

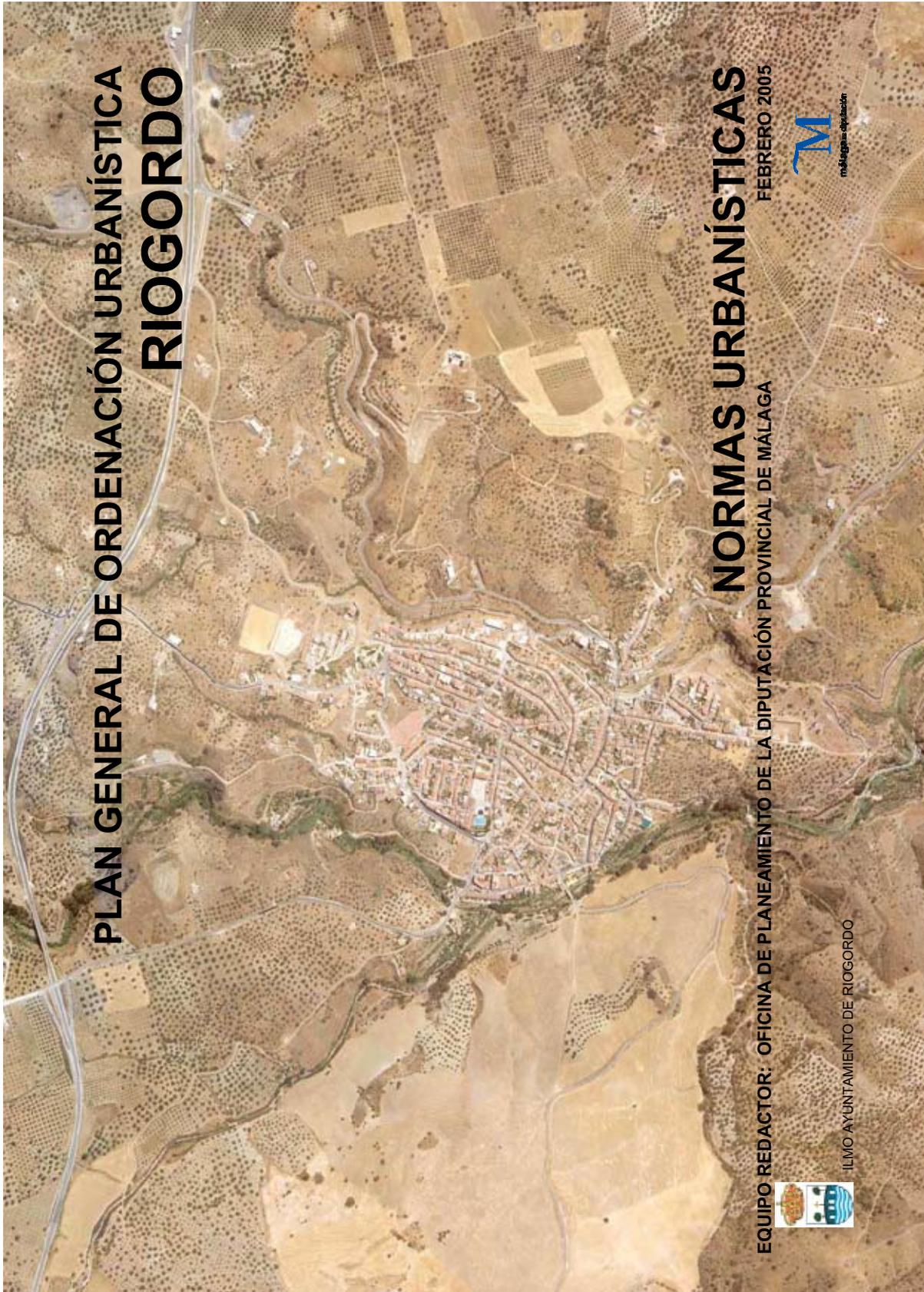
## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Corrección de errores del Anuncio de 8 de abril de 2021, Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se dispone la publicación del Plan General de Ordenación Urbana de Riogordo (Málaga), aprobado según acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de la Junta de Andalucía en fecha 16 de febrero de 2005, denegando la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado del Sector UR-13 (BOJA núm. 70, de 15.4.2021).*

Publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 70, de 15 de abril de 2021, el Anuncio de 8 de abril de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se dispone la publicación del Plan General de Ordenación Urbana de Riogordo (Málaga), aprobado según acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de la Junta de Andalucía en fecha 16 de febrero de 2005, denegando la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado del Sector UR-13, y advertido error de omisión de publicación del Anexo II (Normasurbanisticas.pdf), mencionado en el citado anuncio, se procede a la subsanación mediante la publicación de dicho Anexo II.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RIOGORDO

# NORMAS URBANÍSTICAS

FEBRERO 2005



EQUIPO REDACTOR: OFICINA DE PLANEAMIENTO DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA



ILMO AYUNTAMIENTO DE RIOGORDO

00191346

#### 4.- NORMAS URBANISTICAS

---

Documentación para aprobación definitiva

### INDICE. TOMO II

	Pag.
<b>4.- NORMAS URBANÍSTICAS</b>	
<b>TABLA DE VIGENCIA</b>	<b>3</b>
<b>TÍTULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO Y JURIDICO DEL SUELO. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>5</b>
<b>TÍTULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES DE PROTECCION</b>	<b>28</b>
<b>TÍTULO TERCERO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS</b>	<b>40</b>
<b>TÍTULO CUARTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS</b>	<b>62</b>
<b>TÍTULO QUINTO: NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION</b>	<b>84</b>
<b>TÍTULO SEXTO: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION</b>	<b>102</b>
<b>TÍTULO SEPTIMO: NORMAS PARA EL SUELO URBANO</b>	<b>129</b>
<b>TÍTULO OCTAVO: NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>169</b>
<b>TÍTULO NOVENO: NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>185</b>

## TABLA DE VIGENCIA

La entrada en vigor de la Ley 7/02 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía ha supuesto un cambio importante en la regulación del urbanismo en la Comunidad Autónoma Andaluza. Este nuevo marco normativo requiere la adaptación al mismo de todos los instrumentos de planeamiento en un plazo no superior a cuatro años.

Hasta tanto esta adaptación no se lleve a cabo, la presente **tabla de vigencia** pretende servir de guía para la interpretación y aplicación de las Normas Subsidiarias en el marco de la legislación vigente en Andalucía y de acuerdo con las Disposiciones Transitorias de la L.O.U.A. que determinan la aplicación *íntegra, inmediata y directa* de los Títulos II, III, VI y VII del citado cuerpo legal para los instrumentos de planeamiento en vigor.

Esta tabla de vigencia complementa a lo regulado en el presente documento de PGOU que adapta el documento de NN.SS. aprobado provisionalmente a la LOUA.

Junto a la L.O.U.A. constituyen, igualmente, marco normativo en nuestra Comunidad Autónoma las siguientes disposiciones urbanísticas:

- Ley 6/98 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones
- Artículos declarados vigentes por la ley 6/98 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Ley 1/94 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía

DENOMINACIÓN		
	NORMAS SUBSIDIARIAS (TRLS)	INTERPRETACIÓN SEGÚN L.O.U.A.
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal	Plan General de Ordenación Urbanística
SUELO URBANO	Suelo Urbano no incluido en Unidad de Ejecución	Suelo Urbano Consolidado
	Suelo Urbano incluido en Unidad de Ejecución	Suelo Urbano No Consolidado
SUELO URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR	Sector de Suelo Urbanizable	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUELO NO URBANIZABLE	Suelo No Urbanizable Común	* Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural * Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado
	Suelo No Urbanizable Protegido	* Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica * Suelo no urbanizable especialmente protegido por el planeamiento territorial o urbanístico
APROVECHAMIENTO	Aprovechamiento Tipo	Aprovechamiento medio

Documentación para aprobación definitiva

NORMATIVA APLICABLE		
	NORMAS SUBSIDIARIAS (TRLS)	INTERPRETACIÓN SEGÚN L.O.U.A.
DEFINICIÓN CLASES DE SUELO	Régimen no aplicable	Normativa de directa aplicación (Título II)
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	<b>En tramitación con AI</b> * Procedimiento TRLS * Determinaciones TRLS salvo régimen urbanístico del suelo y actividad de ejecución	Determinaciones sobre régimen urbanístico del suelo y actividad de ejecución
	<b>En tramitación sin AI</b> (Régimen no aplicable)	Procedimiento y contenido L.O.U.A.
	<b>Nueva redacción</b> (Régimen no aplicable)	
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	<b>Planes e instrumentos en curso de ejecución</b> (aprobado planeamiento preciso e instrumento de distribución de beneficios y cargas) Continuación de la ejecución hasta su total materialización en los plazos establecidos en ellos o, en su defecto, hasta el 20 de enero de 2006	
	<b>Nuevas actuaciones</b> Prevalen los estándares mínimos de las NNSS	Armonización de las determinaciones de la L.O.U.A. con las de las NNSS De no ser posible, prevalece la ordenación de las NNSS
DISCIPLINA URBANÍSTICA	<b>Licencias urbanísticas</b> (Régimen no aplicable)	Normativa de directa aplicación (Título VI)
	<b>Protección de la legalidad urbanística</b> (Régimen no aplicable)	
INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES	Régimen no aplicable	Normativa de directa aplicación (Título VII)
CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	<b>Vivienda Familiar Autónoma</b> (Régimen no aplicable)	Normativa de directa aplicación (Título II)
	<b>Otras construcciones</b> (Aplicables condiciones generales y particulares de edificación)	

**TITULO PRIMERO****RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES****CAPITULO 1****DISPOSICIONES****Artículo 1.- Objeto y Ámbito Territorial**

- 1.- El presente P.G.O.U. es de aplicación en todo el término municipal de Riogordo.
- 2.- Tiene por objeto la ordenación integral del territorio del municipio, la definición de los elementos básicos que integran la ordenación estructural, estableciendo el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio así como su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

**Artículo 2.- Vigencia**

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

**Artículo 3.- Revisión**

1. Se entiende por revisión del P.G.O.U. la alteración integral de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, la alteración sustancial de su ordenación estructural.
2. Procederá la revisión del P.G.O.U., además de en los supuestos previstos en el apartado anterior, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa el presente P.G.O.U.
  - b) Al aprobarse un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario por afectar sustancialmente al término municipal y a las previsiones del P.G.O.U. Esto se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquéllas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.
  - c) La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo o la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general por la adopción de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales, de carácter económico o demográfico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

Documentación para aprobación definitiva

- d) Por agotamiento de la capacidad del Plan cuando se haya cubierto el 80% del suelo previsto para la edificación.
- e) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del P.G.O.U. que den lugar a la alteración sustancial de la ordenación estructural.

**Artículo 4.- Modificación**

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

2. Será posible la modificación del presente P.G.O.U. en los siguientes supuestos:

- a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no supongan la alteración sustancial de su ordenación estructural.
- b) Cambios en la calificación del suelo.
- c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en el P.G.O.U., que no modifiquen el modelo territorial ordenado en ellas.

3. No se considerarán modificaciones del P.G.O.U.:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio P.G.O.U. reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en las presentes Normas para cada clase de suelo.
- b) Los menores reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase y no se modifique el valor del aprovechamiento medio del área de reparto ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución. Igualmente se incluyen en este supuesto las alteraciones, por el planeamiento de desarrollo, de las determinaciones no vinculantes del presente PGOU.
- c) La delimitación de Unidades de Ejecución no previstas expresamente en el Plan General.
- d) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.
- e) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.
- f) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.
- g) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

4. La modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste. Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores dotaciones cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable.

**Artículo 5.- Interpretación**

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

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

Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria, Normas y Ordenanzas, prevalecerá con carácter general esto último y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente y a la satisfacción del interés general de la colectividad.

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

**Artículo 6.- Régimen Urbanístico del suelo**

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

- a) Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.
- b) Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.
- c) Programación urbanística, determinando los plazos del desarrollo y ejecución del Plan.

**Artículo 7.- Clasificación del suelo**

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, dentro de las disposiciones legales, se distinguen las siguientes clases de suelo que se exponen a continuación.

Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, urbanizables y no urbanizables.

Cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan General. Los Sistemas Generales cuyo suelo se obtenga con cargo a otra clase de suelo, está sujeto, a ese exclusivo efecto, al régimen de la clase de suelo a que se adscriba su obtención.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en el Plano de Ordenación que habrá de actualizarse cada año, recogiendo las modificaciones que se produzcan en cada una de las clases de suelo mencionadas anteriormente, como consecuencia de la aprobación definitiva de los distintos Planes y ejecución de los mismos.

### **Artículo 8.- Suelo Urbano**

1. Constituye el Suelo Urbano los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación propuesta por el presente P.G.O.U. e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. El Suelo Urbano se subdivide en las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbano Consolidado: Integrado por los terrenos que estén urbanizados o tengan la condición de solar y no queden comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.
- b) Suelo Urbano No Consolidado: Comprende los terrenos que carezcan de urbanización consolidada por:

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

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

b.3) 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 requiere el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

### **Artículo 9.- Suelo urbanizable**

1. Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesario preservarlos de la urbanización y ser suficientes para satisfacer las necesidades de expansión del municipio.

2. El Suelo Urbanizable se subdivide en las siguientes categorías:

2.1. Suelo Urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que forman los sectores para los que el presente P.G.O.U. establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.

2.2. Suelo Urbanizable sectorizado, que comprende aquellos terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles.

2.3. Suelo Urbanizable no sectorizado integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

#### **Artículo 10.- Suelo no urbanizable**

Constituye el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, en virtud de planes de ordenación territorial o urbanística o de la legislación específica.
- b) Que el presente P.G.O.U. someta a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, por sus especiales valores, usos o intereses.
- c) Aquellos que en el presente P.G.O.U. se considera necesario preservar por las características del terreno, la potencialidad de los aprovechamientos de que son susceptibles o en virtud de criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos en la normativa urbanística.
- d) Aquellos que constituyan el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria cuyas características proceda preservar en el presente P.G.O.U.

### CAPITULO 2

#### EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

##### **Artículo 11.- Contenido urbanístico del derecho de propiedad**

1. La clasificación y restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos establecidos en el presente P.G.O.U.
2. La ordenación urbanística prevista en el Plan no confiere a los propietarios afectados por ella derecho a indemnización salvo en los supuestos previstos expresamente en la Ley.

##### **Artículo 12.- Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo: Deberes**

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.
2. Con carácter general, los propietarios de suelo deberán:
  - a) Destinar el suelo al uso previsto en el presente P.G.O.U. y conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.
  - b) Cumplir con las exigencias de ordenación previstas en el Plan para el ejercicio de los derechos reconocidos en el artículo siguiente.
  - c) Contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
  - d) Conservar y mantener el suelo y sus valores en las condiciones requeridas por el P.G.O.U. y la legislación sectorial vigente.
3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado deberán completar a su costa la urbanización para que los mismos alcancen la condición de solar y edificarlos en plazo de conformidad con el presente P.G.O.U.

En este sentido, están obligados a:

- a) Solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
  - b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el presente P.G.O.U. una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada.
4. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado deberán asumir los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de gestión determinado por el planeamiento.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución o sector de planeamiento correspondiente.
- d) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, incluyendo, para el Suelo Urbanizable Ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- f) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema de ejecución sea privado.
- g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos. A estos efectos, deberán solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
- h) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia con las condiciones fijadas en el presente P.G.O.U. y conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada.

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

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

### Artículo 13.- Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo: Derechos

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

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

Los derechos anteriores comprenden:

- a) Actos precisos para la utilización agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados siempre que no supongan la transformación de dicho destino.
  - b) En el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural y del Hábitat Rural Diseminado así como en el de Especial Protección, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades legitimadas por el presente P.G.O.U.
3. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos derechos indicados en el apartado anterior así como:
- a) El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos.
  - b) El de promover la transformación urbanística de los terrenos mediante la innovación del presente P.G.O.U. mediante la aprobación de un Plan de Sectorización.
4. Cuando los terrenos pertenezcan al Suelo Urbanizable Sectorizado los propietarios tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado.
5. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano corresponden los siguientes derechos:
- a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que estos adquieran la condición de solar.
  - b) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente P.G.O.U.

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

- a) Competir por la adjudicación de la urbanización con derecho preferente sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.
- b) Participar, en unión de los restantes propietarios, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.
- c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

#### **Artículo 14.- Aprovechamiento urbanístico**

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de suelo urbanizable será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.
2. En el suelo urbano consolidado corresponderá a los propietarios el 100% del aprovechamiento correspondiente a la parcela y en el suelo urbano no consolidado el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

Documentación para aprobación definitiva

**CAPÍTULO 3****LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN****SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 15.- Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística**

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y Suelo Urbanizable ordenado en el presente P.G.O.U. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Públicas Ordinarias.
2. El Suelo clasificado por el P.G.O.U. como Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada o como Suelo Urbanizable Sectorizado requerirá para su desarrollo la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente, si bien cuando se trate de áreas de reforma interior procederá la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.
3. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado en el presente P.G.O.U. se desarrollarán mediante la aprobación de un Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, precisará igualmente la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

**Artículo 16.- Estudio de Impacto Ambiental en la ejecución del planeamiento**

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

**SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO****Artículo 17.- Planes de Sectorización**

1. Constituyen un instrumento de planeamiento general y tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, innovando el presente Plan General de Ordenación Urbanística y complementando su ordenación.
2. Su contenido y tramitación deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

Documentación para aprobación definitiva

**Artículo 18.- Planes Parciales de Ordenación**

1. Tienen por objeto el desarrollo del P.G.O.U. mediante el establecimiento de la ordenación detallada de sectores enteros en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable en los que el presente Plan no establezca dicha ordenación o bien la modificación de la ordenación detallada establecida por el Plan cuando ésta tenga carácter potestativo.
2. Su contenido y tramitación deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

**Artículo 19.- Planes Especiales**

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

**Artículo 20.- Estudios de Detalle**

1. Tienen por objeto en suelos urbanos de ámbito reducido establecer, en desarrollo del P.G.O.U., de Planes Parciales de Ordenación o de Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, fijar las determinaciones de ordenación de éstas cuando estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento, así como fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario.
2. Estos Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo tramitarse de acuerdo con el citado cuerpo legal.

**SECCIÓN 3ª: PROYECTOS DE OBRAS****Artículo 21.- Proyectos de Urbanización**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines en los términos establecidos en la L.O.U.A.
3. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con

discapacidad. A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos la Ley 1/99 de 17 de Abril de Atención a las personas con discapacidad.

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

#### **Artículo 22.- Proyectos de Obras Públicas Ordinarias**

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

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

#### **SECCIÓN 4ª: ACTUACIÓN POR UNIDADES DE EJECUCIÓN**

#### **Artículo 23.- Sistemas de Actuación**

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

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

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

#### **Artículo 24.- Sistema de Compensación**

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

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

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

#### **Artículo 25.- Sistema de Cooperación**

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

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

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

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

#### **Artículo 26.- Sistema de Expropiación**

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

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

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

**Artículo 27.- Sustitución del Sistema de Compensación**

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

**Artículo 28.- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas**

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

**CAPÍTULO 4****LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS****Artículo 29.- Los Convenios Urbanísticos. Régimen General**

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

- a) Convenios de planeamiento, cuando tengan por objeto la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.
- b) Convenios de Gestión, cuando su objeto sea la determinación de las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

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

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

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

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

**Artículo 30.- Convenios Urbanísticos de Planeamiento**

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

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

**Artículo 31.- Convenios Urbanísticos de Gestión**

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 19

**TÍTULO I**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

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

Documentación para aprobación definitiva

**CAPÍTULO 5****EL DEBER DE CONSERVACIÓN****Artículo 32.- Deber de Conservación y Rehabilitación. Ordenes de Ejecución**

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

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

**Artículo 33.- Situación Legal de Ruina Urbanística**

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

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

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

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

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

- a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

- b) Constituirá al propietario en las siguientes obligaciones:

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

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

Documentación para aprobación definitiva

### Artículo 34.- Ruina Física Inminente

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.
2. La adopción de las medidas previstas en el apartado anterior no supondrá ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística.

**CAPÍTULO 6****DISCIPLINA URBANÍSTICA****SECCIÓN 1ª: LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS****Artículo 35.- Actos Sujetos a Licencia**

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

- a) Las parcelaciones urbanísticas salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.
- b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
- c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación así como las de modificación o reforma cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.
- e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
- f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva así como de árboles aislados que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- g) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el presente P.G.O.U.

2. Están también sujetos a licencia municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

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

**Artículo 36.- Actos Promovidos por Administraciones Públicas**

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

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

Documentación para aprobación definitiva

**Artículo 37.- Contenido de la Solicitud de Licencia**

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

- a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.
- b) Situación de la finca y definición suficiente de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar.
- c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) Licencia municipal de apertura cuando, de acuerdo con el proyecto presentado, la obra, instalación u operación vaya a ser destinada a un establecimiento específico.
- c) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.
- d) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos clasificados como no urbanizable y tengan por objeto Actuaciones de Interés Público o la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero se requerirá

Documentación para aprobación definitiva

la previa aprobación de un Plan de Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

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

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

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

#### **Artículo 38.- Procedimiento**

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la L.O.U.A., las determinaciones del presente P.G.O.U. y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en su caso.

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

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

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

#### **Artículo 39.- Suspensión del Plazo para Notificar la Resolución Expresa**

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

- Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.
- Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.
- Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.
- Durante el período de tiempo transcurrido entre la solicitud de informes preceptivos y determinantes del contenido de la resolución a otro Órgano de la Administración Pública y la recepción de estos.

**Artículo 40.- Eficacia Temporal y Caducidad de la Licencia Urbanística**

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado que será, en caso de no establecerse expresamente, de un año para iniciar las obras y de tres para la terminación de éstas.
2. Podrá concederse una prórroga al mencionado plazo, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa presentada con anterioridad a la conclusión de aquél y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.
3. El Alcalde por el transcurso de los plazos previstos en los números anteriores, declarará la caducidad de la licencia de oficio o a instancia de cualquier persona, previa audiencia del interesado, lo que implicará la extinción de la autorización y la imposibilidad de iniciar o continuar los actos de construcción o edificación sin la solicitud de nueva licencia.

**Artículo 41.- Competencia**

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

**Artículo 42.- Licencia de Parcelación**

1. Además de lo previsto con carácter general, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresarán las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.
2. El Proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:
  - a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.
  - b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.
  - c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.
  - d) Plano de Información a la misma escala.
  - e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Asimismo, podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como con la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

**Artículo 43.- Licencia de Obras de Urbanización**

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.
2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

## SECCIÓN 2ª: LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y EL RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO

### Artículo 44.- Actos en Curso de Ejecución sin Licencia o Contraviniendo sus Condiciones. Medida Cautelar de Suspensión

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo sujeto a aprobación o a licencia urbanística previas se realice, ejecute o desarrolle sin éstas 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 así como del suministro de cualquier servicio público.

Practicada la notificación de la orden de suspensión podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso.

2. Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, se podrá:

2.1 disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de obra a costa del promotor, propietario o responsable del acto.

2.2 imponer sucesivas multas coercitivas en los términos establecidos en la L.O.U.A., y en el reglamento que la desarrolle, pudiéndose, en su caso, dar cuenta al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

### Artículo 45.- El Restablecimiento del Orden Jurídico Perturbado y Reposición de la Realidad Física Alterada

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

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

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

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

**Artículo 46.- Relación entre las Actuaciones de Protección de la Legalidad y el Procedimiento Sancionador**

La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística dará lugar, igualmente, a la incoación de un procedimiento sancionador que deberá instruirse de forma coordinada con el procedimiento de legalización y reposición de la realidad física alterada.

**Artículo 47.- Competencias de la Comunidad Autónoma en materia de protección de la ordenación urbanística**

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

- a) cuando los actos o usos se lleven a cabo sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.
- b) cuando tengan por objeto una parcelación urbanística en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable.
- c) cuando comporten de manera manifiesta y grave afecciones a terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de especial protección, bienes o espacios catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras o dotaciones, o a la ordenación estructural prevista en el presente P.G.O.U.

**Artículo 48.- Las licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística**

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

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

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, las citadas licencias urbanísticas y órdenes de ejecución deberán ser objeto de revisión por el órgano competente en los

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 28

**TÍTULO I**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

términos previstos en la legislación reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Documentación para aprobación definitiva



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 28

**TÍTULO II****NORMAS URBANÍSTICAS****TÍTULO SEGUNDO****NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN****CAPÍTULO 1****DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 49.- Definición y Tipos**

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

- a) Medidas de protección del medio ambiente urbano.
- b) Medidas de protección del paisaje natural.
- c) Medidas de protección del Patrimonio Histórico.
- d) Medidas de protección de jardines y arbolado.
- e) Usos y actividades sometidos al Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de Junio de Evaluación de Impacto y Ley 6/2001 de 8 de Mayo o a la Ley 7/94 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

Documentación para aprobación definitiva

**CAPITULO 2****MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.****Artículo 50.- Definición y Tipos**

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.

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

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

**Artículo 51.- Regulación de la publicidad**

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

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

3. Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones del Título VI del presente P.G.O.U.

**Artículo 52.- Terrenos no edificados**

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

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

**Artículo 53.- Seguridad y decoro público de los edificios**

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

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

**Artículo 54.- Instalaciones en la vía pública**

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

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

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

**Artículo 55.- Integración de los edificios en el paisaje urbano**

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

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

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

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

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

#### **Artículo 56.- Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano**

En los Proyectos de Edificación y Urbanización habrá de justificarse el cumplimiento del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía así como de la Ley 1/99 de 31 de Marzo de atención a las personas con Discapacidad.

