial	0,57
Verdadero	5,00%	1,15

En el programa de usos el valor mínimo y los otros usos el valor máximo

**CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN**

Planos	Cuadrante 1º
Prevalencia	2
Prevalencia	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figura planeante	Plan Parcial

Se transcurrido el plazo de 2 años desde la aprobación del PSDU no se ha presentado iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, se procederá a la sustitución del mencionado sistema por un sistema de actuación pública, preferentemente cooperativa.

**OBSERVACIONES**

Viviendas sociales y otros usos exigidos: 70%  
 Porcentaje de vivienda libre: 30%  
 Reservas de suelo para equipamientos, zonas verdes y demás:  
 Reserva global de suelo 30m2/100 m2 edificación residencial  
 Equipamientos: 11m2/100m2e  
 Zonas verdes: 13m2/100m2e  
 La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
 Se reservará aproximadamente entre 0,5 y 1 plaza/100 m2 constr.  
 En suelo uso construcción residencial no se superará las 15 viviendas ni podrá superar la edificabilidad de 3m2/ha2

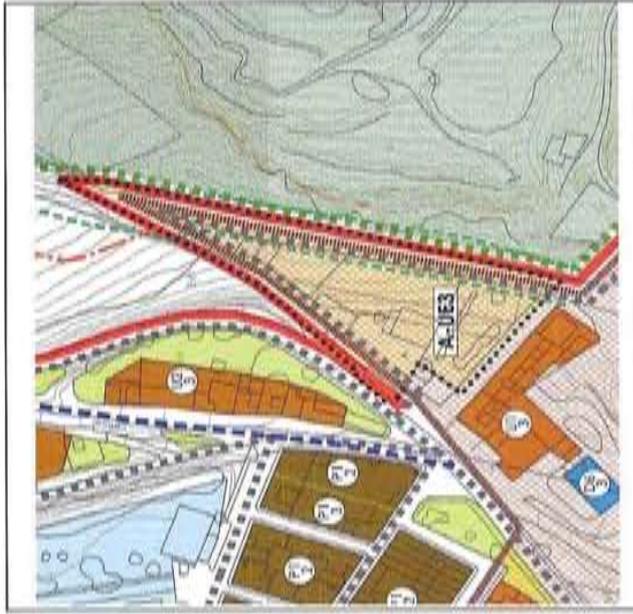
**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Los parámetros urbanísticos de esta unidad (edificabilidad, densidad, etc) quedarán condicionados a la ordenación parcelaria del sector previsto, tal y como se indica en la normativa.

Aplicable para el Plan Municipal de ordenación urbanística de 2010 para su incorporación al PMU urbanístico ordenación urbanística de 2011 y el Plan Municipal de Ordenación del Suelo y Urbanismo de 2011, en el artículo 16 del Reglamento de Urbanismo de 2011.

Málaga, a 10 de febrero de 2014





denominación: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A-UE3 AREA RESERVADO A-4 CÓDIGO: A-UE3

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**

Completar el borde urbano del centro histórico de Alhambra de Granada.  
Desarrollar de usos residenciales mixtos de tipología unifamiliar y plurifamiliar

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Clase de Suelo	Urbano no consolidado	Agrupamiento Medio:	0,54	Coefficiente edificabilidad:	0,055
Uso Global	Residencial	Apoyamiento Objetivo	4.352,53	Techo máx. edifc. (m <sup>2</sup> )	4.520,25
Superficie del sector (m <sup>2</sup> )	5.504,38	USO: ASH	3.746,94	Total viviendas:	41
Módulo a reurbanizar (m <sup>2</sup> )	0,00	30% Casión	416,25	Densidad planimétrica/m <sup>2</sup>	55

**USOS Y ENFOCADURAS**

Usos	Programa de usos	Coefficientes de homogeneización
Resid. Unifamiliar Libre	70% de la edificabilidad residencial	1,00
Resid. Unifamiliar VPO	30% de la edificabilidad residencial	0,57
Tercario	5,00%	1,35

En el Programa de usos el valor para VPO es el valor máximo y los otros usos el valor mínimo

**RESERVAS Y RESERVAS DOTACIONALES (m<sup>2</sup>)**

Reserv. verde:	según RP
Equipamientos:	12m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
Dona verde:	18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> - máx.100%
Plaza: equipamiento público:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup>

**CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN**

Plazo:	Cuadrante III
Precedencia:	2
Destino:	Privado
Sistema de actuación:	Compensación
Figura planeamiento:	Plan Parcial

**RESERVAS**

Viviendas sociales y otros usos exigidos:  
 Porcentaje de vivienda libre: 70%  
 Porcentaje de vivienda social: 30%  
 Reserva de suelo para equipamientos, zonas verdes y donas.  
 Reserva global de suelo 30m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificación residencial  
 (distribuido de la siguiente manera:  
 Equipamientos: 12m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
 Zonas verdes: 18m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
 La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
 Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/100 m<sup>2</sup> constr.  
 En su caso, uso característico residencial no se superará la 75 viviendas por cada hectárea de terreno.