#### **Artículo 57.- Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos**

En los terrenos inundables no se permitirán las siguientes construcciones:

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

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

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

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

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

**CAPÍTULO 3****MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL****Artículo 58.- Definición y Tipos**

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

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

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

**Artículo 59.- Nuevas Infraestructuras**

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

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

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

**Artículo 60.- Elementos publicitarios**

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

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

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

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

#### **Artículo 61.- Protección de masas forestales**

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

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

A estos efectos, para proceder a la tala de árboles será necesaria, además de la licencia municipal correspondiente, la previa obtención de autorización de la Administración Forestal, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las medidas de prevención ambiental previstas en la Ley 7/94 de 18 de Mayo y los Reglamentos que la desarrollan así como en el RD Legislativo 1302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental.

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

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

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

5. Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales así como los Reglamentos que las desarrollan.

**Artículo 62.- Protección de Fauna**

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

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

**Artículo 63.- Protección del Suelo**

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>., deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos y las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

2. Las actividades extractivas del apartado anterior cumplirán con la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental de Andalucía o en RD Legislativo 1302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental y deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.

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

**Artículo 64.- Protección del Paisaje**

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

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

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

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

**Artículo 65.- Protección del Dominio Público Hidráulico**

1. En las márgenes de los cauces se delimita una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
2. Los propietarios de las zonas de servidumbre podrán sembrar y plantar especies no arbóreas siempre que no impidan el paso para el cumplimiento de los fines públicos. Para la edificación o siembra de especies arbóreas en dichas zonas será necesaria la obtención de la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca.
3. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa del Organismo de Cuenca con carácter previo a la obtención de las restantes autorizaciones y licencias que sean necesarias.

**CAPÍTULO 4****MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO****Artículo 66.- Definición y Tipos**

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO 5

## MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO

**Artículo 67.- Protección de los árboles**

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

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

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

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

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

**Artículo 68.- Valoración de los árboles**

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

2. La citada normativa establece la valoración en función de la siguiente expresión: Valor final = Valor básico x (1 +  $\sum$  índices correctores).

**Artículo 69.- Infracciones y sanciones. Indemnizaciones.**

1.- Se consideran infracciones administrativas en esta materia:

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

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

Documentación para aprobación definitiva

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

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

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

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

### Artículo 70.- Corte de árboles o supresión de jardines

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

**CAPITULO 6**

**USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDOS A LA LEY DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL O A LA LEY 7/94 DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA.**

**Artículo 71.-Usos y actividades sometidos al Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental o a la Ley 7/94 de 18 de Mayo y Reglamentos que la desarrollan.**

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

**Artículo 72.- Usos y actividades que requerirán Evaluación de Impacto Ambiental según el Plan especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga**

1. Las actuaciones recogidas en el Anexo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga (Usos y Actividades sometidas a previa evaluación de impacto ambiental) que no estén contempladas en ninguno de los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía, precisarán de un Estudio de Impacto Ambiental con los contenidos que especifica el mencionado Plan Especial en su Título II (Normas de Régimen Jurídico), Norma 11.

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

**TITULO TERCERO****NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS****CAPITULO 1****DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 73.- Condiciones de uso del suelo y del subsuelo**

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

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

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

**Artículo 74.- Clasificación de los usos**

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

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

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

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

**Artículo 75.- Regulación de Compatibilidades entre usos. Definición y Tipos**

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

Documentación para aprobación definitiva

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

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

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

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

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

**CAPITULO 2****DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES****Artículo 76.- Ámbito**

1. Las definiciones se dan para los usos globales y algunos de los pormenorizados y detallados que se pueden presentar normalmente.
2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la legislación específica vigente y propia del Organismo competente en la materia.
3. La calificación en el planeamiento con arreglo a estas Normas será con carácter genérico, independientemente de la posibilidad de zonificación más restrictiva para uno o varios usos concretos a determinar en la Normativa Particular por zonas u Ordenanzas de Edificación, de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollan.

**Artículo 77.- Accesibilidad a edificios, establecimientos e instalaciones**

1. Para la construcción de edificios, establecimientos e instalaciones que pretendan implantar cualquiera de los usos regulados en el presente Título así como para la reforma, cambio de uso o de actividad de aquéllos será preceptivo que los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva resulten accesibles a las personas con cualquier tipo de discapacidad.
2. A estos efectos, la memoria del proyecto técnico que se presente junto a la solicitud de licencia deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones del Capítulo III del Título VII de la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

**Artículo 78.- Uso residencial**

1. Es el destinado al alojamiento de las personas. Dada su importancia, para la pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo correspondiente a la Regulación específica del uso residencial.
2. El uso residencial estará garantizado, en al menos el 50% de la superficie útil de los edificios, excepto en los casos expresamente señalados en artículos posteriores, en los que los usos a que se refieren requieren edificio de uso exclusivo.

**Artículo 79.- Uso industrial**

Es el destinado a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y

eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Para su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 4: Regulación específica del uso industrial.

**Artículo 80.- Uso terciario**

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo comercial como financiero, de gestión etc.

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

A) Comercio: Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su reventa al consumidor final, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

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

III) Gran superficie comercial. Todo establecimiento o centro comercial dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a dos mil quinientos metros cuadrados. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

A estos efectos, se entenderá por superficie de venta aquélla en la que se almacenen artículos para su venta directa, esté cubierta o no, y sea utilizable efectivamente por el consumidor, exceptuando los aparcamientos.

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

I) Servicios de la Administración.

II) Oficinas privadas.

III) Despachos profesionales.

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

C) Hotelero. Es el destinado al hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la

Documentación para aprobación definitiva

edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la Reglamentación específica de la materia.

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

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

II) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos, de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzosa, etc., la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

III) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubes, partidos políticos, y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

E) Campings. Es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística. Este uso se regula más ampliamente en el Suelo No Urbanizable.

F) Alojamientos Turísticos en el Medio Rural: Es el destinado al hospedaje temporal de personas en establecimientos de alojamiento turístico o en viviendas turísticas de alojamiento rural durante un período de tiempo limitado. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística. Este uso se regula más ampliamente en el Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 81.- Uso Institucional**

Es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones, tales como los siguientes usos pormenorizados:

A) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de los Entes Locales o de las

Documentación para aprobación definitiva

Entidades de Derecho Público dependientes o vinculadas a éstas e, incluso, de las entidades concesionarias de servicios públicos, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfono etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

B) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los gestionados directamente por la Administración Pública en materia de sanidad, educación y servicios sociales y que son prestados por entidades privadas o sociedades mercantiles de capital mixto. Se incluyen en este uso las guarderías, residencias de ancianos, centros de beneficencia, clínicas de urgencia, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

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

D) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa nacional y protección civil a cargo de Instituciones del Estado, Comunidad Autónoma o las Entidades que integran la Administración Local. Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el párrafo A.

E) Uso de cementerio. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes. Este uso debe localizarse sobre suelo no urbanizable, aunque puede recogerse su situación sobre suelo urbano o urbanizable mediante la correspondiente calificación por el planeamiento en el caso de que exista en la actualidad.

El emplazamiento de los cementerios de nueva creación deberá realizarse en terrenos permeables y alrededor del suelo destinado a su construcción se establecerá una zona de protección, de 50 metros de anchura, libre de toda construcción que podrá ser ajardinada. A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona cuya anchura mínima será de 200 metros que no podrá destinarse a zona residencial.

Las instalaciones, equipamientos y servicios de los cementerios deberán cumplir las prescripciones técnicas previstas en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de 3 de Abril de 2001.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal así como la autorización de apertura otorgada por el Ayuntamiento previo informe favorable del Delegado Provincial de la Consejería de Salud.

#### **Artículo 82.- Uso de equipamiento comunitario**

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas, según las demandas de bienestar actuales.

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

A) Escolar-Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública. Este uso sólo se admite en

Documentación para aprobación definitiva

planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Educación infantil
- II) Educación Primaria y Secundaria.
- III) Formación Profesional de grado superior (F.P.).
- IV) Enseñanza artística y de idiomas
- V) Educación Universitaria. Investigación.
- VI) Enseñanzas no regladas. (academias de idiomas, etc.)

B) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo, tales como congregaciones, órdenes, etc. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

C) Espectáculos y actividades recreativas. Lo constituye toda función o distracción que se ofrezca públicamente para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de los espectadores así como el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público, aislada o simultáneamente con otra actividad distinta, situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las mismas condiciones de insonorización y potencia instalada que las definidas posteriormente para industria adosada a la edificación.

D) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo, excepto los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

E) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante. Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.

F) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general, tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Regulatoras de los Sistemas (Título IV), en su capítulo 3.

#### **Artículo 83.- Cambios de Uso del Equipamiento Comunitario**

1. En los planos de clasificación y calificación del territorio municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.
2. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento.

3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.
4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural, podrá sufrir reducciones y cambios de uso, siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.
5. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso, siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.
6. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso, cuando se demuestre su no rentabilidad.
7. Los cambios de uso anteriormente citados no serán considerados modificación del PGOU ni del Programa de Actuación.
8. Los cambios de uso permitidos serán los de la ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

### **Artículo 84.- Uso de espacios libres**

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación, como lugares de paseo y relación.

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

A) Áreas Libres de uso general: Aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados.

- I) Parque forestal
- II) Parque deportivo
- III) Parque urbano
- IV) Parque periurbano
- V) Parque zoológico
- VI) Jardines

B) Otros espacios libres. Áreas más pequeñas y relacionadas con el uso diario, con las plantaciones, pavimentación y mobiliario adecuado en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Zonas ajardinadas.
- II) Áreas de juego.
- III) Áreas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas en su capítulo 4, dedicado a Sistema de Áreas Libres y en las Normas Técnicas de Urbanización.

**Artículo 85.- Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.**

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos, así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

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

A) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Carreteras:

a) Red de carreteras del Estado:

- \* Autopistas
- \* Autovías
- \* Vías Rápidas:
- \* Carreteras Convencionales

b) Red de carreteras de Andalucía:

- \* vías de gran capacidad
  - \*\* autopistas
  - \*\* autovías
  - \*\* vías rápidas
- \* vías convencionales

II) Caminos:

- \* Caminos Principales
- \* Caminos secundarios

III) Vías pecuarias

IV) Vías peatonales

V) Carriles de bicicleta

B) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamientos. Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

Las condiciones particulares relativas al aprovechamiento del subsuelo se regulan en los Títulos VII y VIII.

C) Estaciones de servicio. Es el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente. Las condiciones particulares se regulan en el suelo no urbanizable dentro de las instalaciones para el servicio del tráfico automovilista.

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

- I) Vías férreas.
- II) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
- III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

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

- I) Abastecimiento de agua.
- II) Saneamiento.
- III) Abastecimiento de energía eléctrica.
- IV) Servicios telefónico y telegráfico.
- V) Alumbrado Público.
- VI) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.
- VII) Otros servicios.

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

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Regulatoras de Sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

#### **Artículo 86.- Uso rural**

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales y a aquellos que, por su propia esencia o características, sólo pueden admitirse alejados del medio urbano o, incluso, localizados aisladamente.

2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.

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

Documentación para aprobación definitiva

regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

C) Pecuario. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Las condiciones particulares de edificación vienen reguladas en la normativa del suelo no urbanizable.

D) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general. Las condiciones particulares se regulan en la normativa del suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

E) Forestal recreativo. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: ventas, áreas de picnic, picaderos, clubes de campo, etc.

3. Las condiciones particulares de estos usos están desarrolladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

**CAPITULO 3****REGULACIÓN ESPECIFICA DEL USO RESIDENCIAL****Artículo 87.- Disposiciones Generales**

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

**Artículo 88.- Definición y clases**

1. A efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Alojamiento de propiedad vertical, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Alojamiento de propiedad horizontal, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les sea de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Dentro de ambas categorías se incluye la de los denominados "apartamentos" o también "estudios", etc., que constituyen una categoría de programa más restringido que las anteriores en cuanto al número y distribución de sus dependencias.

3. El programa mínimo que han de cumplir las edificaciones para obtener la calificación de vivienda, será la siguiente:

- a) Un salón-comedor.
- b) Un dormitorio doble.
- c) Una cocina.
- d) Una terraza-lavadero (accesible desde la cocina).
- e) Un baño.
- f) Un aseo (en el caso de composición familiar de más de 6 miembros).

4. En el caso de los denominados "apartamentos" se admite la inclusión del uso de cocina en el salón comedor, y, por tanto, la terraza-lavadero podrá ser accesible desde el salón-comedor.

5. Las condiciones mínimas de superficie, diseño y distribución de las diversas dependencias son las que figuran en las Normas Regulatoras de la Edificación en las Normas relativas al diseño.

**Artículo 89.- Condiciones Higiénico-Sanitarias**

Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

Documentación para aprobación definitiva

A) Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, su salón comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o sólo el salón-comedor, en el caso de propiedad vertical, habrán de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma (en los casos de retranqueos, ordenación abierta o exenta). Todas las demás estancias, podrán iluminar y ventilar a través de patios de iluminación. Sólo se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuyo salón-comedor abre hueco a patio) en los casos en que el patio cumple las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en el presente PGOU.

B) Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:

a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería. Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en Normas Reguladoras de la Edificación, relativas al diseño.

b) Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.

c) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

C) Condiciones de abastecimiento de agua. Serán las que se especifican en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU, tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.

D) Condiciones de saneamiento. Serán igualmente las que se indican en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU, en cuanto a condiciones de vertido y depuración. En cuanto a las condiciones interiores a los alojamientos se exige que todos los aparatos sanitarios estén provistos de cierre hidráulico, ya sea por sifón individual o por bote sifónico, independientemente del sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro. Se exige también arqueta sifónica, situada fuera de los alojamientos ya sean de propiedad vertical u horizontal, previa a la ingerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).

E) Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación.

F) En cuanto a las restantes condiciones higiénico-sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de Febrero de 1.944 y de 29 de Mayo de 1.969 y demás legislación vigente en la materia.

**CAPITULO 4****REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL****Artículo 90.- Definición y Clases**

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos.

2. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas y al medio ambiente. Estas actividades se someterán al procedimiento previsto en la Ley 7/94, así como a los Reglamentos que la desarrollan.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.

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

4. Estas actividades se someterán a la siguiente normativa:

a) Legislación estatal:

\* Real Decreto Legislativo 1302/1986 modificado por el Real Decreto Ley 9/2000 de 6 de Octubre de Evaluación Ambiental y Ley 6/2001 de 8 de Mayo

\* Decreto 1131/88 de 30 de Septiembre

b) Legislación andaluza:

\* Ley 7/94 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía

\* Decreto 292/95 de 12 de Diciembre de Evaluación de Impacto Ambiental

\* Decreto 297/95 de 19 de Diciembre de Calificación Ambiental

\* Decreto 153/96 de 30 de Abril de Informe Ambiental

\* Decreto 74/96 de 20 de Febrero de Calidad del Aire

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

**Artículo 91.- Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos**

1. Se definen como tales aquellas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

2. A estos efectos, serán compatibles con los alojamientos aquellas que utilicen maquinaria, movida a mano o por motores, de potencia inferior a 10 Kw. si es en planta alta y 20 Kw. si es en planta baja o sótano siempre que:

a) El ruido que se transmite al interior de las edificaciones existentes en la zona, *Nivel Acústico de Evaluación* (NAE), no supere los 35 decibelios (dBA) entre las 7 y las 23 horas y los 30 dBA entre las 23 y las 7 horas.

b) No emitan al exterior del local en que estén ubicadas - *Nivel de Emisión Exterior* (NEE) - ruidos superiores a 65 dBA entre las 7 y las 23 horas y a 55 dBA entre las 23 y las 7 horas.

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

Asimismo, los niveles de vibración de las instalaciones o equipos existentes en las mismas no podrán ser superiores, en horario diurno, a los previstos en la curva base 2 descrita en el Anexo I, gráfico nº1 de la Orden de 3 de Septiembre de 1998 y en nocturno a la curva base 1.4 establecida en dicho Anexo, utilizándose como unidad de medida la aceleración en m/seg<sup>2</sup>.

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

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

A) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m<sup>2</sup>.

B) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en el Reglamento 283/1995 de 21 de Noviembre. Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

C) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial aún cuando, por su volumen o por las molestias y peligro que supongan, superen los límites fijados en el apartado 2, siempre que no excedan de los previstos para la Segunda Categoría.

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

#### **Artículo 92.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial**

1. Se incluyen en esta Categoría las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

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

3. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

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

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

a) Industria adosada a otra edificación.

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

En ambos casos, el nivel acústico no podrá superar los siguientes límites:

a) El ruido que se transmite al interior de las edificaciones existentes en la zona, *Nivel Acústico de Evaluación* (NAE), los 35 decibelios (dBA) entre las 7 y las 23 horas y los 30 dBA entre las 23 y las 7 horas.

b) El ruido emitido al exterior del local en que estén ubicadas - *Nivel de Emisión Exterior* (NEE) - los 65 dBA entre las 7 y las 23 horas y los 55 dBA entre las 23 y las 7 horas.

Asimismo, los niveles de vibración de las instalaciones o equipos existentes en las mismas no podrán ser superiores, en horario diurno, a los previstos en la curva base 2 descrita en el Anexo I, gráfico nº1 de la Orden de 3 de Septiembre de 1998 y en nocturno a la curva base 1.4 establecida en dicho Anexo, utilizándose como unidad de medida la aceleración en  $m/seg^2$ .

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

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

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

#### **Artículo 93.- Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica**

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

2. El nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior - *Nivel de Emisión Exterior* (NEE) - es de 75 decibelios (dBA) de día (7-23 h) y de 70 de noche (23-7 h).

3. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

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

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

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

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

D) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial o en suelo no urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las Normas Generales de Protección.

#### **Artículo 94.- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano**

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

En este caso, el nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior - *Nivel de Emisión Exterior (NEE)* - es de 75 decibelios (dBA) de día (7-23 h) y de 70 de noche (23-7 h) si bien no se fijan limitaciones de superficie y potencia.

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

A) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.

B) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse sobre suelo no urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

#### **Artículo 95.- Reglamentación de las actividades.**

1. Para la clasificación de las actividades, se cumplirá lo dispuesto en la Ley estatal de Evaluación Ambiental así como en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y los Reglamentos que la desarrollan, que serán de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico. No obstante, para aquellos usos y actividades no regulados en las normas mencionadas, será de aplicación el R.A.M.I.N.P.

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

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

**Artículo 96.- Regulación del uso**

1. La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

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

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

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

**Artículo 97.- Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.**

1. Cuando se acredite que en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se han eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la Categoría inmediata inferior con los límites y condicionantes establecidos en las presentes PGOU para cada una de ellas.

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

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

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

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

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

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

e) Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al que prevén estas Normas en el art. 101.

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

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

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

#### **Artículo 98.- Condiciones de funcionamiento**

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

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

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

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

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación.

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

c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en el presente PGOU

Documentación para aprobación definitiva

A estos efectos, los promotores deberán adoptar las medidas de aislamiento que, en función de la actividad desarrollada, prevé el Reglamento de Calidad del Aire.

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

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

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

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar suciedad o peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal o a otras clases de propiedad.

3. La medición y valoración de ruidos y vibraciones se llevará a cabo en la forma establecida en el Reglamento de Calidad del Aire y la Orden de 23 de Febrero de 1996 que lo desarrolla. Por su parte, los lugares de observación en los que determinar las restantes condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.

b) En el caso de peligro especial de incendio o explosión, en el punto o puntos donde se pudieran originar.

c) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por deslumbramientos, olores o similares.

**Artículo 99.- Vertidos industriales**

En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas por la Ley estatal de Evaluación Ambiental, la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía así como los reglamentos que las desarrollan.

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

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

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

**Artículo 100.- Infracciones**

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

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas Generales.

### TITULO CUARTO

#### NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

#### CAPITULO 1

#### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Artículo 101.- Definición y Tipos. Clasificación de los Sistemas.

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) **Sistemas Generales:** Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) **Sistemas Locales:** Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado "equipo público" constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de este PGOU.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

- a) Sistema Viario
  - 1) Sistema General Viario (SGV)
  - 2) Sistema Local Viario (SLV)
- b) Sistema de Equipamiento comunitario
  - 1) Sistema General de Equipamiento (SGE)
  - 2) Sistema Local de Equipamiento (SLE)
- c) Sistema de Áreas Libres
  - 1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL)
  - 2) Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)
- d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas
  - 1) Sistema General de Infraestructuras (SGI)
  - 2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI)

**Artículo 102.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo**

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el art. 33 de la ley 6/98 de 13 de Abril de Régimen de Suelo y Valoraciones.
2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita, o por cualquier otro título, son de dominio público.
3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de incluso el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en este PGOU.

**Artículo 103.-Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales**

Los suelos calificados por del presente P.G.O.U como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

- a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.
- b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente P.G.O.U. y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación del presente P.G.O.U sean de dominio y uso público.

**Artículo 104.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales**

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes Normas del P.G.O.U. o en los Planes Parciales de Ordenación Urbanística de los que provengan.
2. Se exceptúan los casos para los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.
3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

**Artículo 105.- Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales**

1. Podrán ejecutarse, en general y una vez obtenida la titularidad de los terrenos, por el Organismo que ostente el dominio, directamente, puesto que al estar todos ellos localizados

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 64

### TÍTULO IV

### NORMAS URBANÍSTICAS

sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de este PGOU o de los Planes Parciales, de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se determine la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

Documentación para aprobación definitiva



### CAPITULO 2

#### SISTEMA VIARIO

##### Artículo 106.- Definición y Tipos

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.
2. Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

##### Artículo 107.- Sistema General viario (SGV). Definición y Tipos

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el plano de Ordenación de la Estructura General y Orgánica del Territorio.
2. Los tipos de vías establecidos en este PGOU en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:

a) Carreteras:

a.1) Red de carreteras del Estado:

\* Autopistas, Autovías y Vías Rápidas: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional:

\* Carreteras Convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

a.2) Red de carreteras de Andalucía:

a.2.1) Categorías:

\* Red principal: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.

\* Red secundaria: compuesta por la red comarcal y la red local.

\* Red metropolitana: definidas por los correspondientes planes de transporte metropolitano.

a.2.2) Funcionalmente, se clasifican en:

\* vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional

\* vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

b) Caminos:

\* Caminos Principales: son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

\* Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

#### **Artículo 108.- Desarrollo y programación del SGV**

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

#### **Artículo 109.- Condiciones de Uso del SGV**

1. En general, sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares y complementarios. En cualquier caso, estos usos se establecerán, atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de Julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que lo desarrolla o la Ley 8/2001 de 2 de Julio de Carreteras de Andalucía.

2. Particularmente, en las Vías Pecuarías sólo se permitirán los usos previstos en la Ley 3/95 de 23 de Marzo.

3. En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

#### **Artículo 110.- Urbanización del SGV**

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla. En todo caso, para la definición de los accesos a las carreteras del municipio se estará a lo dispuesto en la OM de 16 de Diciembre de 1997 sobre accesos a carreteras del Estado o normativa que la sustituya.

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

3. Los elementos del Sistema General Viario ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92.

**Artículo 111.- Condiciones de Edificación ligadas al SGV**

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio, en el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal. En todo caso, se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

2. Las instalaciones que se permiten con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los siguientes parámetros:

a) Estación de servicio:

Tipo de edificación: Exenta.  
Ocupación máxima: 20%.  
Altura máxima: 1 planta.  
Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Estación de autobuses:

Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.  
Ocupación máxima: 100%.  
Altura máxima: 2 plantas.

c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:

Tipo de edificación: Alineada a vial.  
Ocupación máxima: 80%.  
Altura máxima: 2 plantas.

3. En todo caso, para cualquier instalación se requerirá, con carácter previo a la concesión de licencia municipal de obras, la obtención de las concesiones o autorizaciones previstas en la Ley y el Reglamento de Carreteras.

**Artículo 112.- Zonas de protección del SGV.**

1. Se definen a continuación, para todos los elementos viarios, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos.

En Suelo Urbanizable Sectorizado las zonas de protección serán fijadas por los respectivos Planes Parciales de Ordenación y en suelo urbanizable no sectorizado por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle. Por su parte, en suelo urbano y urbanizable ordenado, la protección se determinará por la normativa correspondiente a los mismos del presente P.G.O.U.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establece una franja de terreno de anchura variable, que constituye su zona de protección y comprende, además de la zona de ocupación y dominio público, la zona de servidumbre y la zona de afección, en las cuales no podrá efectuarse

construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

3. En las carreteras del Estado las zonas de protección se definen en los siguientes términos:

3.1 Zona de Dominio Público: franja de terreno de **ocho metros** de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de **tres metros** en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

3.2 Zona de Servidumbre: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público antes definida y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **25 metros** en autopistas, autovías y vías rápidas y de **ocho metros** en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

3.3 Zona de Afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **100 metros** en autopistas, autovías y vías rápidas y de **50 metros** en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Se define, asimismo, una línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a **50 metros** en autopistas, autovías y vías rápidas y a **25 metros** en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

4. En la red de carreteras de Andalucía se establecen las siguientes zonas de protección:

4.1 Zona de Dominio Público adyacente: Se distinguen las siguientes zonas:

a) Zona de Dominio Público adyacente a las carreteras: franja de terreno de **ocho metros** de anchura en vías de gran capacidad y de **tres metros** de anchura en las vías convencionales, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

b) Zona de Dominio Público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras: franja de terreno de **ocho metros** de anchura medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen.