**CONDICIONES PARTICULARES**

Si transcurrieran el plazo de 2 años desde la aprobación del PSDU no se ha presentado iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, se procederá a la sustitución del mencionado sistema por un sistema de actuación pública, preferentemente cooperativa.

**OTROS CONTENIDOS DE ORDENACIÓN**

Se tendrá en cuenta, que la fachada que asome a la carretera no deberá más de 2 plantas, realizándose el resto de la edificación de un modo escalonado, siempre dentro de una envolvente de 45%. No se realizarán frentes continuos de fachada de más de 30 m. Se acompañará el Estudio de Detalle de una ordenación volumétrica. Los parámetros urbanísticos de lista unidad justificabilidad, densidad, etc) quedarán condicionados a la ordenación parametrizada del PSPU previsto, tal y como se indica en la normativa.





00056060



Denominación: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO V-SR2A  
 Área reparato: V-1 CÓDIGO: V-SR2A

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**  
 Continuar con el desarrollo urbano en el borde de la población.  
 Desarrollo de usos residenciales de tipología unifamiliar y adosada.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado
Superficie (m <sup>2</sup> ) global	10.250,54
S.G. adositas (m <sup>2</sup> )	0,00
Distrs (m <sup>2</sup> )	0,00
Residencial	Uso: Des. Res. Unifamiliar
Coefficiente edificabilidad	0,4040
Techo máx. edificación (m <sup>2</sup> )	4.100,25
Total viviendas	29
Densidad residencial/ha	405,62

PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES	
Usos	Programa de usos
Resid. Unifamiliar Libre	0% < R <sub>u</sub> < 70% de la edificabilidad residencial
Resid. Unifamiliar VPO	>= 30 % de la edificabilidad residencial
Terciario	10-20%

En el Programa de usos el valor para VPO es el valor máximo y los otros usos el valor mínimo.

CONDICIONES Y RESERVAS DOTACIONALES (m <sup>2</sup> suelo)	
Red básica estimada:	según PP
Equipamientos:	11m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
Zona verde:	18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> ; min.0,09% S
Pistas aparcamiento público:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup> techo edificable

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN	
Plaza:	Cuadrado 3'
Prioridad:	2
Indicador:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación
Figura planeamiento:	Plan Parcial - P.O. - P.C.

**CONSEJOS PARTICIPATIVOS**  
 La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, según las determinaciones establecidas en el P.O.U. El Plan Parcial podrá delimitar cuantas unidades de ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del Plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios. Si transcurrido el plazo de 2 años desde la aprobación del P.O.U. no se ha presentado la solicitud para el establecimiento del sistema de compensación, se procederá a la sustitución del mencionado sistema por un sistema de actuación pública, preferentemente cooperativa.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
 Los usos residenciales se separarán de los usos industriales colindantes mediante una zona verde de separación para garantizar la compatibilidad de los usos. La ordenación del Subsector A garantizará la compatibilidad con las actividades previstas en el ámbito colindante. La Ordenación del Subsector B aplicará una franja de espacio libre que separará los usos residenciales del sector de los usos industriales y terciarios del sector colindantes.  
 No se podrá desarrollar el sector sin el gravio tratado o ceses de las actividades incompatibles.  
 Se tendrá especial consideración en la creación de fachada urbana hacia los límites.



Aplicado por el Plan Municipal en sesión de 2007 para la incorporación al P.O.U. de modificaciones urbanísticas por el Decreto de Ordenación del Territorio y Vivienda de 2007, en sustitución de la Ordenación del Subsector B.  
 Fecha: 30 MAR 2011  
 Firmado: José María V. Martín-Pérez



00056060

denominación: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO V-SR3 ASER REPARTO: V-1 CÓDIGO: V-SR3

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**

Continuar con el desarrollo urbano en el borde de la población.  
Desarrollo de usos residenciales de tipología unifamiliar y aislada.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado	Uso Global	Residencial	Uso:	Des. Res. Unifamiliar
Superficie (m <sup>2</sup> ) global	21.065,23	Aprovechamiento Medio	8.314,35	Coefficiente edificabilidad	0,443
S.G. adscritos (m <sup>2</sup> )	0,00	50% ASA	8.312,52	Techo máx. edif. (m <sup>2</sup> )	9.393,34
Otros (m <sup>2</sup> )	0,00	30% Cobán	851,43	Total viviendas	58
				Densidad viviendas/ha:	31

**PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES**

Usos	Programa de usos	Coefficientes de homogenización
Resid. Unifamiliar Libre	DS < VL < 70% de la edificabilidad residencial	1,00
Resid. Unifamiliar VPO	>= 30 % de la edificabilidad residencial	0,67
Terciario	30,00%	1,15