4.2 Zona de Servidumbre Legal: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una

distancia de **25 metros** en vías de gran capacidad y de **ocho metros** en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

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

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

5. Por lo que se refiere al resto de caminos, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que estén establecidas y les sean de aplicación y en su defecto, la zona de protección será de 10 m., medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m. para los caminos secundarios.

6. La zona de protección de las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, estará constituida por la expresamente señalada en el Plan y en ellas se prohíbe toda edificación o uso que no sea el asignado por el plan. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores.

#### **Artículo 113.- Sistema Local viario (SLV). Definición**

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red viaria, se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable ordenado y sectorizado. En este último caso, las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales de Ordenación.

#### **Artículo 114.- Titularidad y dominio del SLV**

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad

horizontal de los inmuebles a que dan servicio. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

**Artículo 115.- Desarrollo y programación del SLV**

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del P.G.O.U. En suelo urbanizable sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en suelo urbanizable no sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución o Actuaciones aisladas en el suelo urbano y urbanizable ordenado y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

**Artículo 116.- Condiciones de Uso del SLV**

El uso exclusivo será el de red viaria. En las áreas peatonales podrán autorizarse los recreativos, socio-cultural y comerciales, previa Licencia Municipal.

**Artículo 117.- Urbanización del SLV**

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten en el suelo urbano para la ejecución de los Unidades de Ejecución o, en el suelo urbanizable en ejecución de los Planes Parciales.

2. En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU y a las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

**Artículo 118.- Condiciones de edificación del SLV**

Se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios Técnicos Municipales. Requerirán, en todo caso, la obtención de licencia municipal.

**CAPÍTULO 3****SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO****Artículo 119.- Definición y Tipos**

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

**Artículo 120.- Sistema general de equipamiento (SGE). Definición**

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

**Artículo 121.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE**

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

**Artículo 122.- Planeamiento y programación del SGE**

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

**Artículo 123.- Urbanización del SGE**

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes especiales a cuya ejecución corresponda, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de este PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

2. Los elementos del Sistema General de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92.

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

**Artículo 124.- Condiciones de edificación del SGE**

1. Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

En todo caso, se adaptarán en su ejecución a la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica antes citada.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas y se adaptarán a las siguientes condiciones de edificación:

- a) Educativo, sanitario y comercial:
  - Tipo de Edificación: Exenta.
  - Ocupación máxima: 40%.
  - Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s.
  - Altura máxima: 3 plantas.
  - Separación a linderos: 5,00 metros.
  
- b) Deportivo:
  - Tipo de edificación: Exenta.
  - Ocupación máxima: 10%
  - Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s.
  - Altura máxima: 2 plantas.
  - Separación a linderos: 3,00 metros.
  
- c) Lúdico-recreativo:
  - Tipo de edificación: Alineada.
  - Ocupación máxima: 50%.
  - Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s.
  - Altura máxima: 3 plantas.
  
- d) Cementerio:
  - Ocupación máxima: 40%.
  - Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s
  - Altura máxima: 10,00 metros.

3. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

**Artículo 125.- Zonas de protección del SGE**

Además de las limitaciones previstas para el suelo no urbanizable especialmente protegido, se establece como zona de protección para toda clase de suelo una franja de terreno de 50 metros desde el perímetro exterior de los cementerios en la que no podrá realizarse ninguna edificación y otra de 200 metros a partir del recinto de esta primera zona de protección que no podrá destinarse a uso residencial, según la legislación vigente en la materia.

### **Artículo 126.- Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición**

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.
2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana del núcleo, de este PGOU, que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que las desarrollen.
3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable ordenado y sectorizado y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

### **Artículo 127.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE**

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.
2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

### **Artículo 128.- Planeamiento y programación del SLE**

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante su ejecución por unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas, y en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondiente Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

### **Artículo 129.- Condiciones de Uso del SLE**

1. En cuanto a los elementos ya existentes registrará en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.
2. Para los elementos de nueva ordenación registrarán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Parciales de Ordenación que los determinan.

**Artículo 130.- Urbanización del SLE**

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

2. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92.

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

**Artículo 131.- Condiciones de Edificación del SLE**

1. Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano o urbanizable ordenado regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la Ordenanza correspondiente de aquella, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

2. Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado, por Planes de Sectorización en suelo urbanizable no sectorizado o por Planes Parciales de Ordenación en suelo urbanizable sectorizado, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

**CAPÍTULO 4****SISTEMA DE ÁREAS LIBRES****Artículo 132.- Definición y Tipos**

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.
2. Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).
3. Será de obligado cumplimiento en la ejecución de este sistema las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas en el Transporte en Andalucía.

**Artículo 133.- Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición**

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de Estructura General y Orgánica del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, de este PGOU.

**Artículo 134.- Planeamiento y programación del SGAL**

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de este PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los Planes Especiales correspondientes.

**Artículo 135.- Condiciones de Uso del SGAL**

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.
2. En el caso de Parque, el uso dominante es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios el recreativo, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano, periurbano y zoológico.
3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamientos.
4. En todas ellas sólo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

**Artículo 136.- Urbanización del SGAL**

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.
2. Los elementos del Sistema General de Áreas Libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92.
3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

**Artículo 137.- Condiciones de Edificación del SGAL**

1. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001 de 5 de Junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.
2. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s. medidos sobre la superficie máxima de ocupación.
3. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, deberá respetarse la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.
4. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan.

**Artículo 138.- Sistema Local de espacios libres (SLAL). Definición**

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.
2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de este PGOU que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que la desarrollen.
3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención.
4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Podrán aparecer grafiadas también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

### **Artículo 139.- Titularidad y dominio del SLAL**

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafiados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

### **Artículo 140.- Planeamiento y programación del SLAL**

1. Ningún elemento del Sistema Local de áreas libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al urbanizable ordenado, mediante su ejecución por unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas, y en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, en los casos en que se determine para su ejecución y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

### **Artículo 141.- Condiciones de Uso del SLAL**

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse sobre aquellos.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

4. Sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

### **Artículo 142.- Condiciones de Edificación del SLAL**

1. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001 de 5 de Junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 78

**TÍTULO IV****NORMAS URBANÍSTICAS**

2. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s., medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

3. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

Documentación para aprobación definitiva



## CAPÍTULO 5

## SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

**Artículo 143.- Definición y Tipos**

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

**Artículo 144.- Sistema General de infraestructuras urbanísticas (SGI). Definición**

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio, y en los de Estructura Urbana del núcleo, de este PGOU y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:  
Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
- b) Saneamiento:  
Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.
- c) Eliminación de residuos sólidos:  
Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica:  
Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (Más de 5 Kv.) y centros de transformación.
- e) Servicio telefónico y telegráfico:  
Centrales de servicio y redes principales de distribución.
- f) Alumbrado público:  
Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen el Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.

**Artículo 145.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI**

La titularidad y dominio corresponderá al organismo ó entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

**Artículo 146.- Planeamiento y programación del SGI**

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

**Artículo 147.- Condiciones de Uso del SGI**

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

**Artículo 148.- Urbanización y edificación del SGI**

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte y la legislación sectorial sobre aguas residuales vigente. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencias Municipales.

**Artículo 149.- Zonas de protección del SGI**

Se definen a continuación, para algunos de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbano y urbanizable serán fijadas por las respectivas normativas de este PGOU o de los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen.

A) Captaciones de agua potable:

a) Será de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y demás legislación conexas vigentes.

b) Sin perjuicio de las servidumbres legales que en cada caso correspondan o que pueda imponer el Organismo de Cuenca, ninguna actuación de cualquier circunstancia podrá afectar al curso, cantidad o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración.

c) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

d) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

B) Conducciones de agua potable.

a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados.

b) El Organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, ésta no se situará a distancia inferior a 5 m. al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el Organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

c) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.

d) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

C) Instalaciones de saneamiento.

a) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir serán protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

b) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. (denominados expresamente SGE).

c) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m.

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

a) Será de aplicación la Ley 10/1.966 de 18 de Marzo sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre) y demás disposiciones complementarias vigentes.

b) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula  $3,3 + V/100$  si hay accesibilidad a personas y  $3,3 + V/150$  si no la hay con mínimos de 5 m. y 4 m. respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

E) Instalaciones de Combustibles.

a) Con carácter general, será de aplicación la Ley 7/94 de Protección Ambiental cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir de protección de otros usos con respecto de ellas.

b) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1.973 de 26 de Octubre), Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de Noviembre de 1.974) e Instrucciones complementarias.

c) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

d) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

e) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m. al eje del sistema como mínimo.

#### **Artículo 150.- Sistema Local de infraestructuras urbanísticas (SLI). Definición**

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este P.G.O.U. o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales de Ordenación que lo desarrollen, y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado directamente por este P.G.O.U. a través de su inclusión en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas o bien serán propuestos en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado por los Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

#### **Artículo 151.- Titularidad y dominio del SLI**

**TÍTULO IV****NORMAS URBANÍSTICAS**

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).
2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

**Artículo 152.- Planeamiento y programación del SLI**

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan este PGOU serán los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante su ejecución en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas; y en suelo urbanizable en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondiente Planes Parciales.

**Artículo 153.- Condiciones de Uso del SLI**

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

**Artículo 154.- Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI**

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este PGOU o por los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

**TITULO QUINTO****NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN****CAPITULO 1****DISPOSICIONES****Artículo 155.- Ámbito de Aplicación**

Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU. Es decir, serán tenidas en cuenta en la urbanización del suelo clasificado como urbanizable así como en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano que precisen la ejecución de un Proyecto de Urbanización. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras públicas ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU.

**Artículo 156.- Vinculación**

Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

**Artículo 157.- Contenido**

1. Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.
2. En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en el Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, sobre "Normas Técnicas para accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía" así como la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y, especialmente, en las prescripciones técnicas sobre paso de peatones, escaleras, rampas, vados, mobiliario urbano y vías públicas existentes.
3. No serán de aplicación estas Normas Técnicas Generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente el PGOU asigne unas condiciones de urbanización de inferior categoría.
4. En estos casos será el Ayuntamiento quien determine las condiciones de urbanización que deban ser exigidas, (según el proceso de gestión que corresponda) que en todo caso no deberán ser menos rigurosas que las Normas Técnicas Mínimas fijadas en el Capítulo VII de este Título.

**CAPÍTULO 2****RED VIARIA****Artículo 158.- Vías públicas urbanas de tráfico rodado**

1. Se define como vía de uso local a aquella que presta servicio a un número escaso de alojamientos o actividades comerciales menores.

2. Para estas vías, se establece un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 5 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m. no se dispondrán aceras, resolviéndose el drenaje mediante pendiente transversal hacia el centro de la vía.

3. Para el resto de las vías urbanas, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 5 m.; las aceras que se dispongan en su caso, tendrán un ancho mínimo de 1 m. Se recomienda no obstante, establecer para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m. y un ancho de acerado mínimo de 1,50 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezca el PGOU (ver plano correspondiente).

La anchura mínima total (calzada más acerados) se puede reducir en casos excepcionales cuando, por condiciones topográficas justificadas o por situaciones de hecho de estructura de propiedad, obras e instalaciones permanentes, aconsejen una anchura no inferior a 5 metros.

El radio mínimo del eje de la calle será de 20 m en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de las calles octogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.

4. La pendiente máxima ideal no deberá superar el 10%. No obstante, se podrán admitir pendientes superiores cuando las alternativas de ordenación no posibiliten dicha limitación máxima siendo, en su caso, el límite máximo admisible la pendiente del 15%.

5. En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

- a) Un solo sentido de circulación sin aparcamientos: 3,8 m
- b) Un solo sentido de circulación con un aparcamiento: 5,5 m
- c) Un solo sentido de circulación con aparcamientos a ambos lados: 7,7 m
- d) Dos sentidos de circulación sin aparcamientos: 6,0 m
- e) Dos sentidos de circulación con un aparcamiento: 8,25 m
- f) Dos sentidos de circulación con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m

En caso de que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada en 3,25 m por cada vía adicional.

6. Tanto en aceras como en la calzada se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirá lo indicado por las compañías suministradoras.

El Ayuntamiento podrá prever la necesidad de canalizaciones para otros servicios comunes.

**Artículo 159.- Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.**

1. Se establece un ancho mínimo de 3 m. tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.
2. Las pendientes transversales y longitudinales se atenderán a lo previsto en la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras supresión de barreras urbanísticas, arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía.
3. La altura máxima de los bordillos será de 14 cm, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento.
4. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.
5. Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal se complementará con una rampa que cumplirá las exigencias recogidas en la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad. Quedan prohibidos en estos itinerarios aquellos desniveles que se salven con un único escalón. Este escalón habrá de ser sustituido o complementado con una rampa.

**Artículo 160.- Aparcamientos.**

1. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la L.O.U.A. el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo, en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación contabilizando tanto los públicos como los privados.
2. Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 x 4,50 metros.
3. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,5 m.
4. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción, garantizando a éstas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
  - b) Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.
  - c) Estarán señalizadas con el Símbolo Internacional de Accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.
  - d) Sus dimensiones mínimas serán de 5,00 x 3,60 m.

**Artículo 161.- Pavimentación.**

1. Para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

a) Firme rígido: 20 cm. de base granular y 15 cm. de hormigón tipo H-150 (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm. y 20 cm. respectivamente).

b) Firme flexible: 20 cm. de base granular y 15 cm. de macadam asfáltico.

2. En las reservas de aparcamiento no se admitirán pavimentos asfálticos. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m. como mínimo de su anchura.

3. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m. como mínimo de su anchura. El pavimento será antideslizante, variando la textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

4. Normalmente, se dará un bombeo del 2% hacia cada lado, si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento será de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

5. Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

6. Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

a) Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor

c) En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

7. El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en este PGOU.

**Artículo 162.- Vías públicas existentes**

Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

### CAPITULO 3

#### ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

##### Artículo 163.- Captación y Dotaciones.

1. En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyen obras de captación se justificará mediante documento oficial que los aforos realizados en el estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido.

Igualmente, se acreditará la cesión o expropiación de las aguas si son de propiedad privada o la concesión administrativa si son de dominio público.

2. En cualquier clase de actuación urbanística, se justificará la disposición de los caudales de agua potable demandados, acreditándose la autorización o concesión correspondiente. Como parámetro de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente, al menos el R.D. 1138/1990 de 14 de septiembre y excepcionalmente, el Decreto 146/1995 de 6 de junio.

En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano

3. Se establece una dotación mínima de 200 litros por habitante y día, recomendándose (al menos a efectos de diseño) una dotación de 250 l/hab/día.

4. En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 1 litro/segundo por hectárea bruta.

5. Cuando las aguas de que se disponga no procedan de la red municipal o su utilización como potables no esté garantizada, se justificará documentalmente su potabilidad mediante la realización de un análisis físico-químico y bacteriológico. Las aguas deberán ser al menos sanitariamente permisibles, y en caso contrario no podrán utilizarse esas aguas sin corrección o tratamiento previo. La cloración será en todo caso previa a la distribución.

##### Artículo 164.- Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.

2. Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1970 de 19 de Diciembre sobre Requisitos mínimos de infraestructura para los Alojamientos Turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red.

Documentación para aprobación definitiva

Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria. (Para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 200 l/hab/día).

**Artículo 165.- Distribución.**

1. Las redes de distribución pública o privada serán en la medida de lo posible de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida.

2. El diámetro mínimo de las tuberías será de 60 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 10 y 60 metros de columna de agua (de 1 a 6 atmósferas).

3. En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán como máximo a dos parcelas. Se preverán los ramales y llaves antes de la extensión de pavimento o acerado.

4. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso se adoptará la protección adecuada.

5. Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contra incendios que sean necesarios según la normativa vigente. El recubrimiento mínimo será de 40 cm siempre que sea posible.

6. El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras. Se considerará el consumo medio del día repartido en diez horas con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario.

Las tuberías serán de fundición salvo que se demuestre la necesidad técnica o de explotación para que sean de fibrocemento, de polietileno o de PVC.

7. Antes de su puesta en funcionamiento se realizará un lavado y/o desinfección de las tuberías. El material de construcción, revestimiento, soldaduras y accesorios no transmitirán al agua sustancias o propiedades que contaminen o empeoren la calidad del agua procedente de la captación.

**CAPÍTULO 4****SANEAMIENTO****Artículo 166.- Redes de alcantarillado.**

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 20 cm. (30 cm. en sistemas unitarios). Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas. Para el dimensionamiento de la red se establece como caudal mínimo 200 l/hab/día afectado de un coeficiente de punta igual a 2,40 (consumo supuesto repartido en diez horas).

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cargas de descarga automática (20 l/seg) las cuales se colocarán en las cabeceras de ramales obligatoriamente.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado (de enchufe y campana de junta elástica) de fibrocemento especial para saneamiento o de PVC específico para este uso.

2. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg. pudiendo alcanzarse los 5 m/seg. para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

3. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 50 m.

4. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

5. Los absorbedores con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m<sup>2</sup> de calle como mínimo.

6. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas.

Se utilizará sistema separativo salvo que por razones debidamente justificadas lo impidan. En casos de sistema unitario, si topográficamente es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.

**Artículo 167.- Vertido y depuración.**

1. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.
2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.
3. En el caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.
4. Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes se atenderán a lo siguiente:
  - a) Densidad igual o inferior a 4 alojamientos/hectárea o parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).
  - b) Densidad inferior a 10 alojamientos/hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).
  - c) Resto de casos: será obligatoria la depuración mediante oxidación total.
5. Se prohíben los pozos negros. Como regla general, se prohíben las fosas sépticas.
6. Con respecto a los sistemas de depuración individuales o colectivos, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.
7. Será de aplicación en todo caso la Ley sobre Requisitos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos.
8. Cuando las aguas sean de procedencia no doméstica el Ayuntamiento podrá exigir una depuración antes de su injerencia al colector municipal.

**Artículo 168.- Vertido de aguas depuradas urbanas**

1. Deberá solicitarse de la Confederación Hidrográfica autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Esta autorización no exime de la obligación de obtener del citado organismo la autorización de vertido según el procedimiento establecido en los artículos 246 y ss. del Reglamento del Dominio Hidráulico con carácter previo a la realización del vertido de aguas residuales.

2. Los parámetros característicos del efluente de la EDAR no superarán los valores de concentración establecidos en la Tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico que se incluyen a continuación:

- \* pH entre 5,5 y 9,5
- \* SS 80 mg/l
- \* D.B.O.5 40 mg/l
- \* D.Q.O. 160 mg/l

3. Se garantizará que, en todo momento, los colectores de aguas residuales y los de aguas pluviales serán separativos.

**Artículo 169.- Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento**

1. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales que no se ajusten a las características reguladas en el presente artículo, deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o, incluso, modificando sus procesos de fabricación, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

2. Quedan prohibidos los vertidos al Sistema Integral de Saneamiento de todos los compuestos y materias siguientes:

a) Mezclas explosivas: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que por razón de su naturaleza o cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar ignición o explosiones. En ningún momento mediciones sucesivas efectuadas con un explosímetro en el punto de descarga del vertido al Sistema Integral de Saneamiento, deberán indicar valores superiores al 5 por 100 del límite inferior de explosividad, así como una medida realizada de forma aislada, no deberá superar en un 10 por 100 al citado límite.

Se prohíben expresamente: los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, keroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehídos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.

b) Residuos sólidos o viscosos: Se entenderán como tales aquellos residuos que provoquen o puedan provocar obstrucciones con el flujo del Sistema Integral de Saneamiento o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

Se incluyen, los siguientes: grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, residuos de hormigones y lechadas de cemento o aglomerantes hidráulicos, fragmentos de piedras, mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, así como residuos y productos alquitranados procedentes de operaciones de refinado y destilación, residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados, minerales o sintéticos, incluyendo agua-aceite, emulsiones, agentes espumantes y en general todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a 1,5 centímetros en cualquiera de sus tres dimensiones.

c) Materias colorantes: Se entenderán como materias colorantes aquellos sólidos, líquidos o gases, tales como: tintas, barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines, que incorporados a las aguas residuales, las colorea de tal forma que no pueden eliminarse con ninguno de los procesos de tratamiento usuales que se emplean en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.

d) Residuos corrosivos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que provoquen corrosiones a lo largo del Sistema Integral de Saneamiento, tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías.

Se incluyen los siguientes: ácido clorhídrico, nítrico sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad y gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre, y todas las sustancias que reaccionando con el agua formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.

e) Residuos tóxicos y peligrosos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales, que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos y, en especial los siguientes:

1. Acenafteno.
2. Acrilonitrilo.
3. Acroleína (Acrolín).
4. Aldrina (Aldrín).
5. Antimonio y compuestos.
6. Asbestos.
7. Benceno.
8. Bencidina.
9. Berilio y compuestos.
10. Carbono, tetracloruro.
11. Clordán (Chlordane).
12. Crurobenceno.
13. Cloroetano.
14. Clorofenoles.
15. Cloroformo.
16. Cloronaftaleno.
17. Cobalto y compuestos.
18. Dibenzofuranos policlorados.
19. Diclorodifeniltricloroetano y metabolitos (DDT).
20. Diclorobencenos.

21. Diclorobencidina.
22. Dicloroetilenos.
23. 2,4-Diclorofenol.
24. Dicloropropano.
25. Dicloropropeno.
26. Dieldrina (Dieldrín).
27. 2,4-Dimetilfenoles o Xilenoles.
28. Dinitrotolueno.
29. Endosulfán y metabolitos.
30. Endrina (Endrín) y metabolitos.
31. Eteres halogenados.
32. Etilbenceno.
33. Fluoranteno.
34. Ftalatos de éteres.
35. Halometanos.
36. Heptacloro y metabolitos.
37. Hexaclorobenceno (HCB).
38. Hexaclorobutadieno (HCBD).
39. Hexaclorociclohexano (HTB, HCCH, HCH, HBT).
40. Hexaclorociclopentadieno
41. Hidrazobenceno (Diphenylhidrazine).
42. Hidrocarburos aromáticos polinucleares (PAH).
43. Isoforona (Isophorone).
44. Molibdeno y compuestos.
45. Naftaleno.
46. Nitrobenzeno.
47. Nitrosaminas.
48. Pentaclorofenol (PCP).
49. Policlorado, bifenilos (PCB's).
50. Policlorado, trifenilos (PCT's).
51. 2,3,7,8-Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).
52. Tetracloroetileno.
53. Talio y compuestos.
54. Teluro y compuestos.
55. Titanio y compuestos.
56. Tolueno.
57. Toxafeno.
58. Tricloroetileno.
59. Uranio y compuestos.
60. Vanadio y compuestos.
61. Vinilo, cloruro de.
62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgo sobre el medio ambiente o la salud humana.

f) Residuos que produzcan gases nocivos: Se entenderán como tales los residuos que produzcan gases nocivos en la atmósfera del alcantarillado, colectores y/o emisarios en concentraciones superiores a los límites siguientes:

Monóxido de Carbono (CO) ..... 100 cc/m3 de aire

Cloro (Cl<sub>2</sub>) ..... 1 cc/m3 de aire

Documentación para aprobación definitiva

Sulfhídrico (SH<sub>2</sub>) ..... 20 cc/m<sup>3</sup> de aire  
Cianhídrico (CNH) ..... 10 cc/m<sup>3</sup> de aire

3. Se consideran vertidos tolerados todos los que no estén incluidos en el artículo anterior. Atendiendo a la capacidad y utilización de las instalaciones de saneamiento y depuración, se establecen unas limitaciones generales, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación son:

Temperatura ..... < 40°  
pH (intervalo permisible) ..... 6-9 unidades  
Conductividad ..... 5.000 uScm-1  
Sólidos en suspensión ..... 1.000 mg L-1  
Aceites y grasas ..... 100 mg L-1  
DBO5 ..... 1.000 mg L-1  
DQO ..... 1.750 mg L-1  
Aluminio ..... 20 mg L-1  
Arsénico ..... 1 mg L-1  
Bario ..... 20 mg L-1  
Boro ..... 3 mg L-1  
Cadmio ..... 0,5 mg L-1  
Cianuros ..... 5 mg L-1  
Cobre ..... 3 mg L-1  
Cromo Total ..... 5 mg L-1  
Cromo hexavalente ..... 3 mg L-1  
Estaño ..... 2 mg L-1  
Fenoles totales ..... 2 mg L-1  
Fluoruros ..... 15 mg L-1  
Hierro ..... 10 mg L-1  
Manganeso ..... 2 mg L-1  
Mercurio ..... 0,1 mg L-1  
Níquel ..... 10 mg L-1  
Plata ..... 0,1 mg L-1  
Plomo ..... 1 mg L-1  
Selenio ..... 1 mg L-1  
Sulfuros ..... 5 mg L-1  
Toxicidad ..... 25 Equitox m-3  
Zinc ..... 5 mg L-1

4. Toda instalación industrial, que utilice el Sistema Integral de Saneamiento para evacuar sus vertidos deberá presentar en el Ayuntamiento donde esté ubicada la actividad, la correspondiente Identificación Industrial.

5. Las instalaciones industriales siguientes que viertan aguas residuales al Sistema Integral de Saneamiento deberán presentar junto con la Identificación Industrial la correspondiente Solicitud de Vertido, en el Ayuntamiento donde esté ubicada la actividad:

a) Todas las instalaciones que superen un caudal de abastecimiento y autoabastecimiento de 22.000 metros cúbicos/año.

b) Las instalaciones que, superando un caudal de abastecimiento y autoabastecimiento de 3.500 metros cúbicos/año, figuran en la siguiente relación:

Documentación para aprobación definitiva

Refer. CNAE ..... Actividad industrial

- 02 ..... Producción ganadera.
- 11 ..... Extracción, preparación y aglomeración de combustibles sólidos y coqueñas.
- 13 ..... Refino de petróleo.
- 15 ..... Producción, transportes y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente.
- 21 ..... Extracción y preparación de minerales metálicos.
- 22 ..... Producción y primera transformación de metales.
- 23 ..... Extracción de minerales no metálicos ni energéticos; turberas.
- 24 ..... Industrias de productos minerales no metálicos.
- 25 ..... Industria química.
- 31 ..... Fabricación de productos metálicos, excepto máquinas y material de transporte.
- 32 ..... Construcción de maquinaria y equipo mecánico.
- 33 ..... Construcción de máquinas de oficina y ordenadores, incluida su instalación.
- 34 ..... Construcción de maquinaria y material eléctrico.
- 35 ..... Fabricación de material electrónico, excepto ordenadores.
- 36 ..... Construcción de vehículos automóviles y sus piezas de repuesto.
- 37 ..... Construcción naval, reparación y mantenimiento de buques.
- 38 ..... Construcción de otro material de transporte.
- 39 ..... Fabricación de instrumentos de precisión óptica y similares.
- 411 ..... Fabricación de aceite de oliva.
- 412 ..... Fabricación de aceites y grasas, vegetales y animales, excepto aceite de oliva.
- 413 ..... Sacrificio de ganado, preparación y conservas de carne.
- 414 ..... Industrias lácteas.
- 415 ..... Fabricación de jugos y conservas vegetales.
- 416 ..... Fabricación de conservas de pescado y otros productos marinos.
- 417 ..... Fabricación de productos de molinería.
- 418 ..... Fabricación de pastas alimenticias y productos amiláceos.
- 419 ..... Industrias del pan, bollería, pastelería y galletas.
- 420 ..... Industria del azúcar.
- 421.2 ..... Elaboración de productos de confitería.
- 422 ..... Industrias de productos para la alimentación animal, incluso harinas de pescado.
- 423 ..... Elaboración de productos alimenticios diversos.
- 424 ..... Industrias de alcoholes etílicos de fermentación.
- 425 ..... Industria vinícola.
- 426 ..... Sidrerías.
- 427 ..... Fabricación de cerveza y malta cervecera.
- 428 ..... Industrias de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas analcohólicas.
- 429 ..... Industria del tabaco.
- 43 ..... Industria textil.
- 44 ..... Industria del cuero.
- 451 ..... Fabricación en serie de calzado, excepto el de caucho y madera.
- 452 ..... Fabricación de calzado de artesanía y a medida, incluso el calzado ortopédico.
- 453 ..... Confección en serie de prendas de vestir y complementos del vestido.
- 455 ..... Confección de otros artículos con materiales textiles.
- 456 ..... Industria de papelería.
- 461 ..... Aserrado y preparación industrial de la madera: aserrado, cepillado, pulido, lavado y otros.
- 462 ..... Fabricación de productos semielaborados de madera: chapas, tableros, maderas mejoradas y otros.

Documentación para aprobación definitiva

463 ..... Fabricación en serie de piezas de carpintería, parqué y estructuras de madera para la construcción.

465 ..... Fabricación de objetos diversos de madera, excepto muebles.

466 ..... Fabricación de productos de corcho.

467 ..... Fabricación de artículos de junco y caña, cestería, brochas, cepillos y otros.

468 ..... Industrias del mueble de madera.

47 ..... Industria del papel; artes gráficas y edición.

48 ..... Industrias de transformación del caucho y materias plásticas.

49 ..... Otras industrias manufactureras.

937 ..... Investigación científica y técnica.

941 ..... Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana.

971 ..... Lavanderías, tintorerías y servicios similares

6. Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que puedan ser potencialmente peligrosas para la seguridad física de las personas, instalaciones, Estación Depuradora de Aguas Residuales o bien de la propia red de alcantarillado.

Cuando por accidente o fallo de funcionamiento se produzca un vertido deberá comunicarse inmediatamente al Ayuntamiento.

#### **Artículo 170.- Energía eléctrica y alumbrado público**

1. La dotación de mínimo de energía será de 3,3 Kw/alojamiento y 0,8 Kw por habitante.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará, además, las condiciones técnicas de ejecución de obras e instalaciones.

2. Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes valores:

Clases de vías (Núcleos)	Iluminación
- Acceso exterior y penetración	20 lux
- Viario de distribución	15 lux
- Viario local	10 lux
- Viario Peatonal	5 lux

3. En urbanizaciones exteriores o no conexas con los núcleos, el nivel de iluminación, para cada clase de vía, podrá disminuirse en 5 lux según los límites anteriores no pudiendo adoptarse en viario de tráfico rodado valores de la iluminación inferior a 10 lux.

4. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia. Los puntos de luz deberán quedar alojados preferentemente en farolas de pie o sobre brazo mural acordes con el ambiente urbano.

5. En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2000 m<sup>2</sup>, no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo un punto de luz a pie de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

**Artículo 171.- Redes y centros de transformación.**

1. Las líneas de Alta y Baja Tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas.
2. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas. Podrán ser subterráneas o en superficie y dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas para evitar accidentes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 99

**TÍTULO V****NORMAS URBANÍSTICAS****CAPÍTULO 5****BASURAS****Artículo 172.- Basuras**

1. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán al vertedero controlado.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos sólidos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables.

Está prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 100

**TÍTULO V****NORMAS URBANÍSTICAS****CAPÍTULO 6****OTRAS REDES****Artículo 173.- Otras redes**

Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, etc., en el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso. En todo caso, en el Suelo Urbano habrán de ser subterráneas.



**CAPÍTULO 7****NORMAS TÉCNICAS MÍNIMAS****Artículo 174.- Condiciones**

Las condiciones mínimas de urbanización a exigir a aquellas actuaciones para las que así lo determine el PGOU son las establecidas en los artículos siguientes.

**Artículo 175.- Red Viaria**

Los viales permitirán el acceso al tráfico rodado a todas las parcelas. La anchura de los mismos, medida entre límites de parcela o cerramientos no será inferior a 5 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

**Artículo 176.- Suministro de agua**

El agua destinada a consumo humano será potable o al menos sanitariamente permisible, garantizándose de una cantidad no inferior a 500 litros por alojamiento y día, independientemente de otras aguas que puedan utilizarse para otros usos. La fuente de suministro, caso de no ser alguna conducción municipal deberá estar legalizada ante la Administración competente.

**Artículo 177.- Aguas residuales**

Serán eliminados los pozos negros existentes, disponiéndose una red de colectores a los que se verterán las aguas residuales y realizándose el vertido final a un sistema de depuración colectivo para el cual se garantizará su mantenimiento y limpieza periódica.

En todo caso deberá garantizarse que el sistema elegido no es causa de riesgo de contaminación de acuíferos.

**Artículo 178.- Suministro de energía eléctrica y alumbrado público**

Este suministro se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes. Todas las conducciones eléctricas serán subterráneas.

Como alumbrado público se dispondrá al menos un punto de luz a pie de cada parcela, pudiendo en este caso estar conectado a la instalación de Baja Tensión de la parcela.

**Artículo 179.- Basuras**

Se prohíbe el vertido directo de basuras. Habrá pues que disponer un contenedor en lugar adecuado para depositar en él las que se produzcan, para que puedan ser recogidas posteriormente.

## TÍTULO SEXTO

## NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO 1

## DETERMINACIONES GENERALES

**Artículo 180.- Tipos de edificación**

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) **Edificaciones alineadas**: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) **Edificaciones no alineadas**: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

c) **Edificaciones adosadas a medianeras**: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

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

**Artículo 181.- Tipos de obras de edificación**

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos.

a) **Obras de conservación**. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) **Obras de restitución**. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado

c) **Obras de consolidación**. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

Documentación para aprobación definitiva

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de rehabilitación. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.

f) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial.

g) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.

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

i) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

#### **Artículo 182.- Edificaciones Fuera de Ordenación**

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU que resulten disconformes con sus determinaciones y, en particular, con esta Normativa Urbanística con la única excepción de aquellos cuyo incumplimiento se refiere exclusivamente a altura o edificabilidad.

2. En ellos no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

#### **Artículo 183.- Edificaciones Fuera de Ordenanzas**

1. Se consideran Fuera de Ordenanza aquellos edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones que incumplan lo preceptuado en este PGOU exclusivamente en lo referente a altura o edificabilidad.

2. En estos se permiten obras de reforma, mejora y consolidación de lo existente, prohibiéndose aquellas que aumenten el techo edificado cuando la edificabilidad resultante supere la permitida por el presente PGOU o las que, por el deterioro de la edificación, se vean en la necesidad de sustituir elementos estructurales.

#### **Artículo 184.- Redacción de Proyectos**

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y el Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 104

**TÍTULO VI**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

---

Documentación para aprobación definitiva

**CAPITULO 2****NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACION****Artículo 185.- Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad**

## 1. Definiciones:

a) Unidad de Ejecución. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano para la ejecución del Planeamiento. Es, además, la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

b) Sector. Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la redacción del Planeamiento posterior a este PGOU.

c) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a meros patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.

d) Parcela. Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.

e) Condiciones de la Parcela. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.

f) Relación entre edificación y parcela. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

g) Segregación. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, con anotación registral de que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

h) Segregación y Agregación de Parcelas. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las Normas Particulares.

i) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

j) Superficie de la parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

k) Parcela Mínima. Es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrolle el PGOU.

l) Parcela Máxima. Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrolle el PGOU.

m) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

I.- Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

II.- Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

III.- Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque PGOU o las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

IV.- Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de este PGOU o los instrumentos que lo desarrollen.

n) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en  $m^2t/m^2s$ . (Metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo). Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Sectores o . Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.

ñ) Superficie construible. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, Unidad de Ejecución o parcela. Se expresa en  $m^2t$ . (Metros cuadrados de techo).

o) Superficie construida. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en  $m^2t$ .

p) Ocupación. Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o Unidades de Ejecución. Ocupación máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y la de la parcela.

q) Ancho de fachada. Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.

r) Anchura media de parcela. Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.

s) Fondo de parcela. Fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.

t) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie en Has. de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

#### **Artículo 186.- Condiciones relativas a la posición de la edificación**

##### 1. Definiciones:

a) Alineación de vía pública. Es la trazada por el Planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada). La alineación de vía pública podrá ser:

I) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.

II) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

b) Alineación de fachada. Es la línea desde la cual se produce la edificación. En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

c) Separación a linderos. Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

d) Línea de rasante. Es la línea con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación, en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%, en las edificaciones alineadas.

I) Cuando la alineación de vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública. (Ver gráfico 1).

II) Cuando la alineación de vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie

Documentación para aprobación definitiva

libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m. de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m. se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m. respecto a la superficie de la acera (Gráfico 3).

III) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 2. (gráfico 4).

e) Plano de rasante. Es el plano referente para medir la altura en las edificaciones alineadas que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 20% y en las no alineadas en cualquier caso. Plano de rasante es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:

I) Parcelas medianeras: (gráfico 5)

1º.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2º.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

3º.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

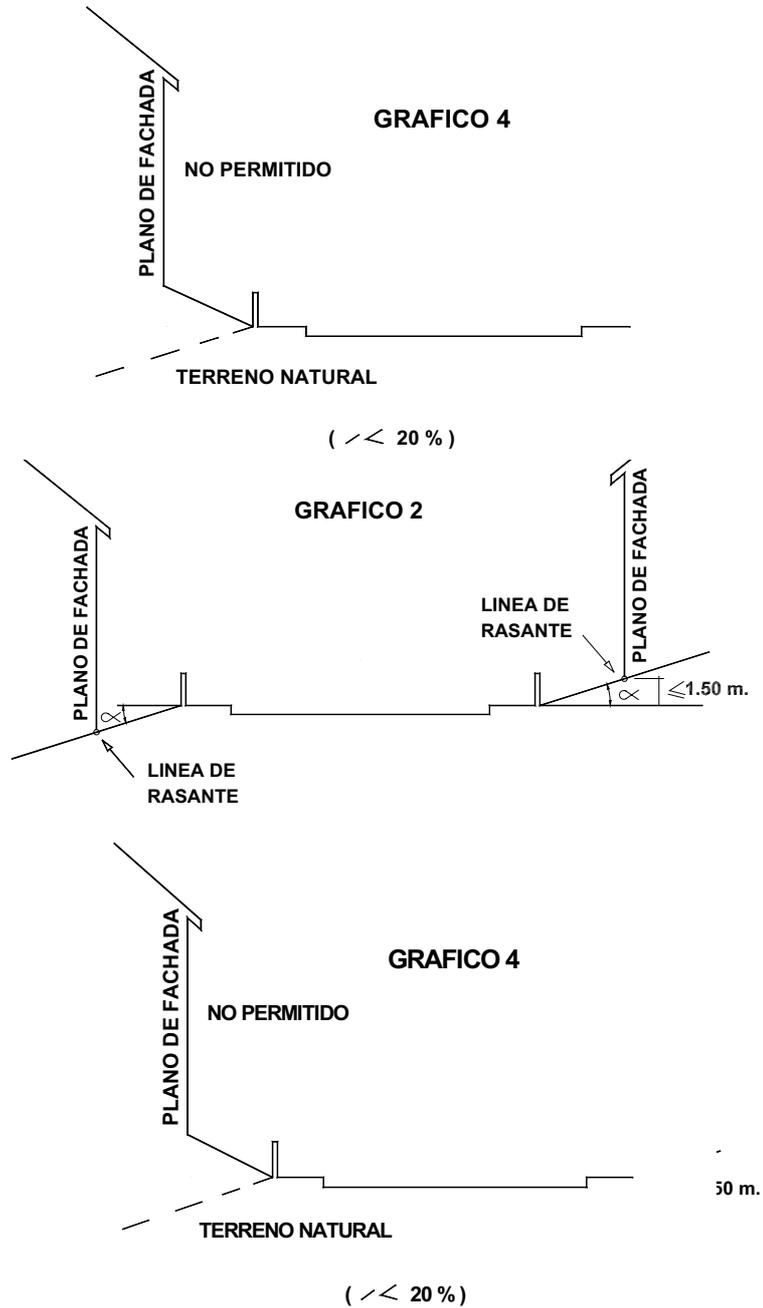
II) Parcelas medianeras a dos viales: Se procederá como en el caso anterior, pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

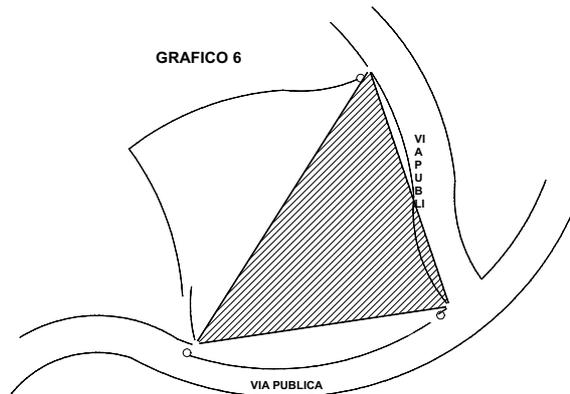
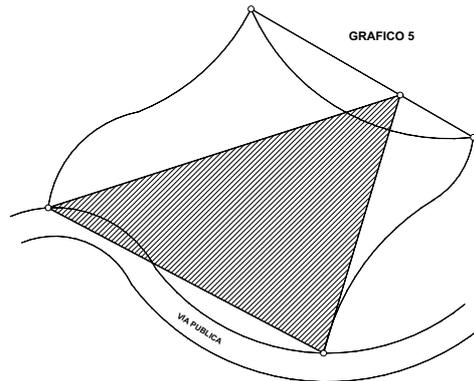
III) Parcelas de esquina: (Gráfico 6).

1º.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2º.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.

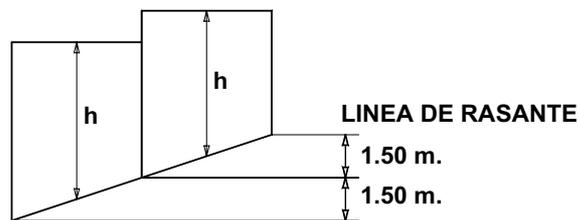
3º.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.





f) Medición de altura en edificaciones alineadas (pendiente inferior al 20%). La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de ésta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 m. En caso contrario se fraccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura (Gráfico 7). El resto de la edificación se construirá de acuerdo con el criterio que constituye el apartado h) de esta N.U. (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

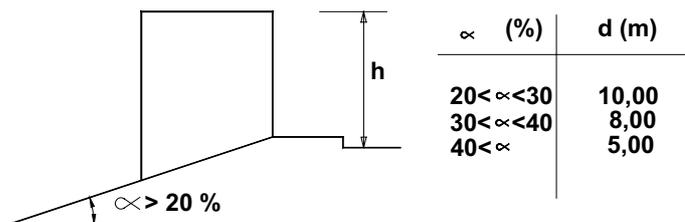
Gráfico 7



g) Medición de altura en las edificaciones alineadas a vial (pendiente mayor 20%). Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

I) Vial a cota superior al terreno. En este caso, se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en gráfico 8 y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente de esta N.U.

Gráfico 8



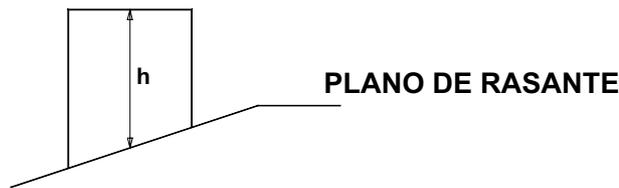
II) Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente de esta N.U. (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

h) Medición de altura en el resto de las edificaciones.

I) Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio, se mantendrá este criterio de escalonamiento para evitar que resulte más de una planta de diferencia y todo el volumen quede comprendido en un gálibo paralelo a la pendiente natural del terreno, como el pasamanos de una barandilla.

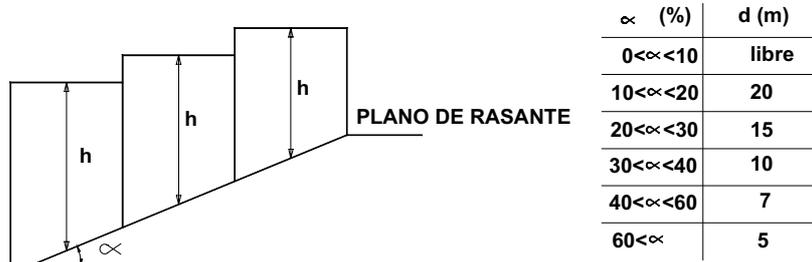
II) La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación (Gráfico 9).

Gráfico 9



III) En función de la pendiente del plano de rasante será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico nº 9 y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo. (gráfico 10).

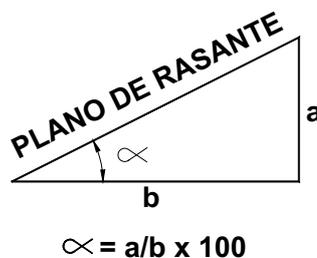
Gráfico 10



(\*) Con los máximos absolutos de la aplicación de la Normativa Particular.

i) Pendiente de un terreno. Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del gráfico 11, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

Gráfico 11



## CAPITULO 3

## NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

**Artículo 187.- Condiciones relativas al diseño de los edificios.**

1. Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta Normativa de carácter general y las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreto (Ordenanzas de Uso y Edificación).

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas. Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc. en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. Queda prohibido construir áticos, buhardillas, etc., por encima de la altura máxima edificable.

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación lindante con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 0,60 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 0,60 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

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

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

III) Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

h) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

i) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo su perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular. No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,60 m. retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al vial con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada.

j) Elementos salientes de edificación. Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

I) De protección. (aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada.

II) De Instalaciones. (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de paramento en más de 15 cm.

III) De composición y ornato. (molduras, impostas, zócalos, etc). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 10 cm. en aceras mayores de 1,00 m. y 5 cm. en las de dimensión inferior.

IV) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a las Condiciones Estéticas o de Composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos.

k) Zonas de uso comunitario. Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones técnicas de la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y el Decreto 72/92 de 5 de Mayo de Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

l) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m. de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

m) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

I) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

II) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de  $H \times H$  siendo H la altura mayor de las edificaciones.

III) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

IV) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

V) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

VI) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

VII) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

VIII) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm<sup>2</sup> y la de los conductos individuales de 150 cm<sup>2</sup> y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del M<sup>o</sup> de la Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

IX) Construcciones en los patios: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrollen las NN. SS. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

X) Cubrición de patios: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

CAPITULO 4

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Artículo 188.- Condiciones relativas al diseño de los Alojamientos

a) Superficie útil. Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

b) Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias.

I) Sala de estar. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m <sup>2</sup> )		14	16	18 20

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,70 m. de diámetro.

III) Estar-Comedor. En todos los casos se podrán agrupar las dependencias anteriores en un solo espacio, siendo la superficie mínima en función del número de dormitorios la siguiente:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m <sup>2</sup> )		14	16	18 20

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

En los alojamientos de propiedad vertical podrán disponerse varias estancias no dormitorios de modo que, siendo la superficie total igual a la suma de las superficies de sala de estar y comedor, cada una de ellas tengan una superficie mayor de 6 m<sup>2</sup> y una al menos tenga 12 m<sup>2</sup>.

IV) Comedor-cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m <sup>2</sup> )		6	10	12 14

Se podrá inscribir un círculo de 2,40 m. de diámetro.

V) Estar-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de apartamentos será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 18 m<sup>2</sup> Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VI) Dormitorio. En función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las superficies mínimas, excluidas las de lo roperos, que se expresen a continuación:

Dormitorio doble	9,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio sencillo	6,00 m <sup>2</sup>

En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados. El Diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m. en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

VII) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. útil (m <sup>2</sup> )		5	6	8 10

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VIII) Baño. La superficie mínima del baño será de 4 m<sup>2</sup> Se podrá inscribir un círculo de 0,80 m. de diámetro.

IX) Aseo. La superficie mínima del aseo, en el caso de que sea obligatorio disponerlo, será de 2,00 m<sup>2</sup> Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m. de diámetro.

c) Altura libre mínima de las dependencias. La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

d) Condiciones de distribución de las dependencias. Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina. Si el acceso se realiza a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo. En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directamente a través de los dormitorios. El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de patio. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

e) Condiciones de los trasteros independientes de las viviendas. Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas, los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc.) En caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m. del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será como máximo el 15% de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito.

#### **Artículo 189.- Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.**

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrán ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,30 m. como mínimo.

Documentación para aprobación definitiva

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a Planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1 m<sup>2</sup> de superficie.

b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm. y la altura máxima de tabica será de 19 cm. excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m. excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 m. y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.

e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m. excepto en las interiores de un alojamiento en que podrá ser de 0,60 m.

f) La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

#### **Artículo 190.- Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.**

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Regulatoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

a) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.

b) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.

c) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

d) Patio de ventilación. Podrán ventilar a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

e) Patinillo. Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.

f) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

2. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte (1/6) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada. El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio (1/3) de la de aquél, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m. en todo el frente del dormitorio. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina.

3. Orientaciones: se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el sur y el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del sur y del este.

4. Tendido de ropa: en todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

#### **Artículo 191.- Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes.**

1. Los alojamientos existentes no se considerarán ni Fuera de Ordenación ni de Ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos anteriores, pero sin que sean de obligado cumplimiento.

#### **Artículo 192.- Condiciones de seguridad.**

1. Se recomiendan los sistemas constructivos tradicionales formados por muros de carga con luces máximas de forjado de 4,50 m., por ser suficiente para albergar los usos habituales para vivienda, y siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas, tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente y avaladas por técnico competente.

2. Siempre que sea necesario el uso de cargaderos prefabricados de hormigón resistente y cuando su luz libre sea superior a 1,20 m. se requerirá igualmente el avalamiento técnico del profesional competente.

#### **Artículo 193.- Prevención de Incendios**

1. El término municipal está declarado zona de peligro por el Anexo I del Decreto 470/1994 de 20 de Diciembre de Prevención de Incendios Forestales vigente por el Decreto 247/01 de 13 de Noviembre por lo que todas las edificaciones e instalaciones del casco urbano deberán cumplir las siguientes medidas de protección.

a) estar dotadas de una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros libre de residuos, matorral y vegetación seca.

b) queda prohibido encender fuego fuera de cocinas o barbacoas así como quemar brozas o despojos de vegetación durante la época de peligro medio y alto.

2. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, se establecen en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI y cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito.

## CAPÍTULO 5

## NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

**Artículo 194.- Condiciones relativas a los Aparcamientos y Garajes en los Edificios**

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación:

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) Condiciones dimensionales.

a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m si bien aquellas que se reserven a personas con movilidad reducida deberán tener como mínimo unas dimensiones de 5,00 x 3,60 m. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 de anchura por 2,25 de altura.

d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un semáforo.

e) La pendiente máxima de las rampas será del 12%, para tramos curvas y 16% para tramos rectos, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.

f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes, los cuales deberán respetar las prescripciones técnicas que, para las zonas de uso comunitario de los edificios de vivienda, establecen la ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92 de 5 de Mayo.

C) Condiciones de ventilación.

a) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

b) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) Condiciones de iluminación. El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

E) Condiciones de las dotaciones.

a) A distancia inferior a 5 m. desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m<sup>2</sup> y una toma de corriente.

c) Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg., por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie o fracción superior a 50 m<sup>2</sup>. En locales de menos de 50 m<sup>2</sup> se situará un extintor.

d) Se dispondrá un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, cada 50 m<sup>2</sup> de superficie o fracción.

2. Las dotaciones mínimas de aparcamiento serán de 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o por vivienda más 1 aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las ordenanzas particulares.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. La dotación de suelo para aparcamiento podrá hacerse en la propia parcela o en la vía pública.

5. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

**CAPÍTULO 6****CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES****Artículo 195.- Definición y Ambito**

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

**Artículo 196.- Salvaguarda de la estética urbana**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. Los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.

c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

**Artículo 197.- Fachadas**

**TÍTULO VI****NORMAS URBANÍSTICAS**

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.
2. Se habrán de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten.
3. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta, en su caso.

**Artículo 198.- Medianerías**

1. Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios de la casa más alta de las dos colindantes.

**Artículo 199.- Materiales de fachada**

1. Se emplearán materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.
2. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.
3. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

**Artículo 200.- Modificación de fachada**

1. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.
2. De acuerdo con ello, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones según un proyecto técnico del conjunto de la fachada presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.
3. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

**Artículo 201.- Cableado eléctrico, telefónico o de cualquier otro tipo**

1. En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en cualquiera de los núcleos del término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad, teléfono, alumbrado público o de cualquier otro suministro que atraviese la fachada.

**TÍTULO VI****NORMAS URBANÍSTICAS**

2. Asimismo, será obligatoria la retirada y posterior empotrado de los tendidos existentes que no reúnan los requisitos enumerados en el apartado anterior, pudiéndose, para ello, concertar convenios con el Ayuntamiento.

**Artículo 202.- Cubiertas**

1. En general serán de teja, pudiendo admitirse en algunas edificaciones nuevas, soluciones con terrazas, como vendrá especificado en las ordenanzas particulares de suelo urbano.
2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En el caso de que las bajantes sean vistas, los últimos 2 m. desde la acera, serán de fundición.

**Artículo 203.- Balcones**

1. La longitud máxima de los balcones será de 2,00 m y deberán quedar separados de las medianerías una distancia igual o superior al vuelo. La suma de todos los balcones de una planta no será superior a la mitad de la longitud de la fachada.
2. El vuelo máximo será de 50 cm. y deberán quedar retranqueados del bordillo de la acera y a una altura superior a 3,00 m.
3. Se admiten los miradores o cierros cuya parte acristalada no superará en más de 30 cm. el ancho del balcón.

**Artículo 204.- Marquesinas**

1. Sólo se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.
3. El canto no será superior a 12 cm. y no goteará a la acera.

**Artículo 205.- Toldos**

1. Los toldos móviles se podrán colocar sobre los huecos de planta baja sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.
3. Si los toldos se apoyaran sobre elementos verticales, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 90 cm. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

**Artículo 206.- Anuncios**

1. Con independencia de lo señalado en las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.
2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m. con un vuelo inferior a 0,60.
3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

**Artículo 207.- Portadas, escaparates y vitrinas**

1. En las plantas bajas alineadas a vial el máximo sobresaliente será de 10 cm. en aceras de anchura mayor de 1 m. y de 5 cm. en los de dimensión inferior.
2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

**Artículo 208.- Elementos superpuestos de fachada**

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejillas, etc, que sin sobresalir más de 15 cm. tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un proyecto técnico donde quede justificada su adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio.
3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

**Artículo 209.- Cerramientos**

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 m., fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

### Artículo 210.- Protección del Arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún árbol, se procurará que afecte a los ejemplares de menos edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta rápidamente.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

**TÍTULO SÉPTIMO****NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO****CAPÍTULO 1****DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 211.- Edificación**

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente P.G.O.U. o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

3. La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un año. El mero transcurso de este plazo sin que se haya comunicado al Ayuntamiento el inicio de las obras o se haya acreditado las causas de la imposibilidad de obtención de licencia, determinará, por ministerio de la ley, la colocación del solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

**Artículo 212.- Usos**

Los usos permitidos en el suelo urbano y urbanizable ordenado serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con el PGOU y en particular con sus Normas Particulares del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Ordenado.

**CAPITULO 2****NORMAS PARTICULARES****SECCION 1: ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS****N1 - ORDENANZAS PARTICULARES DEL NUCLEO TRADICIONAL****Artículo 213.- Ambito y Definición**

1. El Núcleo Tradicional N-1 está formado por las edificaciones de Riogordo que conforman el núcleo antiguo de la población y que han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original.
2. Está formado mayoritariamente por alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos de propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar).
3. La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. La altura es de 2 plantas (pb + 1), de forma general, y tres plantas (pb + 2).
4. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

**Artículo 214.- Condiciones de uso**

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones.
2. El alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar) regulará el número máximo de alojamientos por parcela, en función del ancho de fachada y de la altura máxima permitida, según el siguiente cuadro.

ALTURA MAXIMA PERMITIDA	ANCHO DE FACHADA (A) (m)	NUMERO MAXIMO ALOJAMIENTOS POR PARCELA
2 PLANTAS	A menor 6	1
	A mayor 6	1 cada 120 m <sup>2</sup> .c.
3 PLANTAS	A menor 5	1
	A entre 5 y 9	2
	A mayor 9	1 cada 120 m <sup>2</sup> .c

Documentación para aprobación definitiva

3. El uso industrial se considera complementario del residencial dentro de la 1ª y 2ª categoría, siendo incompatible el resto.
4. El uso terciario es complementario del residencial, excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.
5. Son también usos complementarios, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas, siendo incompatible el uso rural, según vienen definidos en las Normas Reguladoras de los Usos (TÍTULO TERCERO).

**Artículo 215.- Tipología Edificatoria Permitida**

Sólo se permite la edificación alineada a vial y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones son obligatorias sin posibilidad de retranqueos ni en plantas baja ni alta, y vienen definidas en los planos de ordenación de alineaciones.

**Artículo 216.- Unidad Máxima de Actuación**

La unidad máxima de actuación edificatoria será la parcela catastral existente. Se permitirán agrupaciones de dos parcelas, cuando una de ellas no alcance los 90 m<sup>2</sup>. de solar o un ancho de fachada de 6 m. y de tres parcelas cuando tal ocurra con dos.

**Artículo 217.- Parcela Máxima Edificable**

1. Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.
2. Si se trata de operaciones de parcelación reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:
  - a) Superficie = 90 m<sup>2</sup>.
  - b) Ancho de fachada = 6 m.

Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública el tamaño mínimo de parcela será de 50 m<sup>2</sup>.

3. En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 200 m<sup>2</sup>, será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. En ningún caso se podrán hacer agregaciones de parcelas cuya superficie total supere los 500 m<sup>2</sup>.

**Artículo 218.- Condiciones de Edificación**

1. La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m. tal como viene definido en las Normas Reguladoras de la Edificación (TÍTULO SEXTO).
2. Si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá un fondo máximo edificable por encima de los 20 m., añadiendo a éste una distancia igual a 2/3 de la altura del edificio que dé a dicho patio.

3. En parcelas cuyo ancho de fachada supere la longitud de 14 m. deberá fragmentarse la fachada, recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados con acceso propio, distinta tipología y diferente tratamiento de los acabados.

4. En las parcelas del actual catastro que tengan un ancho de fachada o una anchura media menor de 7 m. y no puedan agregarse a alguna colindante, se permite un fondo máximo edificable de 20 m.

5. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

6. En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

7. En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela. Solo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

Para uso distinto del residencial y compatible con la presente ordenación se permite una ocupación del 100 % de la parcela en PB.

8. Para edificaciones singulares, compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la profundidad máxima edificable regulada en el presente artículo quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto del edificio se justificará la necesidad de mayor profundidad edificable que la regulada en el presente artículo.

#### **Artículo 219.- Separación a linderos**

1. Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras, solo se proponen separaciones a los linderos traseros.

2. La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

3. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.

Documentación para aprobación definitiva

- b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 20 m. que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

#### **Artículo 220.- Alturas Máxima y Mínima de la Edificación**

1. El número máximo de plantas en el núcleo será de 2 (PB + 1). La edificación no podrá tener más de 7 m. de altura en ninguno de sus puntos, ya sea en sus fachadas principales como en las posteriores o interiores a patios, excepto en los casos indicados en el plano de alineaciones, rasantes y altura de la edificación en que se admitan 3 plantas (pb + 2) con un máximo de 10 m de altura. A estos efectos, se entenderá como altura máxima en metros la altura de la cornisa.

Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública se permitirán 3 plantas (PB + 2).

2. La altura mínima permitida se obtendrá restandole una unidad a la altura máxima permitida.

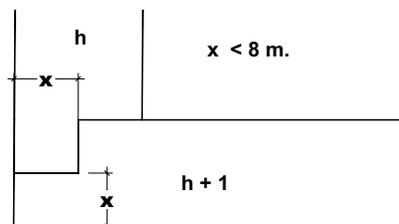
En casos singulares, se podrá permitir 3 plantas en lugares donde estas no están permitidas siempre que se justifique la necesidad de mayor altura en el proyecto técnico y se apruebe por el Ayuntamiento.

En el caso de que la edificación tenga fachada a calles de distinto nivel, podrá aparecer una planta más, como máximo, en la calle más baja, llegando a 3 plantas siempre que en la calle superior se cumplan las condiciones de los apartados anteriores.

Siempre debe aparecer en la calle de nivel superior una planta de altura no superando, en ningún caso, respecto a la calle inferior las 4 plantas de altura, debiendo quedar la cuarta retranqueada 1/3 respecto de cualquier punto de la línea de fachada que dé a esta calle inferior.

3. Los solares con limitaciones singulares de altura podrán tener un aumento del fondo edificable que compense el volumen de las plantas perdidas.

4. En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal según el gráfico siguiente:



5. Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	4,0	3,0
Planta piso	3,0	2,5

Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la altura regulada en el presente artículo, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto del edificio se justificará la necesidad de mayor altura que la regulada en el presente artículo, cumpliéndose, no obstante, la altura máxima reguladora.

En parcelas o solares con terrenos en pendiente ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante viario, la altura máxima edificable se acomodará a la situación topográfica de la parcela, de forma que la edificación se escalona en dos o más cuerpos hasta consumir el fondo máximo edificable, quedando siempre como referente la altura máxima reguladora sobre cualquier punto del terreno construido o urbanizado.

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

5.- Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,50 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de una línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior de la cornisa, forme 40° con la horizontal.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m

c) los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

**Artículo 221.- Aparcamiento y Garajes en los Edificios**

1. Los edificios plurifamiliares procurarán estar dotados de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de 1 aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> c. y de un aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.
2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.
3. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y en planta sótano.

**Artículo 222.- Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional**

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano y urbanizable ordenado, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada proyecto, tal como se especifica en las Ordenanzas Municipales. Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado. Se tendrán en cuenta también, las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios y las Condiciones Estéticas Generales.
2. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle.
3. Alturas. La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas, importas y voladizos, sin aumentar el número de plantas permitido.
4. Huecos de fachada. Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener unas proporciones tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos.
  - a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilería metálica o de componentes plásticos.
  - b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.
  - c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

Documentación para aprobación definitiva

5. Materiales de fachada. Además de las Condiciones Estéticas Generales:

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

b) Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado a la tirollesa, ladrillo visto, piedra abujardada, etc., evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes.

6. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

7. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán preferentemente de material cerámico, con inclinaciones del 30 y 40%, admitiéndose soluciones de otro material o terraza plana en segunda crujía, siempre que estén suficientemente justificados y la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta.

b) El alero máximo será de 30 cm., admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

c) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

8. Vuelos y salientes en fachadas: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

9. Balcones. Además de las Condiciones Estéticas Generales:

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

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

10. Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm. y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 137

**TÍTULO VII****NORMAS URBANÍSTICAS**

anuncios en banderola están permitidos sólo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional y por encima de los 3 metros. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

11. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

12. En las construcciones en ladera se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

13. Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

Documentación para aprobación definitiva

**N2 - ORDENANZAS PARTICULARES DEL ENSANCHE DEL CASCO****Artículo 223.- Ámbito y Definición**

1. Estas ordenanzas afectan a aquellas áreas que corresponden al ensanche más reciente y moderno de la población, así como las que siendo anteriores a las mismas cuentan con unas características y condiciones tipológicas de su edificación y parcelas similares.
2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo de los diferentes núcleos.
3. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que se especifican en el TÍTULO TERCERO, que cumplan con estas ordenanzas.

**Artículo 224.- Condiciones de Uso**

1. El uso dominante será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar), restringiendo al máximo la edificación plurifamiliar.

Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública será compatible el uso plurifamiliar.

2. El uso industrial se considera complementario del residencial, en sus 1ª y 2ª categoría, siendo usos incompatibles la 3ª y 4ª categoría. Los talleres varios de 1ª y 2ª categoría podrán darse en las siguientes situaciones:

- a) En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.
- b) En edificio de uso exclusivo.

3. Son también usos complementarios, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas. Se considera uso incompatible el rural.

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

- a) En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.
- b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.
- c) En edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

**Artículo 225.- Tipología Edificatoria permitida**

1. Se permite la edificación alineada a vial y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas..
2. Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

3. Se respetarán las condiciones fijadas por los convenios urbanísticos realizados hasta la fecha y que han sido aprobados por el Ayuntamiento.

**Artículo 226.- Parcela Mínima Edificable**

1. Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.
2. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, se establecen los siguientes valores mínimos por parcela:

- |    |                                                  |
|----|--------------------------------------------------|
| a) | Superficie Parcela Mínima = 120 m <sup>2</sup> . |
| b) | Ancho de Fachada 6 m.                            |
| c) | Fondo de Parcela 12 m.                           |

Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública el tamaño mínimo de parcela será de 50 m<sup>2</sup>.

3. Se respetarán las condiciones fijadas por los convenios urbanísticos realizados hasta la fecha y que han sido aprobados por el Ayuntamiento.
4. Se podrán adosar a linderos cuando exista compromiso de los colindantes.

**Artículo 227.- Condiciones de Edificación**

1. La ocupación máxima de la parcela será del 100% en planta baja.
2. En el caso de edificaciones alineadas y adosadas, deberá marcarse la alineación de retranqueo obligatoria mediante la redacción de un estudio de detalle, cuando el Ayuntamiento así lo estime y en casos muy justificados donde estos parámetros no queden claros.

**Artículo 228.- Separación a linderos**

1. La edificación se separará de los linderos traseros una distancia igual o superior a 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 metros.
2. La separación al lindero público podrá ser como máximo de 3 metros, respetándose las condiciones establecidas en los convenios urbanísticos aprobados por el Ayuntamiento hasta la fecha y las alineaciones establecidas por este PGOU.

**Artículo 229.- Altura Máxima de la Edificación**

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

Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública la altura máxima permitida será de tres plantas (pb + 2) (9 m.).

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

Documentación para aprobación definitiva

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	3,5	3,0
Planta piso	3,5	2,5

**Artículo 230.- Aparcamiento y Garaje en los edificios**

1. Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por vivienda o por cada 120 m<sup>2</sup>. construidos, siempre que sea posible.
2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la vivienda en planta sótano. En todo caso, la superficie mínima útil total del garaje por cada plaza será de 20 m<sup>2</sup>.
3. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y planta sótano.

**Artículo 231.- Condiciones Estéticas Particulares**

1. Se cumplirán las condiciones relativos al diseño de los edificios y las Condiciones Estéticas Generales (TITULO SEXTO).
2. Cerramientos. En los casos de retranqueos permitidos se podrá marcar la alineación oficial, mediante elementos macizos de un máximo de 70 cms. de altura que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles y con una altura total máxima 1,50 metros.
3. Materiales de fachada. Se prohíbe el uso de aplacados continuos en ambas plantas, salvo zócalos.

**N3 - ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA****Artículo 232.- Ambito y Definición**

1. Estas ordenanzas afectan a aquellas áreas que corresponden al ensanche más reciente y moderno de la población, así como las que siendo anteriores a las mismas cuentan con unas características y condiciones tipológicas de su edificación y parcelas similares. Igualmente es de aplicación a las urbanizaciones exteriores al núcleo.
2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo de los diferentes núcleos.
3. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que se especifican en el TITULO TERCERO, que cumplan con estas ordenanzas.

**Artículo 233.- Condiciones de Uso**

1. El uso dominante será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical.  
  
Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública será compatible el uso plurifamiliar.
2. El uso industrial se considera complementario del residencial, en sus 1ª y 2ª categoría, siendo usos incompatibles la 3ª y 4ª categoría.
3. Son también usos complementarios, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas. Se considera uso incompatible el rural.
4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en edificación exclusiva.
8. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos (TITULO TERCERO).

**Artículo 234.- Tipología Edificatoria permitida**

1. Se permitirá la edificación retranqueada y aislada, debiendo de guardar alineación de valla de parcela a vial. Se admiten las viviendas pareadas y adosadas.
2. La alineación de fachada respecto a vial se refleja en el correspondiente plano de ordenación de alineaciones.
3. Se respetarán las condiciones fijadas por los convenios urbanísticos realizados hasta la fecha y que han sido aprobados por el Ayuntamiento.

**Artículo 235.- Parcela Mínima**

Documentación para aprobación definitiva

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie Parcela Mínima = 200 m<sup>2</sup>.
- b) Ancho de Fachada 10 m.
- c) Fondo de Parcela 13 m.

Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública la parcela mínima será de 50 m<sup>2</sup>.

**Artículo 236.- Condiciones de edificación**

La ocupación máxima de parcela será:

- Planta baja: 60%
- Plantas altas: 40%

Para las edificaciones exentas, la separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y a linderos privados de 1,5 m.

**Artículo 237.- Altura máxima de la edificación**

La altura máxima permitida total será de 7 m., 2 plantas (pb+1).

Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública se permitirán 3 plantas (PB + 2).

**Artículo 238.- Condiciones estéticas particulares**

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son iguales a los de las ordenanzas N1 y N2.

2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles. En las urbanizaciones exteriores al casco serán de elementos vegetales, con una altura máxima de 2,30 m.

3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm. y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.

**I - ORDENANZAS PARTICULARES DEL ENSANCHE INDUSTRIAL****Artículo 239.- Ambito y Definición**

1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares al ensanche industrial.
2. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que se especifican en el TÍTULO SEXTO y que cumplan con estas ordenanzas.
3. Se respetan las condiciones reflejadas en el convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

**Artículo 240.- Condiciones de Uso**

1. Los usos dominantes son los industriales de segunda y tercera categoría.
2. Las industrias de cuarta categoría se consideran incompatibles con esta ordenanza, así como instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.  
  
Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.
3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:
  - a) La vivienda será guardería de la industria y estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.
  - b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>. Dicha vivienda contará con una superficie máxima construida de 150 m<sup>2</sup>.
4. El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.
5. El uso industrial y el equipamiento comunitario son compatibles con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.
6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.
7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos (TÍTULO TERCERO).

**Artículo 241.- Tipología Edificatoria permitida**

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

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

**Artículo 242.- Parcela Mínima**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima = 250 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud de fachada = 10 m.

**Artículo 243.- Condiciones de edificación**

La ocupación máxima de parcela será:

Planta baja:	100%
Plantas altas:	40%

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

El proyecto de construcción justificará la previsión de los aparcamientos en el interior de la parcela.

**Artículo 244.- Altura máxima de la edificación**

La altura máxima permitida total será de 9 m., 2 plantas (pb+1). La altura libre mínima de la planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

**Artículo 245.- Condiciones estéticas particulares**

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.
2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura no superior a 2,70 m. El cerramiento a lindero privado será tapia de obra de fábrica de altura no mayor a 2,70 m.
3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm., y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.

**SECCION 2: EJECUCIÓN Y GESTIÓN****Artículo 246.- Ejecución de actuaciones**

1. Las determinaciones del PGOU sobre el suelo urbano consolidado, el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, así como el suelo urbanizable ordenado son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en el suelo urbano y suelo urbanizable ordenado son los siguientes:

- a) Actuación aislada. En que el objeto exclusivo de la actuación es la liberación para uso público (vial, área libre o equipamiento) de terrenos de propiedad privada, no siendo posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre el que repercutir esa carga.
- b) Unidades de ejecución. En que se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad, a la urbanización del conjunto o a ambas cosas a un tiempo. En algunas de ellas se habrán de redactar Estudios de Detalle que complementen y desarrollen las determinaciones del PGOU.

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones del PGOU en suelo urbano para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

- a) Actuaciones aisladas. La ejecución de las A. A. requerirá la expropiación forzosa de los terrenos a cargo de la Administración, excepto cuando se trate de rectificaciones de alineación en que la cesión será gratuita.
- b) Unidades de Ejecución:

**Compensación.** La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de Compensación en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

**Cooperación.** La ejecución de las U.E., en lo referente a cesión de terrenos para uso público, por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

**Expropiación.** Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

**Artículo 247.- Normas para las actuaciones aisladas (A.A.)**

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano o suelo urbanizable ordenado, que se prevén expresamente en este PGOU para liberación de espacios destinados al uso y dominio público, y en las que no ha sido posible delimitar desde el Planeamiento un Polígono sobre el que repercutir la carga derivada de esta liberación, se han determinado actuaciones aisladas.

2. Consecución de los terrenos. La consecución de los terrenos será por expropiación forzosa, valorándose de acuerdo con su "Valor urbanístico" para lo cual se determina en las Normas Particulares cual será el índice de edificabilidad aplicable, coincidente en todos los casos con el asignado a la zona donde se hallan enclavados por la Ordenanza correspondiente. Asimismo se habrán de valorar las indemnizaciones a que hubiere lugar según la Ley

No obstante será posible establecer entre la Administración y los particulares acuerdo económico de venta que permita evitar el trámite de expropiación.

Igualmente se podrá adjudicar a particulares la expropiación de los terrenos objeto de la actuación, a solicitud de éstos y para su posterior cesión a la Administración en concepto de cumplimiento de obligaciones contraídas por aquellos con ésta.

En el caso de que la Administración incumpla los plazos previstos para el inicio de la acción encaminadas a la consecución de los terrenos objeto de la actuación aislada, los particulares podrán actuar en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en la Legislación vigente, para exigir de aquella el cumplimiento de sus compromisos.

En las rectificaciones de alineación se cederán gratuitamente los terrenos viales.

3. Ejecución de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, serán realizadas por la Administración actuante que redactará, para ello el correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. Financiación de las A.A.. Los costos resultantes de expropiación de los terrenos, indemnizaciones en su caso, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

No obstante si resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos.

#### **Artículo 248.- Fichas reguladoras de las actuaciones aisladas**

Se han previsto cuatro actuaciones aisladas en el casco de Riogordo:

- AA-1: Cambio de Alineación para aumentar sección de calle
- AA-2: Apertura de vial para conectar con interior de manzana
- AA-3: Clasificación de área libre delante de la Iglesia
- AA-4: Cambio de alineaciones por aumentar sección de calle

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 147

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO		
EJECUCION		AA-1
	Tipo de actuación	Actuación Aislada
	Objeto de actuación	Cambio de alineación
	Sistema de actuación	Cesión gratuita
	Iniciativa de planeamiento	Municipal
	Planeamiento o proyecto	
	Superficie	41,58 m <sup>2</sup>
	RESERVAS	
	ÁREAS LIBRES O VIALES	41,58 m <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO	
	TOTAL	41,58 m <sup>2</sup>

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 148

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO		
EJECUCION		AA-2
	Tipo de actuación	Actuación Aislada
	Objeto de actuación	Cambio de alineación
	Sistema de actuación	Cesión gratuita
	Iniciativa de planeamiento	Municipal
	Planeamiento o proyecto	
	Superficie	72,87 m <sup>2</sup>
	<b>RESERVAS</b>	
	ÁREAS LIBRES O VIALES	72,87 m <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO	
	<b>TOTAL</b>	<b>72,87 m<sup>2</sup></b>

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 149

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO		
EJECUCION	AA-3	
	Tipo de actuación	Actuación Aislada
	Objeto de actuación	Obtención Área Libre
	Sistema de actuación	Compensación
	Iniciativa de planeamiento	Pública
	Planeamiento o proyecto	
	Superficie	208,25 m <sup>2</sup>
	<b>RESERVAS</b>	
	ÁREAS LIBRES	208,25 m <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO	
	<b>TOTAL</b>	<b>208,25 m<sup>2</sup></b>

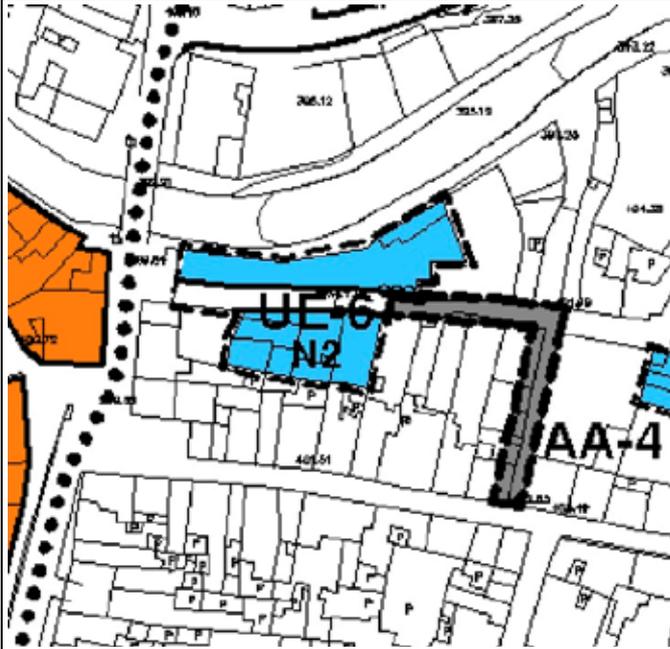
Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 150

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO		
EJECUCION	AA-4	
	Tipo de actuación	Actuación Aislada
	Objeto de actuación	Cambio de alineación
	Sistema de actuación	Cesión gratuita
	Iniciativa de planeamiento	Pública
	Planeamiento o proyecto	
	Superficie	35,80 m <sup>2</sup>
	RESERVAS	
	ÁREAS LIBRES O VIALES	35,80 m <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO	
	TOTAL	35,80 m <sup>2</sup>

Documentación para aprobación definitiva

### Artículo 249.- Normas para las Unidades de Ejecución (U.E.)

1. Se han delimitado Unidades de Ejecución en el suelo urbano con objeto de:

- a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipo e infraestructuras.
- b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

En todas ellas se traza desde el PGOU las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos), a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

2. Desarrollo de las U.E. Con carácter general no será precisa la redacción de Planeamiento alguno como desarrollo de este PGOU. en las U.E. No obstante en determinados casos se redactarán Estudios de Detalle con carácter obligatorio de acuerdo con la Normativa Particular. En estos casos será posible la tramitación simultánea del Estudio de detalle y los Proyectos de Urbanización y edificación, pero en cualquier caso será obligatoria la presentación de documentos separados.