En el Programa de usos el valor para VPO es el valor mínimo y los otros usos el valor máximo

**CESIONES Y RESERVAS OBLIGACIONALES (m<sup>2</sup> suelo)**

Suelo vacío estimado:	según PP
Equipamientos:	12m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
Zonas verdes:	18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> - máx.200m <sup>2</sup>
Plazas equipamientos públicos:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup> techo edificable

**OBSERVACIONES**

Viviendas sociales y otros usos exigidos:  
 Porcentaje de vivienda libre: 70%  
 Porcentaje de vivienda social: 30%  
 Reserva de suelo para equipamientos, zonas verdes y demás:  
 Reserva global de suelo: 36m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificación residencial  
 desglosado de la siguiente manera:  
 Equipamientos: 12m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
 Zonas verdes: 18m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
 La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
 Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/100m<sup>2</sup> constr.  
 En suelo uso característico residencial no se superará las 25 viviendas ni podrá superar la edificabilidad de 2m<sup>2</sup>/0m<sup>2</sup>s



**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

En el caso de que el área vitalmente delimitada colectivamente V-SG-B.1 no hubiese sido ejecutado al comienzo del desarrollo de este ámbito, este podrá ser ejecutado desde el desarrollo del propio sector, con cargo a la Unidad de Ejecución aún no desarrollada.  
 Se tendrá especial consideración en la creación de fachada urbana hacia los límites.  
 Será necesaria una intervención arquitectónica que desarrolle el urbanismo competente.

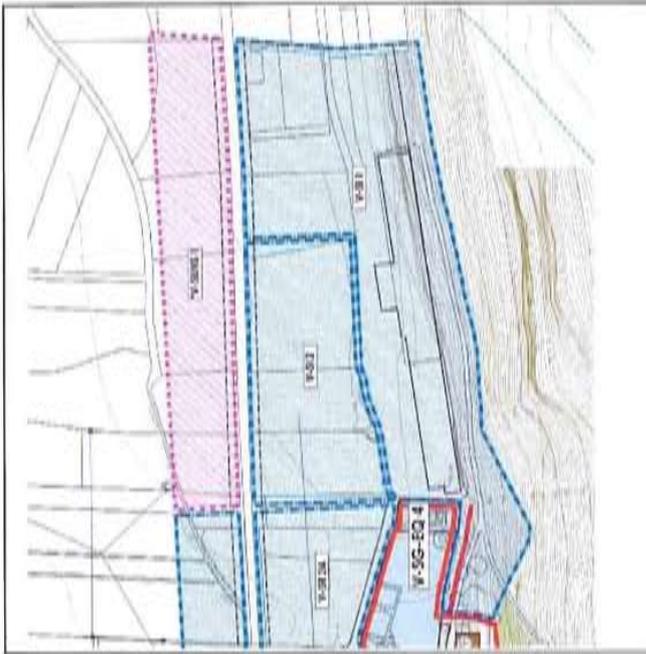
**CONDICIONES PARTICULARES**

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, según las determinaciones establecidas en el PGOU. El Plan Parcial podrá admitir cuantas unidades de Ejecución estimes necesarias para la viabilidad y fácil gestión del Plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios. Si transcurrido el plazo de 2 años desde la aprobación del PGOU no se ha presentado la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, se procederá a la sustitución del mencionado sistema por un sistema de actuación pública, preferentemente cooperativa.


**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
 CONSEJO DE INICIATIVAS PIVOTALES  
 30 MAR 2011  
**APROBACIÓN DEFINITIVA**

Aplicado por el Plan Municipal de Urbanismo de 2007 para la incorporación al PGOU de las unidades urbanizables delimitadas por el Plan Municipal de Urbanismo de 2007, en cumplimiento del artículo 10.1 del Real Decreto 1073/2007, de 11 de octubre de 2007.





DENOMINACIÓN: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO V-SI "HORTIVENTAS" ÁREA REPARTO: V-2 CÓDIGO: V-SI

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**

Completar la trama urbana del borde de la ciudad.  
Cubrir la demanda de suelo industrial.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado	Uso Global	Uso:	Industrial	Industrial
Superficie (m <sup>2</sup> ) global	43.561,55	Aprovechamiento Medio	Coefficiente edificabilidad	0,2401	0,3355
S.G. adscritos (m <sup>2</sup> )	0,00	Aprovechamiento Objetivo	Techo máx. edificable (m <sup>2</sup> )	30.459,13	17.225,17
Datos (m <sup>2</sup> )	0,00	90% ASA	Total viviendas	9.413,22	-
	0,00	30% Casión	Densidad máxima/m <sup>2</sup>	1,045,91	-

**PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES**

Usos	Programa de usos	Coefficientes de homogenización
Uso Industrial		0,50
Residencial		1,15

**RESERVAS Y RESERVA DOTACIONALES (m<sup>2</sup> suelo)**

Red viaria estimada:	según PP
Equipamientos:	4% Ss
Zonas verdes:	10% Ss
Paseos ajardinamiento público:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup> techo edificable

**CONDICIONES DE DESARROLLO PROGRAMACIÓN**

Plano:	Cuadrículo IP
Prioridad:	II
Iniciativa:	Privado
Sistema de actuación:	Compensación
Figura planificadora:	Plan Parcial - P.III. - P.C.

**OBSERVACIONES**

Reservas de suelo para equipamientos, zonas verdes y densid.  
Reserva global de suelo 14% Superficie del sector designado de la siguiente manera:  
Equipamientos: 4% Ss  
Zonas verdes: 10% Ss  
La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/100 m<sup>2</sup> constr.

**CONDICIONES PARTICULARES**

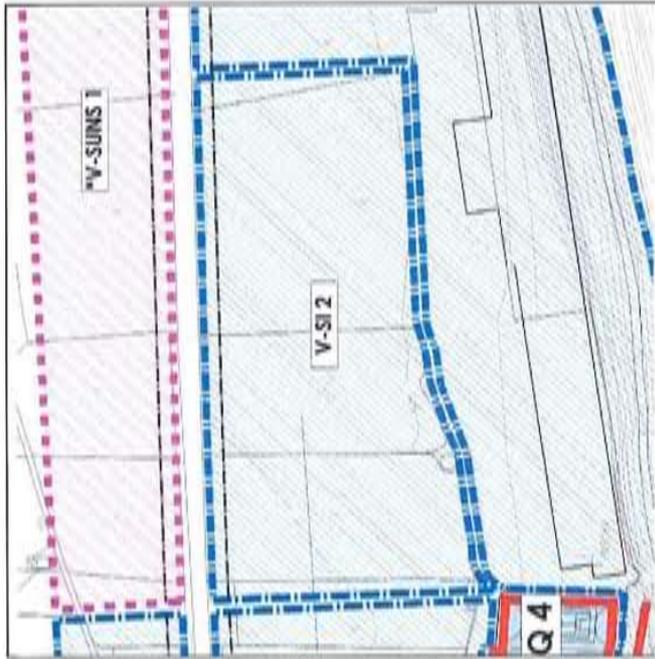
La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, según las determinaciones establecidas en el PGOU. El Plan Parcial podrá delimitar cuantas unidades de Ejecuciones necesarias para la viabilidad y fácil gestión del Plan, deberán estar equiparadas en el reparto de cargas y beneficios. Si transcurrido el plazo de 2 años desde la aprobación del PGOU no se ha presentado la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, se procederá a la sustitución del mencionado sistema por un sistema de actuación pública, preferentemente: compensación.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Los terrenos comprenden las instalaciones de la Cooperativa Hortícola "Hortiventas" principal Cooperativa del núcleo y esencial para el tejido agroindustrial de Vertos de Zárateja. La clasificación de suelo del sector V-SI pretende regular las instalaciones existentes y permitir la explotación de la actividad en el ámbito. La presencia de la actividad demuestra su compatibilidad con el equipamiento existente separado además de la edificación principal por las zonas deportivas ubicadas en el extremo oriental del equipamiento existente. Las zonas verdes del sector se ubicarán obligatoriamente al sur de las instalaciones creando un paseo público que prolongará la calle Estación para conectarla con el camino de Zárateja a del Corralillo, camino natural existente en la actualidad.  
Será necesario una intervención arqueológica que determinará el organismo competente.



00056060



DENOMINACIÓN:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO V-SI	ÁREA REPARTO:	V-1	CÓDIGO:	V-SI
<b>OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS</b>					
Completar la trama urbana del borde de la ciudad. Cubrir la demanda de suelo industrial.					

<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>					
Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado	Uso Global	Industrial	Uso:	Industrial
Superficie (m <sup>2</sup> ) global	17.746,63	Aprovechamiento Máximo	0,7401	Coefficiente edificabilidad	0,3701
S.L. adscritos (m <sup>2</sup> )	0,00	Aprovechamiento Objetivo	4.250,75	Techo máx. edif. (m <sup>2</sup> )	6.721,00
Otros (m <sup>2</sup> )	0,00	SNR ASA	3.834,55	Total viviendas:	-
	0,00	SNR Casión	436,87	Densidad viviendas/ha	-

<b>PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES</b>					
Uso:	Programa de usos				
Uso Industrial	Coeficientes de homogenización				
Tercario	<1,07%	0,50			
		1,15			

<b>RESERVAS Y RESERVIAS DOTACIONALES (m<sup>2</sup> suelo)</b>					
Red viaria confirmada:	según PP				
Equipamientos:	4% S1				
Zonas verdes:	10% S1				
Plazas aparcamiento público:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup> techo edificable				

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO PROGRAMACIÓN</b>					
Plano:	Cuadrante 2º				
Prioridad:	2				
Indicativo:	Privada				
Sistema de actuación:	Compensación				
Figura planeamiento:	Plan Parcial - P.U. - P.C.				