3. Ejecución de la U.E. de cesión y urbanización. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de cooperación, pudiéndose utilizar no obstante el de compensación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

En las U.E. a ejecutar por el sistema de cooperación o de compensación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que le correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan determinar los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

En las U.E. que se ejecutan por el sistema de compensación se habrá de redactar por los propietarios Proyecto de Compensación con fines idénticos a los antes señalados para el de Reparcelación. Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual, y bajo la dirección de técnico competente, se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación, pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.E. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

4. Las cesiones señaladas en cada una de las U.E. delimitadas en este PGOU, se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de los terrenos destinado a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la U.E. correspondiente. Los módulos mínimos de reserva de parques y jardines públicos y de equipamientos cumplirán lo establecidos para el suelo urbanizable en el artículo 17 de la L.O.U.A. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración.

5. Edificación de las U.E. De acuerdo con las alineaciones previstas en el PGOU., las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el Estudio de Detalle redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

6. Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.E. En la Normativa Particular se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle, Proyectos de compensación o Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente si lo estima necesario.

#### **Artículo 250.- Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución**

A continuación se adjuntan las fichas correspondientes a la ordenación de las Unidades de Ejecución en suelo urbano.

#### **A. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.
2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle.
3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.
4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se registrará la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.
2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación y alguna característica propia.
3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2000, por lo que tiene un valor estimativo. Los límites de la delimitación de las Unidades de Ejecución podrán ampliarse o reducirse ligeramente, para ajustarse a las características físicas del terreno o a los límites de propiedad.
4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.
5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.
6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.
7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.
8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.

**C. CESIONES**

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de servicio de la Unidad de Ejecución.
2. Se ha procurado que se produzca un reparto equitativo de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.
3. Las cesiones cumplirán las condiciones generales establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. en función de los parámetros definitivos relacionados con la superficie real del ámbito de la Unidad de Ejecución.

<b>T.M. DE RIOGORDO</b>						
<b>EJECUCION</b>		<b>UE-1</b>				
		<b>Tipo de actuación</b>	Unidad de ejecución			
		<b>Objeto de actuación</b>	Cesión y urbanización			
		<b>Sistema de actuación</b>	Compensación			
		<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada			
		<b>Planeamiento o proyecto</b>	PERI y PU.			
		<b>Densidad</b>	45 viv/ha.			
		<b>Nº máx. de viviendas</b>	37			
		<b>Indice de edif. bruto máx.</b>	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		<b>Tipos de edificación</b>	Unifamiliar adosada			
		<b>Ordenanza de uso y edificación</b>	N2			
<b>Aprovechamiento lucrativo</b>	6.453 m <sup>2</sup>					
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>RESERVAS (m<sup>2</sup>)</b>					
	<b>A. LIBRES</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>TOTAL</b>		
8.179	Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		
		<b>PERI</b>	<b>E.D.</b>	<b>P.R. o P.C</b>	<b>P.U.</b>	<b>INICIO OBRAS URBAN.</b>
<b>PLAZOS</b>	<b>DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION</b>		1 año		2 años	4 años
	<b>DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE</b>					
<b>OBSERVACIONES</b>						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio El Dominio Público Hidráulico queda excluido del cómputo total a todos los efectos						
<b>CONDICIONES DE ORDENACION Y USO</b>						
Se estudiará la necesidad de embovedado del arroyo, en función de la ordenación que se establezca en el PP.						
<b>CONDICIONES DE EJECUCION</b>						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Documentación para aprobación definitiva

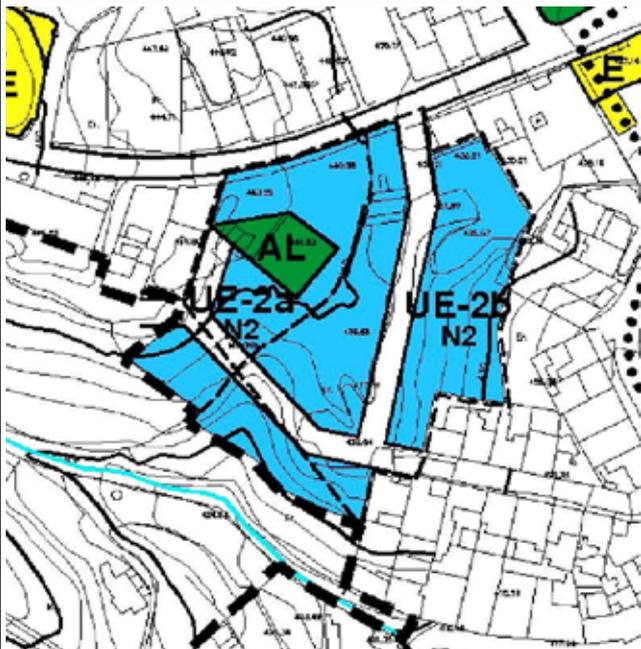
00191346

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 155

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO							
EJECUCION		UE-2A					
		Tipo de actuación	Unidad de ejecución				
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización				
		Sistema de actuación	Compensación				
		Iniciativa de planeamiento	Privada				
		Planeamiento o proyecto	Estudio de Detalle y PU.				
		Densidad	45 viv/ha.				
		Nº máx. de viviendas	11				
		Indice de edif. bruto máx.	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.				
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada				
		Ordenanza de uso y edificación	N2				
Aprovechamiento lucrativo	2.156 m <sup>2</sup>						
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )					
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL	
2.695		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	
		PERI	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.	
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION		1 año		2 años	4 años	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE						
OBSERVACIONES							
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio							
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO							
CONDICIONES DE EJECUCION							
El plazo de ejecución será de 12 meses.							

Documentación para aprobación definitiva

T.M. DE RIOGORDO							
EJECUCION		UE-2B					
		Tipo de actuación	Unidad de ejecución				
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización				
		Sistema de actuación	Compensación				
		Iniciativa de planeamiento	Privada				
		Planeamiento o proyecto	Estudio de Detalle y PU.				
		Densidad	45 viv/ha.				
		Nº máx. de viviendas	23				
		Índice de edif. bruto máx.	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.				
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada				
		Ordenanza de uso y edificación	N2				
Aprovechamiento lucrativo		4.511 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )					
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL	
5.639		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	
		PERI	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.	
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION		1 año		2 años	4 años	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE						
OBSERVACIONES							
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio							
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO							
CONDICIONES DE EJECUCION							
El plazo de ejecución será de 12 meses.							

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 157

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO			
EJECUCION		UE-3	
		Tipo de actuación	Unidad de ejecución
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización
		Sistema de actuación	Compensación
		Iniciativa de planeamiento	Privada
		Planeamiento o proyecto	Estudio de Detalle y PU.
		Densidad	45 viv/ha.
		Nº máx. de viviendas	17
		Índice de edif. bruto máx.	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada
		Ordenanza de uso y edificación	N2
Aprovechamiento lucrativo	3.039 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )	
		A. LIBRES	EQUIPAMIENTO
3.799		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		PERI	E.D.
			P.R. o P.C
			P.U.
			INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION		1 año
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE		2 años
			4 años
OBSERVACIONES			
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio			
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO			
CONDICIONES DE EJECUCION			
El plazo de ejecución será de 12 meses.			

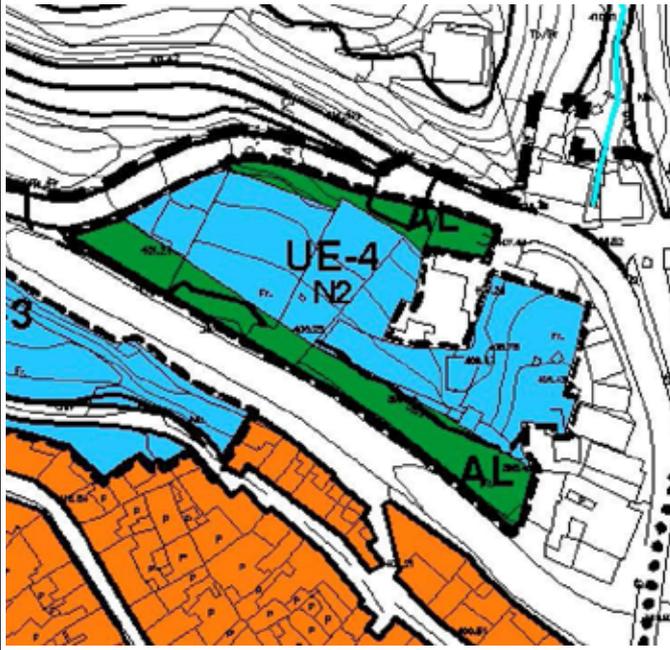
Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

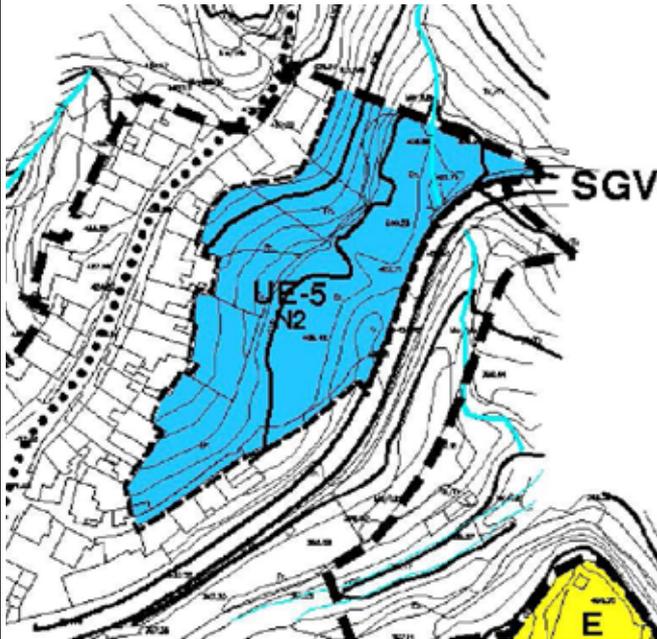
Página nº 158

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

<b>T.M. DE RIOGORDO</b>						
<b>EJECUCION</b>		UE-4				
		<b>Tipo de actuación</b>	Unidad de ejecución			
		<b>Objeto de actuación</b>	Cesión y urbanización			
		<b>Sistema de actuación</b>	Compensación			
		<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada			
		<b>Planeamiento o proyecto</b>	Estudio de Detalle y PU.			
		<b>Densidad</b>	45 viv/ha.			
		<b>Nº máx. de viviendas</b>	24			
		<b>Índice de edif. bruto máx.</b>	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		<b>Tipos de edificación</b>	Unifamiliar adosada			
		<b>Ordenanza de uso y edificación</b>	N2			
<b>Aprovechamiento lucrativo</b>	4.200 m <sup>2</sup>					
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>RESERVAS (m<sup>2</sup>)</b>				
		<b>A. LIBRES</b>		<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>TOTAL</b>
5.250		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		<b>PERI</b>	<b>E.D.</b>	<b>P.R. o P.C</b>	<b>P.U.</b>	<b>INICIO OBRAS URBAN.</b>
<b>PLAZOS</b>	<b>DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION</b>		1 año		2 años	4 años
	<b>DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE</b>					
<b>OBSERVACIONES</b>						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio						
<b>CONDICIONES DE ORDENACION Y USO</b>						
<b>CONDICIONES DE EJECUCION</b>						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Documentación para aprobación definitiva

<b>T.M. DE RIOGORDO</b>							
<b>EJECUCION</b>		<b>UE-5</b>					
		<b>Tipo de actuación</b>	Unidad de ejecución				
		<b>Objeto de actuación</b>	Cesión y urbanización				
		<b>Sistema de actuación</b>	Compensación				
		<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada				
		<b>Planeamiento o proyecto</b>	PERI y PU.				
		<b>Densidad</b>	45 viv/ha.				
		<b>Nº máx. de viviendas</b>	33				
		<b>Índice de edif. bruto máx.</b>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.				
		<b>Tipos de edificación</b>	Unifamiliar adosada				
		<b>Ordenanza de uso y edificación</b>	N2				
<b>Aprovechamiento lucrativo</b>	5.870 m <sup>2</sup>						
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>RESERVAS (m<sup>2</sup>)</b>					
		<b>A. LIBRES</b>		<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>TOTAL</b>	
7.337		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	
		<b>PERI</b>	<b>E.D.</b>	<b>P.R. o P.C</b>	<b>P.U.</b>	<b>INICIO OBRAS URBAN.</b>	
<b>PLAZOS</b>	<b>DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION</b>		1 año		2 años	4 años	
	<b>DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE</b>						
<b>OBSERVACIONES</b>							
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio El Dominio Público Hidráulico queda excluido del cómputo total a todos los efectos							
<b>CONDICIONES DE ORDENACION Y USO</b>							
Se dejará una distancia de 10 metros a la carretera MA-159 como zona de no edificación							
<b>CONDICIONES DE EJECUCION</b>							
El plazo de ejecución será de 12 meses.							

T.M. DE RIOGORDO			
EJECUCION		UE-6	
		Tipo de actuación	Unidad de ejecución
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización
		Sistema de actuación	Compensación
		Iniciativa de planeamiento	Privada
		Planeamiento o proyecto	Estudio de Detalle y PU.
		Densidad	45 viv/ha.
		Nº máx. de viviendas	5
		Índice de edif. bruto máx.	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada
		Ordenanza de uso y edificación	N2
Aprovechamiento lucrativo	932 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )	
		A. LIBRES	EQUIPAMIENTO
1.165		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		TOTAL	
		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	
		PERI	E.D.
			P.R. o P.C
			P.U.
			INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION		1 año
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE		
OBSERVACIONES			
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio			
El planeamiento de desarrollo requerirá informe de la Consejería de Medio Ambiente			
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO			
CONDICIONES DE EJECUCION			
El plazo de ejecución será de 12 meses.			

Documentación para aprobación definitiva

00191346

T.M. DE RIOGORDO						
EJECUCION		UE-7				
		Tipo de actuación	Unidad de ejecución			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planeamiento o proyecto	Estudio de Detalle y PU.			
		Densidad	45 viv/ha.			
		Nº máx. de viviendas	9			
		Indice de edif. bruto máx.	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada			
		Ordenanza de uso y edificación	N2			
Aprovechamiento lucrativo	1.518 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )				
		A. LIBRES	EQUIPAMIENTO		TOTAL	
1.897		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	
		PERI	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION		1 año		2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Documentación para aprobación definitiva

00191346

T.M. DE RIOGORDO						
EJECUCION		UE-8				
		Tipo de actuación	Unidad de ejecución			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planeamiento o proyecto	Estudio de Detalle y PU.			
		Densidad	45 viv/ha.			
		Nº máx. de viviendas	13			
		Índice de edif. bruto máx.	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada			
Ordenanza de uso y edificación	N2					
Aprovechamiento lucrativo	2.310 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
2.887		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		PERI	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION		1 año		2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 163

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO			
EJECUCION		UE-9	
		Tipo de actuación	Unidad de ejecución
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización
		Sistema de actuación	Compensación
		Iniciativa de planeamiento	Privada
		Planeamiento o proyecto	Estudio de Detalle y PU.
		Densidad	45 viv/ha.
		Nº máx. de viviendas	5
		Índice de edif. bruto máx.	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada
		Ordenanza de uso y edificación	N2
Aprovechamiento lucrativo	859 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )	
		A. LIBRES	EQUIPAMIENTO
1.074		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		PERI	E.D.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION		1 año
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE		
OBSERVACIONES		P.R. o P.C	P.U.
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio			2 años
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO			INICIO OBRAS URBAN.
CONDICIONES DE EJECUCION			4 años
El plazo de ejecución será de 12 meses.			

Documentación para aprobación definitiva

00191346

T.M. DE RIOGORDO						
EJECUCION		UE-10				
		Tipo de actuación	Unidad de ejecución			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planeamiento o proyecto	Estudio de Detalle y PU.			
		Densidad	45 viv/ha.			
		Nº máx. de viviendas	7			
		Indice de edif. bruto máx.	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada			
		Ordenanza de uso y edificación	N2			
Aprovechamiento lucrativo	1.472 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
1.834		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		PERI	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION		1 año		2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 165

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

<b>T.M. DE RIOGORDO</b>						
<b>EJECUCION</b>		UE-11				
		<b>Tipo de actuación</b>	Unidad de ejecución			
		<b>Objeto de actuación</b>	Cesión y urbanización			
		<b>Sistema de actuación</b>	Compensación			
		<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada			
		<b>Planeamiento o proyecto</b>	Estudio de Detalle y PU.			
		<b>Densidad</b>	45 viv/ha.			
		<b>Nº máx. de viviendas</b>	20			
		<b>Indice de edif. bruto máx.</b>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.			
		<b>Tipos de edificación</b>	Unifamiliar adosada y aislada			
		<b>Ordenanza de uso y edificación</b>	N2 Y N3			
<b>Aprovechamiento lucrativo</b>	3.978 m <sup>2</sup>					
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>RESERVAS (m<sup>2</sup>)</b>				
		<b>A. LIBRES</b>		<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>TOTAL</b>
4.973		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		<b>PERI</b>	<b>E.D.</b>	<b>P.R. o P.C</b>	<b>P.U.</b>	<b>INICIO OBRAS URBAN.</b>
<b>PLAZOS</b>	<b>DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION</b>		1 año		2 años	4 años
	<b>DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE</b>					
<b>OBSERVACIONES</b>						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio						
El Dominio Público Hidráulico queda excluido del cómputo total a todos los efectos						
<b>CONDICIONES DE ORDENACION Y USO</b>						
<b>CONDICIONES DE EJECUCION</b>						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						
<b>CONDICIONES DE EJECUCION</b>						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Documentación para aprobación definitiva

## CAPÍTULO 3

## EDIFICIOS PROTEGIDOS. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

**Artículo 251.- Definición y delimitación del ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de la ordenanza de Edificios Protegidos de este PGOU se extiende a la totalidad del municipio para aquellos bienes que, por su interés histórico-artístico, constituyen un legado patrimonial que ha de ser protegido. La localización de cada uno de estos bienes queda reflejada en la documentación gráfica.

**Artículo 252.- División en categorías o subzonas.**

Se establecerán tres categorías para las edificaciones que se han de incluir en el Catálogo. Dichas categorías o grados de protección no dependen en absoluto, de la pertenencia del edificio a la arquitectura civil, religiosa, militar o funeraria. El grado de protección está en función exclusivamente de la calidad o edificio de que se trate; independientemente se tendrá en cuenta a otros efectos la tipología.

Las categorías de protección son las siguientes:

- A) **Protección Integral:** Monumentos (arquitectura civil, religiosa, defensiva o militar).
- B) **Protección Tipológica:** Edificios, conjuntos, espacios, etc., de interés que pueden ser objeto de transformaciones. Podrían tener incremento de aprovechamiento, bien sea por cambio de uso, aumento de volumen, etc.

Serán edificaciones o espacios de gran interés, ya sean de tipo ambiental, arquitectónico, etc., que, sin llegar a la categoría de ser necesaria su protección absoluta, donde sólo se permitiría la restauración, tienen interés suficiente como para que sea impedida su pérdida del patrimonio. Incluye el resto de los edificios más destacados de arquitectura civil y doméstica, cuya tipología histórico-arquitectónica se debe conservar en la trama urbana de Riogordo.

- C) **Protección Parcial:** Se refiere este grado de protección exclusivamente a los elementos que sean susceptibles de ser incluidos en Catálogo, bien puedan ser aprovechados por la nueva "edificación" o bien formen parte de un archivo de elementos singulares o su valor haga preciso formar parte de un museo.

Independientemente del grado de protección o de la clasificación obtenida, el Catálogo clasificará la tipología a la que pertenece el bien protegido de tal modo que sea más fácilmente identificable.

Ha de entenderse la catalogación propuesta con carácter abierto y flexible, ya que de acuerdo con los criterios establecidos para la valoración podrían incluirse otros edificios,

incluso de nueva planta, así como utilizarlos para cotejar y justificar la adecuación al conjunto y entorno donde se construya.

En cuanto a los entornos de los edificios, y ante la falta de criterios oficiales e institucionales generalmente admitidos y la singularidad de cada caso en concreto que requeriría un estudio particularizado, que de todos modos sería subjetivo, se tomará como criterio objetivo y sencillo para cada categoría de protección:

- Categoría A: los edificios colindantes y hasta la fachada de enfrente.  
Categoría B: los edificios colindantes.  
Categoría C: las fachadas colindantes.

Las obras que hayan de ejecutarse dentro de cada entorno tendrán en cuenta el edificio catalogado de mayor categoría para adaptarse a él y justificar la adecuación de la solución propuesta

#### CATEGORÍA A:

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
1	Iglesia Ntra. Sra. de Gracia	C/ de la Iglesia
2	Ermida de Jesús Nazareno	C/ Real

#### CATEGORÍA B:

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
1	Molino Cañamero	Río de la Cueva
2	Molino Alto	Río de la Cueva
3	Molino de la Tabla	Río de la Cueva
4	Molino de la Alcoba	Río de la Cueva

#### CATEGORÍA C:

Aquellas construcciones de la arquitectura tradicional del núcleo de Riogordo que se hallan señaladas en el Plano de Ordenación: Patrimonio Arquitectónico del municipio con esta categoría.

#### Artículo 253.- Condiciones generales de las obras de edificación.

- Los tipos de obra de edificación reseñados en el Título 6º, se ejecutarán de acuerdo con las condiciones generales establecidas a continuación, y justificando su cumplimiento en los estudios previos para la concesión de licencia en cada edificio en concreto.
- Las obras de conservación respetarán las características del edificio sin alterar ningún elemento.
- Las obras de restitución, consolidación y restauración respetarán, en el grado correspondiente, la estructura, composición y disposición del edificio, adecuando los elementos arquitectónicos y estructurales, en su caso, así como los materiales, a los originales o a los que actualmente presenta.

4. Las obras de rehabilitación habrán de respetar las fachadas visibles, al menos en su composición general, elementos y materiales, así como los elementos tipológicos o morfológicos de interés.
5. Las obras nuevas que se permitan por ser exteriores, de reforma menor u otras, habrán de adecuar el estilo al del edificio y respetar aquellos elementos, de fachada o interiores, característicos. Cuando supongan la construcción de fachadas nuevas, éstas habrán de componerse según la proporción de huecos, ejes, elementos ornamentales y materiales característicos de la tipología de la edificación, además de los anteriormente expresado.
6. Las obras de demolición solo se permitirán para aquellas partes de los edificios añadidas con posterioridad y que desentonan o desvirtúan la construcción original o las que sean estrictamente necesarias para poder realizar otras obras permitidas.
7. Las obras exteriores se ejecutarán para mejorar y recuperar el aspecto del edificio, resaltando su originalidad.
8. Las obras interiores habrán de entenderse referidas a alguna de las anteriores si tienen importancia y afectan a elementos o materiales característicos, o bien exclusivamente a la reposición o adecentamiento de otros no característicos.

**Artículo 254.- Condiciones particulares de las obras de edificación.**

1. En los edificios de Protección Integral (A) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación y restauración según las condiciones generales aplicables a la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales, así como las de demolición, en su caso, de cuerpos o elementos añadidos y las obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable.
2. En los edificios de Protección Tipológica (B) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación y obra nueva de reforma o ampliación, con demolición o sustitución de cuerpos o elementos añadidos según las condiciones generales aplicables a sus partes fundamentales y características en cada caso y las exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable.
3. En los edificios de Protección Parcial (C) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación y obra nueva de reforma o ampliación, con demolición o sustitución de elementos o partes según las condiciones generales, siempre que no se alteren la fachada o los elementos característicos que han servido para su calificación y las obras exteriores o interiores que mejoren el aspecto del edificio. Igualmente se permitirá la demolición de la edificación si ésta presenta un agotamiento generalizado de los elementos estructurales, que no pueda ser reparado por medios técnicos normales o habituales. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable. En caso de realizar obra nueva deberá acogerse a la ordenación de altura de este PGOU, conservando los elementos característicos que han servido para su calificación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 169

**TÍTULO VIII****NORMAS URBANÍSTICAS****TÍTULO OCTAVO****NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO****CAPÍTULO 1****DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 255.- Planeamiento**

1. El desarrollo de este PGOU. se realizará en el suelo urbanizable a través de Planes Parciales que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en este PGOU, debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la L.O.U.A. y el reglamento que la desarrolle.

Asimismo, el desarrollo del presente P.G.O.U. se realizará en el suelo urbanizable no sectorizado a través del correspondiente Plan de Sectorización y, en su caso, Plan Parcial de Ordenación.

2. Será preceptivo, por tanto, en el suelo urbanizable sectorizado, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

3. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento podrá, subsidiariamente, redactar el Plan Parcial, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione.