**OBSERVACIONES**

Reserva de suelo para equipamientos, zonas verdes y densid.  
Reserva global de suelo 14% Superficie del sector desglosado de la siguiente manera:  
Equipamientos: 4%/S1  
Zonas verdes: 10%/S1  
La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/100 m<sup>2</sup> constr.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La ordenación del sector utilizará una franja de espacio libre que separará los usos residenciales y dotacionales colindantes de los usos industriales y terciarios del sector previsto.  
No se podrá realizar actividades potencialmente peligrosas, insalubres o nocivas incluidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Maso II) o cualquier otra actividad que pudiera generar molestias a los ámbitos residenciales colindantes.



2.3 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DENOMINACIÓN: SUELO NO SECTORIZADO N-SUNSI

ORDEN: Y-SUNSI

\*Sugestión por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo emitida el 28/04/2011

Empty rectangular box

Empty rectangular box

Large empty rectangular box divided into two sections

JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJO DE REGULACIÓN TERRITORIAL  
30 MAR 2011  
APROBACIÓN DEFINITIVA



00056060



**DENOMINACIÓN:** SUELO URBANO NO CONSOLIDADO V-JUE1 **ABSEJA REPARTIDO V-3** **CÓDIGO:** V-JUE1

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS:**  
 Completar la ordenación urbana de la zona, con la dotación de equipamientos y completar la trama viaria.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Clase de Suelo	Urbano no consolidado
Uso Global	Residencial
Superficie del sector (m <sup>2</sup> ):	8.713,69
Árbitro a ventanear (m <sup>2</sup> ):	0,00
Aprovisionamiento Mixto:	0,50
Aprovisionamiento Objetivo	5,234,21
Techo máx. edific. (m <sup>2</sup> ):	4.710,79
Coefficiente edificabilidad	0,552
Total viviendas:	53
Densidad viviendas/ha:	6,1

**PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES**

Úsos	Programa de usos	Coefficientes de homogenización
Resid. Unifamiliar Libre	70% de la edificabilidad residencial	1,00
Resid. Unifamiliar VPO	30 % de la edificabilidad residencial	0,57
Tercario	5,00%	1,25

En el Programa de usos el valor para VPO es el valor máximo y los otros usos el valor mínimo

**CONDICIONES DE DESARROLLO PROGRAMACIÓN**

Plazo:	Cuatrienio 1º
Prioridad:	2
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Compensación
Figura planificadora:	Plan Parcial

**RESERVAS Y RESERVAS DOTACIONALES (m<sup>2</sup>)**

Red viaria estimada:	según PP
Equipamientos:	12m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
Zona verde:	18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> : min.10%GS
Plazo apareamiento público:	0,5 : plaza/100m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES**

Viviendas sociales y otros usos exigidos:  
 - según PP  
 70%  
 30%  
 Reserva de suelo para equipamientos, zonas verdes y demás.  
 Reserva global de suelo 30m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificación residencial  
 Equipamientos 12m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
 Zonas verdes 18m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
 La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
 Se reservará apareamiento entre 0,5 y 1 plaza/100 m<sup>2</sup> constr.  
 En suelo uso característico residencial no se superará las 35 metros ni podrá superar la edificabilidad 1m<sup>2</sup>/2m<sup>2</sup>

**CONDICIONES PARTICULARES**

Si transcurrido el plazo de 2 años desde la aprobación del PGOU no se ha presentado iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, se procederá a la sustitución del mencionado sistema por un sistema de actuación pública, preferentemente compensación.  
 La red viaria propuesta es vinculante, pudiendo modificarse la ubicación de los usos por mejoramiento.

**OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La ordenación del ámbito tendrá en consideración la posible incompatibilidad de los usos existentes en el ámbito y su entorno, para evitar posibles distorsiones y posibles molestias futuras.

Autonidad por el Plan Municipal en virtud de 20067/09 de la J.A. de Andalucía, de 19/06/09  
 Presidencia de la Junta de Andalucía  
 Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Medio Ambiente  
 Mónica García, L.13/2011  
 La Alcaldía, D.ª Susana López Perea



DENOMINACIÓN: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO V-UE2 ÁREA REPARTO V-4 CÓDIGO: V-UE2

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**

Ordenar la trama urbana de la zona.  
Desarrollo de usos residenciales de tipología unifamiliar y aislada.  
Dotación de equipamientos.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Clase de Suelo	Urbano no consolidado	Aprovechamiento Medio:	0,50	Coefficiente edificabilidad	0,659
Uso Global	Residencial	Aprovechamiento Objetivo	9,055 09	Techo máx. edificación (m2)	9,985 21
Superficie del sector (m <sup>2</sup> ):	15, 158,48	% ASA	90%	Total viviendas:	95
Vivienda residencial (m <sup>2</sup> ):	0,00	% Cesión	10%	Densidad viviendas/ha:	53

**PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES**

Usos	Programa de usos	Coefficientes de homogenización
Resid. Unifamiliar Libre	70% de la edificabilidad residencial	1,00
Resid. Unifamiliar VPO	30 % de la edificabilidad residencial	0,67
Tercario	5,00%	1,15

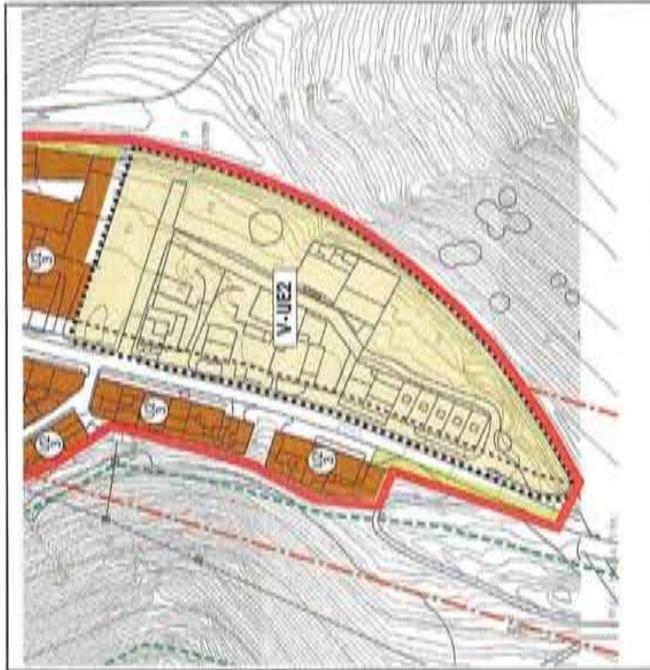
En el Programa de usos el valor para VPO es el valor mínimo y los otros usos el valor máximo

**RESERVAS Y RESERVAS DOTACIONALES (m<sup>2</sup>)**

Red viaria estimada:	según PP
Equipamientos:	12m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
Zonas verdes:	18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> ; min 1000m <sup>2</sup>
Plazas aparcamiento público:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup>

**CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN**

Plazo:	Cuatrienio I+D
Prioridad:	2
Iniciativa:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación
Figura planeamiento:	Plan Parcial



**OBSERVACIONES**

Viviendas sociales y otros usos exigidos: 70%  
Porcentaje de vivienda libre: 30%  
Porcentaje de vivienda social: 30%  
Reservas de suelo para equipamientos, zonas verdes y demás:  
Reserva global de suelo 40m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificación residencial  
desglosado de la siguiente manera:  
Equipamientos: 12m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
Zonas verdes: 18m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/100m<sup>2</sup> constr.  
En suelo uso característico residencial no se esperará las 75 plazas si podrá superar la edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**CONDICIONES PARTICULARES**

Si transcurrido el plazo de 2 años desde la aprobación del PGOU no se ha presentado iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, se procederá a la sustitución del mencionado sistema por un sistema de actuación público, preferentemente cooperativo.

**OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La ordenación del ámbito tendrá en consideración la posible incompatibilidad de los usos existentes en el ámbito y su entorno, para evitar posibles distorsiones y posibles molestias futuras.

Expedido por el Ayuntamiento de San Juan de los Rios, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de la Resolución de Ordenación Urbanística de Andalucía de 2011, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía.



JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJO REGULADOR TERRITORIO URBANO  
30 MAR 2011  
APROBACIÓN DEFINITIVA

00056060

denominación: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO P-UEE      AREA REPARTO: P-5      CÓDIGO: V-UEE

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**

Ordenar la trama urbana de la zona.  
Desarrollo de usos residenciales de tipología unifamiliar y aislada.  
Dotación de equipamientos.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Clase de Suelo	Urbano no consolidado	Aprovechamiento Máximo:	0,65	Coefficiente edificabilidad:	0,65
Uso Global	Residencial	Aprovechamiento objetivo	6,542,15	Techo mín. edificación (m <sup>2</sup> )	7,621,58
Superficie del sector (m <sup>2</sup> ):	11.570,26	90% ASA	6,472,94	Total viviendas:	73
Vivienda a rehabilitar (m <sup>2</sup> ):	0,00	100% Gestión	654,22	Densidad viviendas/ha:	63

**PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES**

Usos	Programa de usos	Coefficientes de homogenización
Resid. Unifamiliar Libre	70% de la edificabilidad residencial	1,00
Resid. Unifamiliar VPO	30 % de la edificabilidad residencial	0,57
Tercerario	5,00%	1,15