**Artículo 256.- Urbanización**

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial correspondiente, para dotar al suelo urbanizable sectorizado de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de este PGOU en especial las Normas Técnicas de Urbanización, y de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen. Caso de incumplirse las condiciones se procederá por el Ayuntamiento a la redacción del P.U. y/o la ejecución de la urbanización, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione.

**Artículo 257.- Edificación**

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano y urbanizable ordenado.

Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones recogidas en el artículo 53 de la L.O.U.A.

Documentación para aprobación definitiva

Asimismo, se permiten las construcciones señaladas en el artº. 60 L.S., hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

**Artículo 258.- Desarrollo del suelo urbanizable**

1. El suelo urbanizable sectorizado se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales de Ordenación. Éstos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones de este PGOU y con arreglo a LOUA y sus Reglamentos.

2. En este PGOU se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

**Artículo 259.- Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación**

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el P.G.O.U. con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) Delimitación de las Zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el P.G.O.U.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del presente P.G.O.U. y los estándares y características establecidas en la L.O.U.A.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento en el correspondiente de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

g) Estudio de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales evitando el riesgo de encharcamiento.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

**Artículo 260.- Modificación de las determinaciones de este PGOU**

Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente P.G.O.U. para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del P.G.O.U. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc.

La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

**Artículo 261.- Desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación**

1. Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 14 de la L.O.U.A. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial de Ordenación. En ese caso se asignarán desde éste, al menos, los siguientes parámetros al área objeto del Estudio de Detalle:

- a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- b) Edificabilidad en m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. y superficie construida máxima en 2 m<sup>2</sup>.t.
- c) Tipología edificatoria.
- d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

**CAPÍTULO 2****NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****Artículo 262.- Ordenanzas de Aplicación**

1. Serán de igual aplicación las Ordenanzas descritas para el suelo urbano y urbanizable ordenado.
2. Se tenderá en los sectores clasificados a aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas y alineadas.
3. Las alineaciones de fachada serán las señaladas en el plano de ordenación 6.4.
4. Se podrán implantar en dichos sectores los usos para talleres artesanos, industriales y usos terciarios siempre que sean los marcados en este PGOU como compatibles con el uso residencial.

**Artículo 263.- Condiciones de los sectores de planeamiento**

1. A continuación se adjuntan las fichas reguladoras, correspondientes a cada uno de los sectores de planeamiento.
2. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que este PGOU indiquen lo contrario.
3. La ubicación de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el art. 17 de la LOUA y el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, ajustando la proporción prevista en la ficha correspondiente a la medición exacta de la superficie según el Plan Parcial de Ordenación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 173

TÍTULO VIII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO		NUCLEO				
EJECUCION		UR-1				
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.			
		Densidad	45 viv/ha			
		Nº máx. de viviendas	78			
		Indice de edif. bruto max.	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		Tipos de edificación	Unif. adosada y aislada			
		Ordenanza de uso y edificación	N2 y N3			
Aprovechamiento lucrativo	13.855m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
17.319		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 174

TÍTULO VIII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO		NUCLEO				
EJECUCION		UR-2				
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.			
		Densidad	45 viv/ha			
		Nº máx. de viviendas	42			
		Indice de edif. bruto max.	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		Tipos de edificación	Unif. adosada y aislada			
		Ordenanza de uso y edificación	N2			
Aprovechamiento lucrativo	7.539 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
9.424		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
<b>OBSERVACIONES</b>						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. El Dominio Público Hidráulico queda excluido del cómputo total a todos los efectos						
<b>CONDICIONES DE ORDENACION Y USO:</b> Se estudiará la necesidad del embovedado del arroyo, en función de la ordenación que se establezca en el PP.						
<b>CONDICIONES DE EJECUCION</b>						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 175

TÍTULO VIII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO		NUCLEO				
EJECUCION		UR-3				
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.			
		Densidad	45 viv/ha			
		Nº máx. de viviendas	35			
		Índice de edif. bruto max.	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		Tipos de edificación	Unif. adosada y aislada			
		Ordenanza de uso y edificación	N2			
Aprovechamiento lucrativo	6.142 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO	TOTAL	
7.677		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO						
El Dominio Público Hidráulico queda excluido del cómputo total a todos los efectos						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Documentación para aprobación definitiva

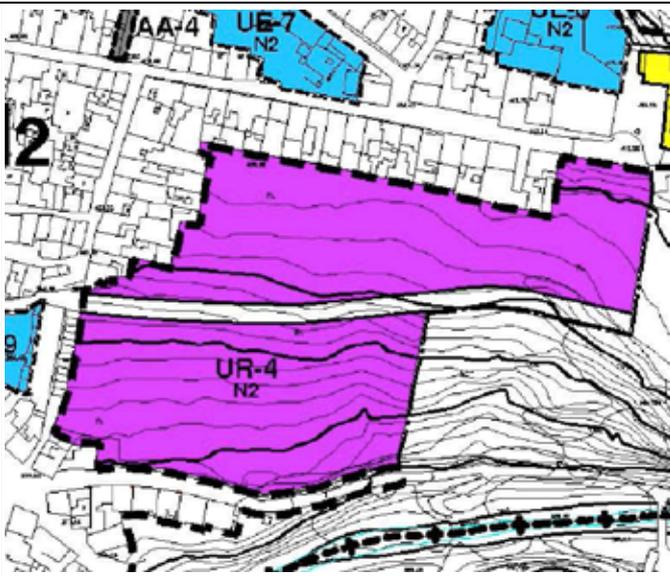
00191346

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 176

TÍTULO VIII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO		NUCLEO					
EJECUCION		UR-4					
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento				
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización				
		Sistema de actuación	Compensación				
		Iniciativa de planeamiento	Privada				
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.				
		Densidad	45 viv/ha				
		Nº máx. de viviendas	94				
		Indice de edif. bruto max.	0,80 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.				
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada				
		Ordenanza de uso y edificación	N2				
Aprovechamiento lucrativo		16.614 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )					
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL	
20.768		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.	
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE						
OBSERVACIONES							
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio							
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO							
CONDICIONES DE EJECUCION							
El plazo de ejecución será de 12 meses.							

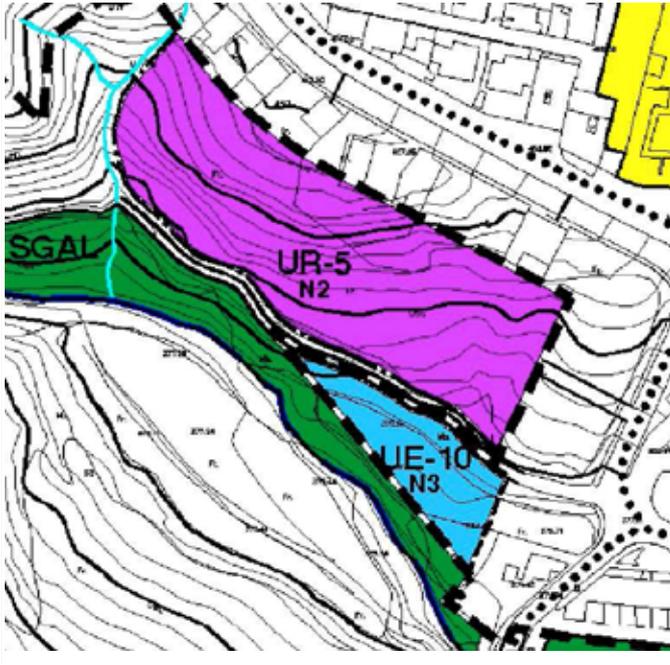
Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 177

TÍTULO VIII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO		NUCLEO				
EJECUCION		UR-5				
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.			
		Densidad	45 viv/ha			
		Nº máx. de viviendas	37			
		Indice de edif. bruto max.	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.			
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada			
		Ordenanza de uso y edificación	N2			
Aprovechamiento lucrativo	6.546 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
8.182		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio El planeamiento de desarrollo requerirá informe de la Consejería de Medio Ambiente						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 178

**TÍTULO VIII**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

<b>T.M. DE RIOGORDO</b>		<b>NUCLEO</b>				
<b>EJECUCION</b>		<b>UR-6</b>				
		<b>Tipo de actuación</b>	Sector de planeamiento			
		<b>Objeto de actuación</b>	Cesión y urbanización			
		<b>Sistema de actuación</b>	Compensación			
		<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada			
		<b>Planeamiento o proyecto</b>	Plan Parcial.			
		<b>Densidad</b>	30 viv/ha			
		<b>Nº máx. de viviendas</b>	73			
		<b>Indice de edif. bruto max.</b>	0,60 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		<b>Tipos de edificación</b>	Unifamiliar adosada y aislada			
		<b>Ordenanza de uso y edificación</b>	N3			
<b>Aprovechamiento lucrativo</b>	14.576 m <sup>2</sup>					
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>RESERVAS (m<sup>2</sup>)</b>				
		<b>A. LIBRES</b>		<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>TOTAL</b>
24.293		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		<b>P.P.</b>	<b>E.D.</b>	<b>P.R. o P.C</b>	<b>P.U.</b>	<b>INICIO OBRAS URBAN.</b>
<b>PLAZOS</b>	<b>DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION</b>	1 año			2 años	4 años
	<b>DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE</b>					
<b>OBSERVACIONES</b>						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio						
<b>CONDICIONES DE ORDENACION Y USO</b>						
El planeamiento de desarrollo requerirá informe de la Consejería de Medio Ambiente a efectos del acceso al sector.						
<b>CONDICIONES DE EJECUCION</b>						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

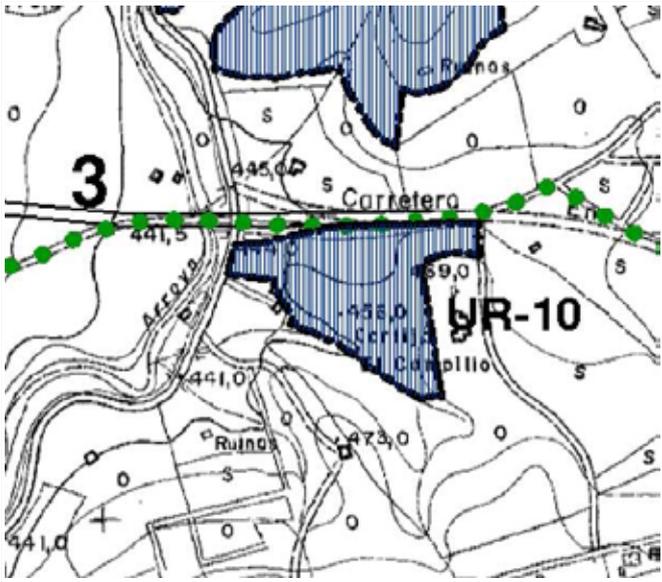
Documentación para aprobación definitiva

T.M. DE RIOGORDO		NUCLEO				
EJECUCION		UR-7				
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.			
		Densidad	20 viv/ha			
		Nº máx. de viviendas	29			
		Índice de edif. bruto max.	0,40 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada y aislada			
		Ordenanza de uso y edificación	N3			
Aprovechamiento lucrativo	5.687 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
14.217		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO						
El Dominio Público Hidráulico queda excluido del cómputo total a todos los efectos. El planeamiento de desarrollo requerirá informe de la Consejería de Medio Ambiente a efectos del acceso al sector.						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

**TÍTULO VIII**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

<b>T.M. DE RIOGORDO</b>		<b>NUCLEO</b>				
<b>EJECUCION</b>		<b>UR-8</b>				
		<b>Tipo de actuación</b>	Sector de planeamiento			
		<b>Objeto de actuación</b>	Cesión y urbanización			
		<b>Sistema de actuación</b>	Compensación			
		<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada			
		<b>Planeamiento o proyecto</b>	Plan Parcial.			
		<b>Densidad</b>	20 viv/ha			
		<b>Nº máx. de viviendas</b>	45			
		<b>Índice de edif. bruto max.</b>	0,40 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		<b>Tipos de edificación</b>	Unifamiliar adosada y aislada			
		<b>Ordenanza de uso y edificación</b>	N3			
<b>Aprovechamiento lucrativo</b>	17.840 m <sup>2</sup>					
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>RESERVAS (m<sup>2</sup>)</b>				
		<b>A. LIBRES</b>		<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>TOTAL</b>
22.300		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		<b>P.P.</b>	<b>E.D.</b>	<b>P.R. o P.C</b>	<b>P.U.</b>	<b>INICIO OBRAS URBAN.</b>
<b>PLAZOS</b>	<b>DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION</b>	1 año			2 años	4 años
	<b>DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE</b>					
<b>OBSERVACIONES</b>						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. El Dominio Público Hidráulico queda excluido del cómputo total a todos los efectos.						
<b>CONDICIONES DE ORDENACION Y USO</b>						
El planeamiento de desarrollo requerirá informe de la Consejería de Medio Ambiente a efectos del acceso al sector.						
<b>CONDICIONES DE EJECUCION</b>						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

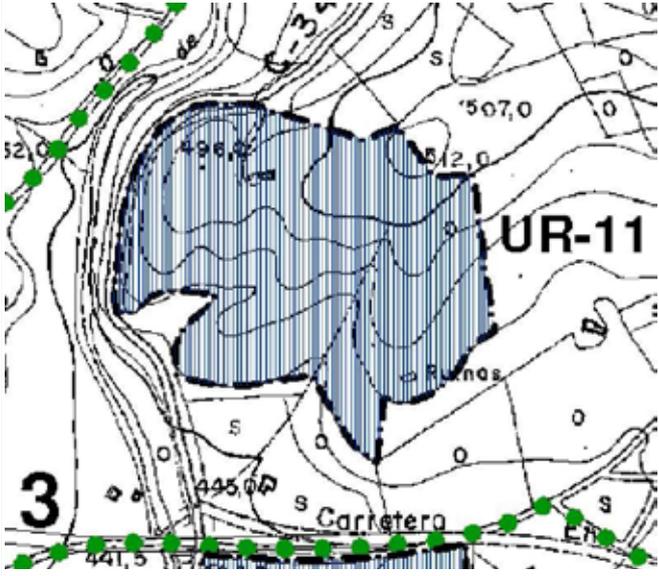
T.M. DE RIOGORDO		NUCLEO				
EJECUCION		UR-10				
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación	Urbanización			
		Sistema de actuación	Municipal			
		Iniciativa de planeamiento	Municipal			
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.			
		Densidad				
		Nº máx. de viviendas				
		Indice de edif. bruto max.	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.			
		Tipos de edificación	Industrial			
		Ordenanza de uso y edificación	I			
Aprovechamiento lucrativo	18.931 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
31.552		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
<b>OBSERVACIONES</b>						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio						
El planeamiento de desarrollo requerirá informe de la Consejería de Medio Ambiente. Previamente a la aprobación del Plan Parcial debe demostrarse la capacidad de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento del municipio, existentes o previstas para la dotación del sector. La depuración podrá ser independiente para el sector.						
<b>CONDICIONES DE ORDENACION Y USO</b>						
Para la definición de los accesos a las carreteras del municipio se estará a lo dispuesto en la OM de 16 de Diciembre de 1997 sobre accesos a carreteras del Estado o normativa que la sustituya.						
<b>CONDICIONES DE EJECUCION</b>						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

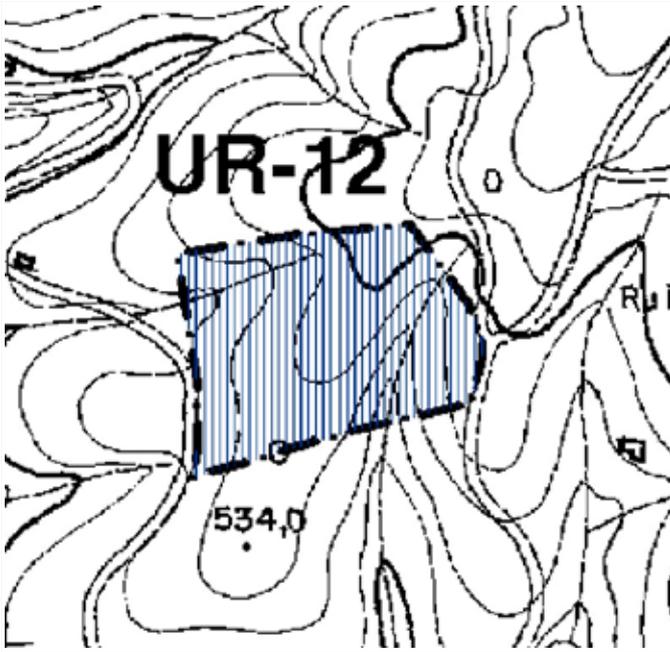
Página nº 182

TÍTULO VIII

NORMAS URBANÍSTICAS

T.M. DE RIOGORDO		NUCLEO					
EJECUCION		UR-11					
		Tipo de actuación		Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación		Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación		Compensación			
		Iniciativa de planeamiento		Privada			
		Planeamiento o proyecto		Plan Parcial.			
		Densidad		2 viv/ha			
		Nº máx. de viviendas		20			
		Índice de edif. bruto max.		0,15 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		Tipos de edificación		Unifamiliar aislada			
		Ordenanza de uso y edificación		N3			
Aprovechamiento lucrativo		14.915 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )					
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL	
99.433		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U. para el uso característico turístico		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.	
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE						
OBSERVACIONES							
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. Previamente a la aprobación del Plan Parcial debe demostrarse la capacidad de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento del municipio, existentes o previstas para la dotación del sector. La depuración podrá ser independiente para el sector.							
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO							
CONDICIONES DE EJECUCION							
El plazo de ejecución será de 12 meses.							

Documentación para aprobación definitiva

T.M. DE RIOGORDO		NUCLEO					
EJECUCION		UR-12					
		Tipo de actuación		Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación		Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación		Compensación			
		Iniciativa de planeamiento		Privada			
		Planeamiento o proyecto		Plan Parcial.			
		Densidad		5 viv/ha			
		Nº máx. de viviendas		14			
		Índice de edif. bruto max.		0,15 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.			
		Tipos de edificación		Unifamiliar aislada			
		Ordenanza de uso y edificación		N3			
Aprovechamiento lucrativo		4.043 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )					
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL	
26.953		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U. para el uso característico turístico		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.	
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE						
OBSERVACIONES							
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. Previamente a la aprobación del Plan Parcial debe demostrarse la capacidad de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento del municipio, existentes o previstas para la dotación del sector. La depuración podrá ser independiente para el sector. El vial de acceso tendrá la condición de vial público y las actuaciones de mejora que deban realizarse serán por cuenta del promotor							
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO							
CONDICIONES DE EJECUCION							
El plazo de ejecución será de 12 meses.							

T.M. DE RIOGORDO		NUCLEO			
EJECUCION		UR-13			
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento		
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización		
		Sistema de actuación	Compensación		
		Iniciativa de planeamiento	Privada		
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.		
		Densidad	6 viv/ha		
		Nº máx. de viviendas	83		
		Índice de edif. bruto max.	0,15 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.		
		Tipos de edificación	Unifamiliar aislada		
		Ordenanza de uso y edificación	N3		
Aprovechamiento lucrativo	20.783 m <sup>2</sup>				
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		RESERVAS (m <sup>2</sup> )			
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO	
138.550		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U. para el uso característico turístico		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	
		TOTAL		Las establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y el R.P.U.	
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				4 años
OBSERVACIONES					
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio					
El planeamiento de desarrollo requerirá informe de la Consejería de Medio Ambiente					
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO					
CONDICIONES DE EJECUCION					
El plazo de ejecución será de 12 meses.					

**TÍTULO NOVENO****NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1****DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 264.- Definición y Delimitación**

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en el presente P.G.O.U. se considera necesario preservar por su carácter natural o rural o por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria.

Las limitaciones o protección que sobre él establecen las presentes NN.SS serán aquellas que pudieran derivarse del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones del Plan Especial del Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga y demás legislación o planeamiento sectorial.

2. Constituirán el suelo no urbanizable del término municipal de Riogordo:

a) Los terrenos protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia.

b) Los espacios que el PGOU determinan para otorgarles una especial protección en razón a su valor agrícola, forestal o ganadero, por sus riquezas naturales, sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

c) Los terrenos que este PGOU considera necesario preservar por razones de sostenibilidad y racionalidad.

3. El suelo no urbanizable, cualquiera que sea, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

**Artículo 265.- Categorías y Delimitación**

1. El suelo no urbanizable se divide en cuatro categorías.

a) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por legislación específica.

b) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por el planeamiento territorial o urbanístico.

c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y de las características propias de cada municipio. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano de Clasificación de Suelo del Término Municipal a escala 1:10.000.

#### **Artículo 273.-Alteración de las Áreas de Suelo No Urbanizable**

1. Las áreas de Suelo No Urbanizable de este P.G.O.U. podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios en la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general.

2. Cada año el Pleno Municipal aprobará un plano donde quede reflejada la nueva clasificación de suelo, según la situación aceptada en el acuerdo y con los trámites establecidos en la L.O.U.A. para los casos de modificación y revisión de este P.G.O.U.

3. Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa, darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento.

#### **Artículo 267.- Condiciones de planeamiento**

Las determinaciones del PGOU sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

1) Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del presente P.G.O.U.
- d) En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas

2) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

3) Actuaciones de la Administración, no previstas en este PGOU., sobre esta clase de suelo.

5) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este PGOU., por los Organismos competentes.

6) Establecimiento de usos que, autorizados por este P.G.O.U., supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él. En particular, los "campings", las industrias de gran tamaño, y las grandes dotaciones como complejos deportivos o grandes superficies, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc., exige la redacción del Plan Especial.

7) Protección del Paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

8) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

9) Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados de cada término municipal.

10) Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

#### **Artículo 268.- Parcelación y segregaciones**

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Resolución de la Dirección de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Junta de Andalucía de 4 de Noviembre de 1996, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada en este PGOU.

5. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

6. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para Riogordo:

- a) Secano: 3,00 Ha
- b) Regadío: 0,25 Ha

7. La Legislación Agraria vigente fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta Normativa.

#### **Artículo 269.- Condiciones de Urbanización**

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse, sobre el suelo no urbanizable, obras de ejecución y

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 188

### TÍTULO IX

### NORMAS URBANÍSTICAS

mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, de acuerdo con el Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas están sujetas a licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

Documentación para aprobación definitiva



**CAPITULO 2****CONDICIONES DE USO****Artículo 270.- Usos Dominantes y Complementarios**

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

**Artículo 271.- Usos Compatibles**

1. En el suelo no urbanizable se considerarán los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, de basurero, vertedero de escombros, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes.

2. Uso extractivo. Las actividades extractivas cumplirán con la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y precisarán autorización de la Consejería de Trabajo e Industria. La solicitud de autorización deberá ir acompañada del Plan de Restauración del Paisaje Natural al que se refiere el R.D. 2994/1.982 de 15 Octubre.

Asimismo, será necesario con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A.

3. Uso de eliminación y tratamiento de residuos sólidos urbanos: Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Áreas de Protección y en zonas no visibles desde el casco urbano o las vías de comunicación se podrá situar este uso en el Suelo No Urbanizable.

Su creación estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento así como el cumplimiento de la normativa ambiental vigente y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A..

En todo caso, será necesario la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento según sea su titularidad pública o privada.

4. Uso de gran industria. Las industrias o complejos industriales que, aun siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el Suelo No Urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial. Para ello, será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

Documentación para aprobación definitiva

- a) Justificación de la conveniencia de la actuación.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- c) Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación.
- d) Estudio Ambiental correspondiente según la Ley 7/94 de Protección Ambiental en Andalucía, que analizará el impacto que se produce sobre el medio natural, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y medidas correctoras precisas.

Para ello, será necesario, con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A.

5. Usos de industria nociva, industria peligrosa y de almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en la Normativa Específica.

Será precisa la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. para permitir su ubicación en Suelo No Urbanizable así como la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

6. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. y Estudio Ambiental del impacto sobre el medio natural según la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, podrán permitirse estos usos salvo mención expresa en las Normas para las Áreas de Protección. En todo caso, será preceptiva la obtención de licencia municipal.

7. Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable y salvo mención expresa en la Normativa Particular, únicamente se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical cuando su necesidad esté justificada y se encuentren vinculados a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

No tendrán la consideración de alojamientos las viviendas prefabricadas y portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, entre otros).

8. Uso de "equipo público". Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe.

Las grandes dotaciones como complejos deportivos, grandes superficies, etc. requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, con estudio del impacto ambiental sobre el medio natural.

9. Establos, residencias y criaderos de animales: Se permite su situación en Suelo No Urbanizable salvo mención expresa en la Normativa Particular y requerirá el cumplimiento de la normativa sobre prevención ambiental.

10. Uso de chatarrería. Se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa no lo prohíba. Precisar, con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal, la obtención de la Calificación Ambiental y aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A..

11. Uso de camping.

A) La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

B) La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la redacción, obtenida su declaración de utilidad pública o interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

a) Necesidad de la actuación y justificación de la misma.

b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

c) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.

d) Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios, en ningún caso, para uso permanente con caravanas.

C) La construcción de un camping requerirá la obtención de Informe Ambiental para lo cual se acompañará información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto.

### Artículo 272.- Usos Incompatibles

En el Suelo no urbanizable, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

### Artículo 273.- Usos en el Suelo no Urbanizable de Protección Especial

Los usos compatibles e incompatibles en esta clase y categoría de suelo se explicitan en el Capítulo 5 y 6 de este Título.