En el Programa de usos el valor para VPO es el valor mínimo y los otros usos el valor máximo

**CONDICIONES Y RESERVAS DOTACIONALES (m<sup>2</sup>)**

Red viaria estimada:	según PP
Equipamientos:	12m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
Zona verde:	18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> ; min:0,95%
Pisos aparcamiento público:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup>

**CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN**

Plazo:	Cuatrienio TP
Prioridad:	2
Iniciativa:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación
Figura planeamiento:	Plan Parcial

**OBSERVACIONES**

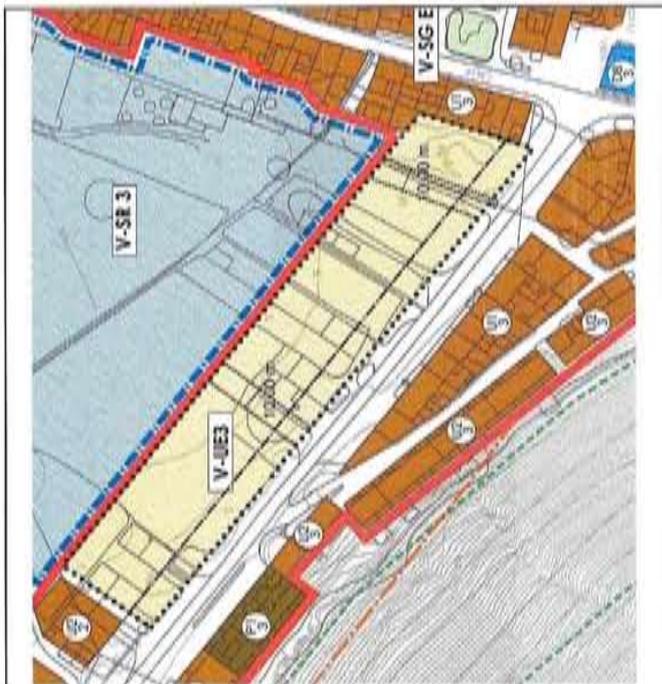
Viviendas sociales y otros usos exigidos:  
Porcentaje de vivienda libre: 70%  
Porcentaje de vivienda social: 30%  
Reservas de suelo para equipamientos, zonas verdes y densidad.  
Reserva global de suelo: 40m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificación residencial  
desplazado de la siguiente manera:  
Equipamientos: 12m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
Zonas verdes: 18m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/100 m<sup>2</sup> constr.  
En suelo uso característico residencial no se superará las 25 viviendas ni podrá superar la edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

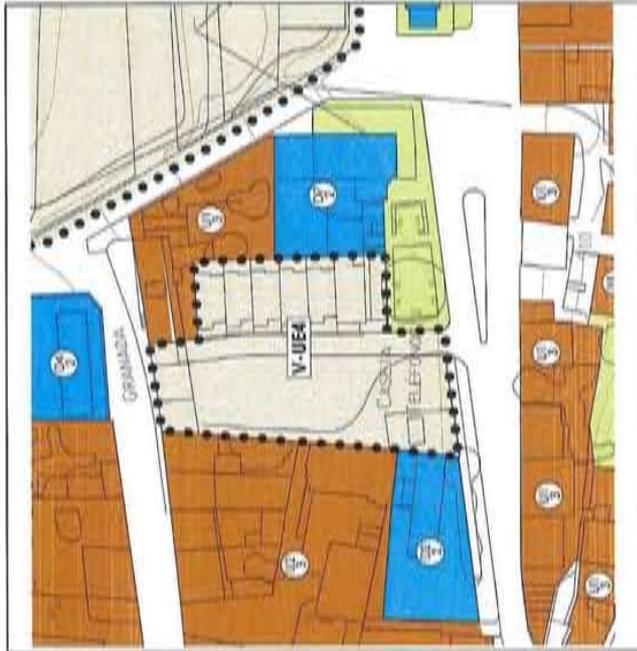
**CONDICIONES PARTICULARES**

Si transcurrido el plazo de 2 años desde la aprobación del PGOU no se ha presentado iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, se procederá a la sustitución del mencionado sistema por un sistema de actuación pública, preferentemente cooperativa.

**OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 20/03/11 para la incorporación al PGOU urbanístico de Andalucía para la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2003/11, en sustitución de la anterior. (Resolución de 17/03/2011)  
Aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 20/03/11 para la incorporación al PGOU urbanístico de Andalucía para la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2003/11, en sustitución de la anterior. (Resolución de 17/03/2011)



denominación: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y-UE4 AREA REPARTO Y-6 CÓDIGO: Y-UE4

**OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS**

Ordenar la trama urbana de la zona.  
 Decremento de usos residenciales de tipología unifamiliar y aislada.  
 Dotación de equipamientos.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Clase de Suelo	Urbano no consolidado	Aprovechamiento Medio:	0,5	Coefficiente edificabilidad:	0,625
Uso Global	Residencial	Aprovechamiento Máximo:	1,333,56	Techo máx. edificación (m <sup>2</sup> )	1,486,92
Superficie del sector (m <sup>2</sup> ):	2.225,94	90% ASA	1.218,29	Total viviendas:	14
Número a reurbanizar (n <sup>o</sup> ):	0,20	20% Cesión	115,35	Densidad máxima/ha:	62

**PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES**

Zona:	Programa de usos:	Coefficientes de homogenización
Resid. Unifamiliar Libre	70% de la edificabilidad residencial	1,00
Resid. Unifamiliar VPO	30 % de la edificabilidad residencial	0,67
Terciario	5,00%	1,15

En el Programa de usos el valor mínimo y los otros usos el valor máximo

**CEDENOS Y RESERVAS DETALLACIONALES (m<sup>2</sup>)**

Red viaria estimada:	según PP
Equipamientos:	12m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
Zona verde:	15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> ; min 10%GS
Plazas aparcamiento público:	0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup>

**CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN**

Plazo:	Cuadrante (n <sup>o</sup> )
Previdencia:	Z
Indicativa:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación
Figura planeamiento:	Plan Parcial

**DISPOSICIONES**

Viviendas sociales y otros usos exigidos:  
 Porcentaje de vivienda libre: 70%  
 Porcentaje de vivienda social: 30%  
 Reservas de suelo para equipamientos, zonas verdes y demás:  
 Reserva global de suelo: 40m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificación residencial  
 Equipamientos: 12m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
 Zonas verdes: 15m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
 La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.  
 Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/100 m<sup>2</sup> constr.  
 En suelo uso residencial residencial no se superará los 75 viviendas ni podrá superar la edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**CONDICIONES PARTICULARES**

Si transcurrido el plazo de 2 años desde la aprobación del PGOI no se ha presentado iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, se procederá a la sustitución del mencionado sistema por un sistema de actuación pública, preferentemente compensación.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

El vano transversal es primordial para el correcto funcionamiento urbanístico

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 14 de mayo de 2014 para la inscripción en el Registro de Planes Urbanísticos de Andalucía y el Registro de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2003/11, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 103.1 del Reglamento de Urbanismo de Andalucía.



00056060

<b>DENOMINACIÓN:</b> SUELO URBANO NO CONSOLIDADO FASES V-JES CÓDIGO: V-JES	
<b>OBJETIVOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS:</b> Ordenar la trama urbana de la zona. Desarrollo de usos residenciales de tipología unifamiliar y aislada. Dotación de equipamientos.	
<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR:</b> Clase de Suelo: Urbano no consolidado Aprovechamiento Máx.: 0,60 Coeficiente edificabilidad: 0,659 Uso Global: Residencial Techo máx. edif. (m2): 3,917/49 Superficie del sector (m <sup>2</sup> ): 4.415,01 90% ASA Total viviendas: 28 Vivienda a reurbanizar (m <sup>2</sup> ): 0,00 100% Casales Densidad viviendas/ha: 0,63	
<b>PROGRAMA DE USOS Y COEFICIENTES:</b> Usos: Programa de usos Coeficientes de homogenización Resid. Unifamiliar Libre 70% de la edificabilidad residencial 1,00 Resid. Unifamiliar VPD 30% de la edificabilidad residencial 0,67 Tiendas 5,00% 1,15	
En el Programa de usos el valor para VPD es el valor mínimo y los otros usos el valor máximo	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO PROGRAMACIÓN:</b> Fase: Cuadrante 1º Prioridad: 2 Inclusión: Privada Sistema de actuación: Compensación Figura planeante: Plan Parcial	
<b>RESERVAS Y RESERVAS DOTACIONALES (m<sup>2</sup>):</b> Red vial estimada: según PP Equipamientos: 11m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> Zona verde: 18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> ; en zonas Plazas aparcamiento público: 0,5-1 plaza/100m <sup>2</sup>	<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b> Viviendas sociales y otros usos exigidos: 70% Porcentaje de vivienda libre: 30% Reservas de suelo para equipamientos, zonas verdes y demás: Reserva global de suelo 40m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edificación residencial desglosado de la siguiente manera: Equipamientos: 11m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> Zonas verdes: 18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector. Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza/100 m <sup>2</sup> constr. En suelo uso característico residencial no se superará las 05 viviendas o podrá superar la edificabilidad de 1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:</b> La ordenación del ámbito tendrá en consideración la posible incompatibilidad de los usos existentes en el ámbito y su entorno, para evitar posibles interferencias y posibles molestias futuras. No se podrá desarrollar a la vez en el predio tratado o caso de las actividades incompatibles.	