**CAPÍTULO 3****CONDICIONES DE EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

## SECCIÓN 1ª: CONDICIONES GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

**Artículo 274.- Actuaciones en Suelo no Urbanizable**

1. En los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a ninguna categoría de especial protección podrán realizarse los siguientes actos:

A) *Obras o instalaciones* que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y el presente P.G.O.U., sean *precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga* a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

- a.1. Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante. (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc)
- a.2. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- a.3. Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.
- a.4. Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.
- a.5. Construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
- a.6. Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

B) *Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones* que, estando permitidas expresamente por el presente P.G.O.U., sean consecuencia de:

- b.1. El normal funcionamiento y desarrollo de las *explotaciones agrícolas*.
- b.2. La necesidad justificada de *vivienda unifamiliar aislada* cuando esté *vinculada* a un destino relacionado con *fines agrícolas, forestales o ganaderos*.
- b.3. La *conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes*.
- b.4. Las características propias del *Hábitat Rural Diseminado*.
- b.5. La *ejecución* y el *mantenimiento* de las *infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos*.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación en el supuesto previsto en el apartado b.2), del correspondiente Proyecto de Actuación.

C) *Actuaciones de Interés Público* previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

- c.1. edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- c.2. usos industriales.
- c.3. usos turísticos no residenciales.
- c.4. otros análogos

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

2. En el **Suelo No Urbanizable de Especial Protección** sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas en el Capítulo 5 del presente Título.

#### **Artículo 275.-Condiciones del Suelo No Urbanizable**

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos a que se refiere el artículo anterior deberán:

- a) asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b) corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.
- c) garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato

#### **Artículo 276.-Concepto de nuevo asentamiento**

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial de Ordenación o Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter

Documentación para aprobación definitiva

urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

#### **Artículo 277.-Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos**

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

**A) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.** Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a.1) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m., asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

a.2) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.

a.3) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.

a.4) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

a.5) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de la explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.

a.6) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo siguiente.

a.7) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).

a.8) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

**B) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:**

b.1) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo.

b.2) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.

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

b.4) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.

b.5) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones del P.G.O.U., el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

**Artículo 278.- Condiciones generales de edificación**

1. A continuación se establece una serie de condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes, por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos, con el objetivo de evitar nuevos asentamientos.

2. Los parámetros están en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo según se expresa en el cuadro adjunto. Para aquéllos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta.

TIPO DE EDIFICACION	D= DIAMETRO CIRCULO INSCRIBIBLE (m)		
	TIPO DE SUELO		
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN		SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
	DE CARÁCTER RURAL	HÁBITAT RURAL DISEMINADO	
a) Construcciones en relación naturaleza finca	D - 20	D - 20	D - 30
b) Construcciones vinculadas obra pública c) Actuaciones de interés público	*	*	*

\* Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 10,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero o reducir esta distancia para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios. En el caso de lindero con un Sistema General y, previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

4. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 m. del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable.

5. La altura máxima edificable, con carácter general, se fija en dos plantas (7,00 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las Actuaciones de interés público se puede permitir una altura máxima de tres plantas o, en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio. Para viviendas familiares la altura máxima edificable será de una planta, permitiendo la ocupación residencial bajo cubierta tal y como viene regulado en el Título VII.

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. Para viviendas se establece una ocupación máxima de 300 m<sup>2</sup>. Para edificaciones existentes a la aprobación inicial de las presentes NNSS se establece una ocupación máxima del 3% a efectos de su legalización, aunque a efectos de ampliaciones se cumpla con el cuadro siguiente.

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACION MÁXIMA (%)		
	TIPO DE SUELO		
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN		SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
	DE CARÁCTER RURAL	HÁBITAT RURAL DISEMINADO	
a) Construcciones en relación naturaleza finca	1 %	2 %	1 %
b) Construcciones vinculadas obra pública c) Actuaciones de interés público	*	*	*

\* Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta, las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo 4 de este mismo Título.

7. En el suelo no urbanizable se adoptará una política de sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Para las nuevas actuaciones quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

8. Las actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

9. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

#### **Artículo 279.- Condiciones Generales estéticas**

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

2. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos etc. No se admiten viviendas cuyo acabado sea madera u otro que no sea el tradicional del suelo no urbanizable del término municipal.

**Artículo 280.- Condiciones generales para la explotación minera**

1. Con carácter previo al aprovechamiento de los recursos deberá cumplirse con las prescripciones de la Ley 7/94 de 18 de Mayo de Prevención Ambiental de Andalucía y obtenerse, de la Consejería competente en la materia, autorización de explotación. Al solicitar la autorización para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.
2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.
3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.
4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

**Artículo 281.- Condiciones generales de edificación para las instalaciones destinadas a vertidos de residuos sólidos**

1. La gestión de residuos sólidos se puede llevar a cabo a través de instalaciones de concentración y transferencia, instalaciones de eliminación e instalaciones de aprovechamiento y valorización. Los residuos se clasifican en:
  - a) Residuos sólidos que constituyan basuras domiciliarias o se generen por las actividades comerciales o de servicios, así como los procedentes de la limpieza viaria o de los parques y jardines.
  - b) Vehículos y enseres domésticos, maquinaria y equipo industrial abandonados.
  - c) Escombros y restos de obras.
  - d) Residuos biológicos y sanitarios, incluyendo los animales muertos y los residuos o enseres procedentes de actividades sanitarias, de investigación o fabricación, que tengan una composición biológica y deban someterse a tratamiento específico.
  - e) Residuos industriales, incluyendo lodos y fangos.
  - f) Residuos de actividades agrícolas, entre los que se incluyen expresamente, los substratos utilizados para cultivos forzados y los plásticos y demás materiales utilizados para la protección de tales cultivos contra la intemperie, así como los envases de productos aplicados en agricultura, excepto los que sean catalogados como tóxicos y peligrosos.

Documentación para aprobación definitiva

g) Todos cuantos desechos y residuos deban ser gestionados por las Corporaciones Locales, con arreglo a la legislación de Régimen Local.

2. La ubicación de dichas instalaciones se determinará por el órgano competente, dentro de las zonas incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable no adscrito a categoría de especial protección y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos, teniéndose en cuenta las áreas propuestas en este P.G.O.U., en el Plan Provincial de Residuos y en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía.

3. No podrán ubicarse instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos en las siguientes zonas:

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

4. La autorización de las instalaciones de gestión de residuos se otorgarán por el Ayuntamiento cuando la titularidad de las mismas sea privada y por la Consejería de Medio Ambiente cuando la titularidad sea pública o mixta. En ningún caso, podrán autorizarse instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos, sin que de manera previa se cumpla el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental.

Sin perjuicio de la competencia municipal, de la tramitación del procedimiento de prevención ambiental y de otros que en su caso resultaren aplicables, corresponde a la Consejería de Industria, Comercio y Turismo la inscripción, así como la autorización, en su caso, de las instalaciones industriales destinadas al aprovechamiento y valorización de los residuos y desechos.

5. Las prescripciones técnicas generales aplicables a los proyectos de instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos se establecen en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía. No obstante, para garantizar la defensa de la calidad ambiental las solicitudes de licencia para vertidos garantizarán el cumplimiento de las siguientes prescripciones técnicas particulares:

- a) La instalación deberá contar con un cerramiento perimetral preferentemente de carácter vegetal a base de especies autóctonas de manera que se garantice su integración paisajística. En todo caso, los cerramientos deberán tener carácter cinegético de manera que no se impida la libre circulación de la fauna silvestre.
- b) Deberá quedar garantizada la estabilidad de los taludes.
- c) Los terraplenes y taludes serán revegetados con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.

d) Cuando se introduzcan modificaciones importantes en la topografía originaria del terreno, se procurará en proyecto la adecuación al entorno, evitando apantallamientos.

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

**Artículo 282.- Condiciones Generales para la Prevención Ambiental**

1. Para la Prevención Ambiental se cumplirá lo regulado en la Ley 7/1.994 y sus Reglamentos así como en la Ley estatal de Evaluación de Impacto Ambiental y el reglamento que la desarrolla.

2. Los estudios de impacto ambiental, para los suelos especialmente protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, cumplirán con lo especificado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

A estos efectos, los promotores deberán redactar un estudio de impacto ambiental cuyo contenido abarcará los siguientes aspectos:

a) Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas

b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.

c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.

d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.

e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.

f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio y descripción de la metodología empleada.

3. En las condiciones particulares de edificación se especifica qué proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad, deben someterse a las medidas de prevención ambiental reguladas en la Ley 7/94 de 18 de Mayo que se regirán por la citada normativa ambiental y los reglamentos que la desarrollan.

**CAPITULO 4**

**CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 283.- Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca.**

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. Se podrán instalar casetas móviles para almacenar aperos y útiles de trabajo de 4 m<sup>2</sup> como máximo y 3 m de altura en huertos familiares, desde parcelas de 250 m<sup>2</sup>.

3. Se admitirán pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una superficie edificada inferior a 20 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 4 m sobre parcela de dimensión superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

4. El resto de instalaciones anejas de más de 20 m<sup>2</sup> y hasta 300 m<sup>2</sup> construidos, tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., con las limitaciones ya referidas, cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 m. de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima los linderos de la finca será de 10 m.

c) La ocupación de la edificación será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 m. con un máximo de 2 plantas.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc.

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

**Artículo 284.- Condiciones Particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales.**

1. Definición: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.
4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.
5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

**Artículo 285.- Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales**

1. Definición: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, en estabulación permanente, a partir de los siguientes límites:

- Vaquerías con más de 100 madres de cría.
- Cebaderos de vacuno con más de 500 cabezas.
- Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 1.000 pollos de engorde.
- Cerdos con más de 100 madres de cría o más de 500 cerdos de cebo.
- Conejos con más de 500 madres de cría.
- Ovejas con más de 500 madres de cría
- Cabras con más de 500 madres de cría.

2. Se potenciará la creación de Polígonos Ganaderos que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que, en ningún modo, podrán ser vertidas a cauces ni caminos. En el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente se estudiará la distancia a los núcleos de población actuales, el abrigo de los vientos dominantes, así como las medidas correctoras en terrenos acuífugos.

4. Las condiciones de edificación para el Polígono Ganadero serán las siguientes:

a) La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>, con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m. y una ocupación del 30%.

b) Se separará un mínimo de 15 m. de los linderos de la finca. La separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

c) La altura máxima de la edificación será de 7 m.

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

e) Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

5. Las condiciones de edificación para el resto de las construcciones incluidas en este artículo serán las especificadas para los Polígonos Ganaderos excepto en que la ocupación máxima de parcela no podrá superar el 20%.

**Artículo 286.- Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras**

1. Definición: se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

3. Las orujeras se separarán 2000 m. de cualquier núcleo de población y 500 m. de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.

4. La ocupación de la edificación será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 7 m. con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.

6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. La documentación ambiental para la obtención del Informe Ambiental correspondiente justificará la ubicación, en cuanto a la separación a los núcleos de población.

7. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos.

**Artículo 287.- Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras**

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 10.000 m<sup>2</sup>.

3. Se separarán 250 m. de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación y, en todo caso, 20 m. a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será, como máximo, el 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

7. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera como transformadores, generadores, etc. siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 6 m., se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

**Artículo 288.- Condiciones Particulares de Edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria**

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m<sup>2</sup>.
2. Se separará 100 m. de cualquier otra edificación y en todo caso 10 m. a los linderos de la finca.
3. La ocupación de parcela será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

**Artículo 289.- Condiciones Particulares de edificación para Almacenaje de Productos no Primarios**

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, supermercado, etc.), incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).
2. La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.
5. La altura máxima será de 7 m.

**Artículo 290.- Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios**

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.
2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el suelo no urbanizable dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
4. Se separará como mínimo 10 m. de los linderos de la finca.
5. La ocupación máxima de la parcela será del 30%.
6. La altura máxima será de 7 m. (dos plantas).
7. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

**Artículo 291.- Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.**

1. Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, requieran emplazarse fuera del medio urbano. Se incluyen las instalaciones dedicadas a oficinas centrales o similares que prefieran un emplazamiento rural.
2. La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.
3. Se separarán 250 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación. La separación a linderos será de 20 m.
4. La ocupación máxima de parcela será del 30%.
5. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.
7. La finca se arbolará perimetralmente.
8. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> que se construyan, como mínimo.

**Artículo 292.- Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales**

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m<sup>2</sup>.
2. Las construcciones se separarán 20 m. de los linderos de la finca.
3. La ocupación máxima por la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de 9 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
5. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo y no menos de uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, como mínimo.

**Artículo 293.- Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural**

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 8 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

**Artículo 294.- Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social.**

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5m.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

**Artículo 295.- Condiciones de edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada**

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m<sup>2</sup>.
3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

**Artículo 296.- Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones no Permanentes de Restauración.**

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen, en general, el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.
2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones en razón de las festividades propias de cada término municipal, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

**Artículo 297.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración**

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 m.
3. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.
4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.
5. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas.
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

**Artículo 298.- Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones Hoteleras.**

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.
2. La parcela mínima será la siguiente: a) en suelo protegido de 30.000 m<sup>2</sup>.; b) en suelo no urbanizable común: 10.000 m<sup>2</sup>.
3. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.
4. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas.
5. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

**Artículo 299.- Condiciones de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.**

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente, supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.
2. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.
3. No se rebasará la altura de 7 m. y, en ningún caso, se superarán las dos plantas.
4. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

**Artículo 300.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera**

1. Definición: Bajo este concepto se entienden incluidos los talleres mecánicos, las Estaciones de Servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de Socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas (áreas vinculadas al proyecto de construcción).
2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.
3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:
  - a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.
  - b) Se separará 5 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Se separará 10 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

e) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

5. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico dadas sus pequeñas dimensiones.

**Artículo 301.- Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero**

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria o forestal principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo. Quedan también incluidas las instalaciones agropecuarias o forestales mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas será necesario justificar la vinculación de la misma a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, debiendo quedar la finca anotada en el Registro de la Propiedad como in edificable en las futuras divisiones o segregaciones .

3. Las condiciones generales de edificación, son las siguientes:

a) Las construcciones se separarán como mínimo 5 m. de los linderos de la finca.

b) La ocupación máxima de la edificación será del 2% de la superficie de la parcela.

c) La altura máxima de la edificación será de 7 m. en un máximo de dos plantas.

d) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este P.G.O.U.

**TÍTULO IX****NORMAS URBANÍSTICAS****CAPÍTULO 5****NORMAS DE PROTECCIÓN****SECCIÓN 1ª****NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN****Artículo 302.- Normas Generales de Protección**

1. El marco normativo general en materia de protección del medio ambiente lo constituyen las siguientes normas:

a) Ley de Evaluación Ambiental estatal y su reglamento así como la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan.

b) Normas Generales de Protección del P.E.P.M.F., de la Provincia de Málaga, recogidas en el apartado 3ª del volumen 1 (Memoria) del Texto Refundido aprobado el 6 de junio de 1.987.

c) Ley 3/95 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y el Reglamento que la desarrolla.

d) Ley 2/92 de 15 de Junio Forestal de Andalucía y su desarrollo reglamentario

e) Ley de conservación de los espacios naturales protegidos y de la fauna y la flora silvestres y Ley 2/89 de 18 de Julio por la que se aprueba el inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

f) Ley 29/85 de 2 de Agosto de Aguas y el Reglamento que la desarrolla.

2. En materia de protección del patrimonio histórico serán de aplicación la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía así como su normativa de desarrollo.

**SECCIÓN 2ª****NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL****Artículo 305.- Definición**

1. Aquellos espacios de cada municipio que requieren ser preservados por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

Alguno de estos espacios están incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (P.E.P.M.F.) y otros se protegen directamente en el presente PGOU.

2. Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilidades, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

**Artículo 306.- Categorías de Suelos Especialmente Protegidos por el P.E.P.M.F.**

1. El Suelo No Urbanizable de Protección Especial (N.U.P.E.) se ordena en atención a sus características físico-naturales y a los procesos actuantes sobre el mismo en la siguiente categoría genérica:

a) Protección especial integral

2. Dentro de cada categoría se han diferenciado ámbitos específicos a través de los cuales se precisan con mayor detalle las determinaciones normativas aplicables en cada caso.

3. Los suelos afectados por dos o más categorías de protección deberán de cumplir las más restrictivas.

**Artículo 307.- Espacios de Protección Especial Compatible**

1. Tienen esta consideración 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 resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

2. Los espacios sujetos a protección especial compatible en el término municipal de Riogordo son:

a) Complejo Serrano de Interés Ambiental.

**Artículo 306.- Complejo Serrano de Interés Ambiental (CS)**

1. Constituyen esta categoría de protección espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo. También se incluyen en esta categoría aquellos espacios que aún no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística.

En el término municipal de Riogordo se protege especialmente el espacio CS-17 "Altos de Alfarnatejo de Alhama".

2. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracción.
- d) Aeropuertos y helipuertos.
- e) Viviendas aisladas de nueva planta o no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

3. 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 puedan 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 y piscifactorias, será requisito indispensable la aportación de un Proyecto de 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.

**Artículo 307.- Espacios de protección paisajística.**

1.- Se han calificado en este PGOU. como tales aquellos espacios del término municipal en los que el paisaje es uno de sus recursos fundamentales por su diversidad y calidad.

2.- En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
- b) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas. Obras de desmonte, aterrazamiento y relleno.
- c) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- d) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

e) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos que destaquen dentro del paisaje, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

f) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

3.- Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas. Apertura de caminos peatonales.

c) Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas.

d) Las instalaciones de restauración y las construcciones hoteleras.

e) Excepcionalmente, se permiten las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio, entendiéndose como tales las Actuaciones de Interés Público de iniciativa de la Administración Pública.

f) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes.

g) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o guardería.

h) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la necesidad de su localización en estas zonas.

4. En todo caso, al proyecto se adjuntará memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones ambientales y del impacto visual que causará en el paisaje.

#### **Artículo 308.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Forestal**

1.- Integra esta categoría de protección aquellas zonas de vocación forestal en las que la cubierta vegetal está degradada pero que puede recuperarse mediante una adecuada política de regeneración y protección.

Estos espacios normalmente presentan cierto riesgo de erosión y/o pueden tener rodales de cultivo generalmente leñosos.

2. Se establecen los siguientes usos incompatibles:

a) Construcciones y edificaciones no ligadas al aprovechamiento de sus recursos agrarios y forestales.

b) La realización de construcciones de Utilidad Pública o Interés Social cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

c) La tala o eliminación de árboles excepto en el caso de aquellas plantaciones con régimen de explotación regular de maderas. Las implantaciones autorizables que impliquen la desaparición de especies arbóreas promoverán la restauración del entorno.

d) Vertidos y localización de vertederos.

3.- Se establecen los siguientes usos compatibles:

a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas siempre que no comporten la merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente.

b) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de recursos agrarios y forestales.

c) Instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las Normas Particulares de Edificación.

d) Alojamientos aislados de propiedad vertical ligados a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo con las condiciones generales de edificación.

e) Construcciones de Utilidad Pública o Interés Social cuyo uso sea compatible con el uso forestal que se protege.

f) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que no suponga la eliminación de árboles.

g) Construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos legales existentes.

h) Instalaciones de restauración.

#### **Artículo 311.- Vías pecuarias**

1. Las vías pecuarias existentes en el término municipal se clasifican como Suelo de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente (Actualmente la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias) y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

La relación pormenorizada de las vías pecuarias en el término municipal de Riogordo es:

Nº	DENOMINACION	Ancho (m)	long.(m)
1	Cañada Real de Alhama	75,22	4.500
2	Vereda de la Costa	20,89	6.000
3	Vereda de Marcelo y Riogordo	20,89	4.500
4	Vereda de Antequera a Vélez	20,89	7.300
5	Vereda de Alfarnate	20,89	5.200

#### **Artículo 310.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (NUPA)**

Documentación para aprobación definitiva

1. Ambito. Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que por desconocerse su existencia fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

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

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

4. La Tipología de los Yacimientos Arqueológicos será la siguiente:

TIPO 1: Yacimiento arqueológico monumental de primer grado, declarado o no Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural por Decreto-Ley.

TIPO 2: Yacimiento arqueológico de segundo grado, detectado en superficie, con indicios arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

TIPO 3: Yacimiento arqueológico de tercer grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

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

a) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO A.- Corresponde a los yacimientos catalogados con el Tipo-1. En estas zonas la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Son restos arqueológicos conocidos (declarados o no BIC), sujetos a investigación científica, estableciéndose para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será, igualmente, inedificable.

b) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO B.- Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Tipo 2. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

Estos sondeos tienen carácter de urgencia y, como tales, están sometidos a la normativa autonómica sobre Arqueología de urgencia. Para la realización de los mismos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía el preceptivo proyecto.

c) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO C.- Zonas de vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos del Tipo 3. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio externo o bien cualquier cita

Documentación para aprobación definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOGORDO

Página nº 217

## TÍTULO IX

## NORMAS URBANÍSTICAS

bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra, estando prohibido por la legislación vigente que ésta se realice sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

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

7. En el término municipal de Riogordo existen los siguientes yacimientos arqueológicos:

## YACIMIENTOS TIPO 1

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
7	Valle de Auta-2	Valle de Auta
8	Valle de Auta-1	Valle de Auta
22	Cuevas del Molino de Auta	Cortijo de Auta
23	Molino de Auta	Cortijo de Auta
24	Fábrica La Luz Santa Ana	Río de la Cueva
25	Molino Cañamero	Molino Santaella
26	Molino de Luque	Río de la Cueva
28	Molino Alto	Río de la Cueva
29	Molino de la Tabla	Río de la Cueva
33	Cortijo de Alfaján	Alfaján
37	Recinto Cerro Alcolea	Cerro Alcolea
38	Molino de la Alcoba	Río de la Cueva
39	Molino Virgen de Belén	Río de la Cueva
40	Molino de la Valla	Río de la Cueva
41	Molino de Enrique	Río de la Cueva

## YACIMIENTOS TIPO 2

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
10	El Borbollón-1	Valle de Auta
11	Tajo de Gomer-3	Alto de Gomer
12	Tajo de Gomer-4	Alto de Gomer
13	Tajo de Gomer-2	Alto de Gomer
14	Cueva de la Morranguera	Alto de Gomer
17	Tajo de Gomer-1	Alto de Gomer
27	Camino de Alfarnate-2	Río de la Cueva
31	Puerto Sábar-2	Puerto Sábar
42	Camino de la Infanta	Sacristía
43	Sacristía-2	Sacristía
44	Sacristía-1	Sacristía
48	Sacristía-3	Sacristía

Documentación para aprobación definitiva

54	La Solana	Solana
----	-----------	--------

## YACIMIENTOS TIPO 3

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
1	Cerro del Castejón	Castejón
2	Valle de Auta-3	Valle de Auta
3	Camino de Auta	Valle de Auta
4	Valle de Auta-4	Valle de Auta
5	Valle de Auta-7	Valle de Auta
6	Valle de Auta-5	Valle de Auta
9	El Borbollón-2	Valle de Auta
15	Alto de Gomer-2	Alto de Gomer
16	Alto de Gomer-1	Alto de Gomer
18	Alto de Doña Ana	Alto de Doña Ana
19	Valle de Auta-6	Valle de Auta
20	Camino de Alfarnate-1	Valle de Auta
21	Camino de Alfarnate-3	Valle de Auta
30	Riogordo - Río de la Cueva	Río de la Cueva
32	Puerto Sábar-3	Puerto Sábar
34	Arroyo Golilla - Cortijo Alfaján	Alfaján
35	Cortijo del Hundidero-1	Cortijo del Hundidero
36	Cortijo del Hundidero-2	Cortijo del Hundidero
45	Huerta del Rincón-2	
46	Huerta del Rincón-1	
47	Huertas del Rincón-3	Río de la Cueva
49	Confluencia de los Arroyos Golilla y Esportilla	Sacristía
50	Peñas de Mara	Sacristía
51	Tajillo de Jesús	
52	Retamar de Comares	
53	Loma del Terral	

**Artículo 311.- Normativa Arqueológica General**

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (Tipo 1) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

**TÍTULO IX****NORMAS URBANÍSTICAS**

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

3. En los suelos en que se disponga de documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 3), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte de la Administración. Para proceder a su desarrollo urbanístico o edificación tendrá que darse el supuesto nº 2.

4. Con carácter general, cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase en el municipio se descubran restos arqueológicos, el descubridor, director de obra, empresa constructora o promotor deberá comunicarlo al Ayuntamiento o a la Delegación Provincial de Cultura en el plazo máximo de 24 horas, pudiendo llevar aparejada la paralización inmediata de las obras. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un mes se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

**Artículo 312.- Normas particulares sobre Patrimonio Etnográfico**

1. **Ámbito.** Se consideran incluidos en esta categoría aquellos bienes del patrimonio etnográfico que a continuación se relacionan y que se encuentran grafiados en los planos de información.

1º PLANO DE INFORMACIÓN DEL MEDIO FÍSICO. PATRIMONIO HISTÓRICO DEL TÉRMINO:

- \* Era
- \* Alberca
- \* Pozo
- \* Fuente
- \* Santuario
- \* Molino

2º PLANO DE INFORMACIÓN. ANÁLISIS URBANO. PATRIMONIO HISTÓRICO, NÚCLEO:

- \* Alberca
- \* Fuente
- \* Molino
- \* Pozo
- \* Era
- \* Piedra de Molino
- \* El Paso

2. Los bienes del Patrimonio Etnográfico gozan de un grado de Protección Integral. No obstante, con el fin de conservar dicho patrimonio, se podrán autorizar obras así como cambios de uso cuando estos puedan llevarse a cabo, previo informe favorable del técnico municipal y siempre que se adopten las medidas necesarias para su conservación.