

## **ADMINISTRACIÓN LOCAL**

SIERRA DE YEGUAS

### **Anuncio**

Por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada en fecha 3 de noviembre de 2016 se aprobó definitivamente el documento correspondiente a “Innovación-modificación de elementos de las NNSS adaptadas a la LOUA de Sierra de Yeguas (Málaga): Modificar el articulado para actualizar el texto a la legislación vigente (versión junio 2016)”, se encuentra inscrito, con fecha 9 de noviembre de 2016, en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, correspondiéndole el asiento número 2016-0003. Igualmente, se encuentra inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados con el número 7104, por resolución de fecha 14 de noviembre de 2016.

### **INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE SIERRA DE YEGUAS ADAPTADAS A LA LOUA, MODIFICACIÓN DEL ARTICULADO PARA ACTUALIZAR EL TEXTO A LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTE**

#### **MEMORIA**

##### *1. Objeto del expediente*

Desde el Ayuntamiento de Sierra de Yeguas, se hace entrega de esta innovación para modificar parte del articulado de la memoria de la adaptación de las normas subsidiarias a la LOUA, del término municipal de Sierra de Yeguas.

Este documento se tramita para:

- Intentar subsanar problemas con el articulado del documento original. Al estar derogadas la mayoría de normativa a la que hace alusión, resulta muy difícil su cumplimiento y da lugar a interpretaciones conflictivas.
- Al haberse tramitado la adaptación parcial a la LOUA del documento de normas subsidiarias, las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución no desarrolladas no son las que en el texto original de las NNSS publicadas se recogen, dando lugar a mucha confusión entre promotores, técnicos y propietarios del suelo.
- Se incluye la ficha urbanística del plan parcial PP-R5, sector aprobado mediante innovación, y publicado en el *BOJA* el 22 de septiembre de 2009.
- El estudio de detalle de la unidad de ejecución UE-R7 se tramitó entre los años 2004 y 2006. Se redelimitó en dos unidades de ejecución: UE-R7A Y UE-R7B. Se redactaron y aprobaron definitivamente los estudios de detalle, los proyectos de reparcelación y de urbanización. Se publicaron en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* de 10 de noviembre de 2010. La urbanización de la unidad de ejecución UE-R7B fue recepcionada el 9 de mayo de 2011.

A día de hoy queda por recepcionar la unidad de ejecución correspondiente a la UE-R7A. La superficie de la ficha urbanística es la que resultó de la medición real.

Las NNSS han sido adaptadas parcialmente a la LOUA. En este proceso no se permite ningún cambio del articulado del documento original, y es lo que se pretende con esta innovación. Se quiere mejorar y facilitar la redacción del texto actual; con el fin de evitar problemas en la tramitación de expedientes y licencias; eliminando todo lo que pueda dar lugar a equívocos que, a día de hoy, están muy claros en la legislación urbanística vigente; y que en el documento

se encuentra regulado con normativa ya derogada. También se cambian parámetros urbanísticos no estructurales, utilizados en el municipio como norma, y no lo eran, dando lugar a situaciones de fuera de ordenación en muchas edificaciones.

#### ANTECEDENTES

El articulado de la documentación urbanística a día de hoy en vigor es un texto redactado de forma paralela a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), pero sin tener en cuenta que entraban en vigor simultáneamente. También se redactó antes del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de disciplina urbanística, del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, Ley 7/2007, de 9 de julio, entre otros.

La entrada en vigor de la nueva legislación afecta a gran parte del texto de la memoria que nos ocupa, dando lugar a conflictos e interpretaciones erróneas, o que perjudican al vecino en la tramitación urbanística de licencias y expedientes, que con la aplicación de la normativa sectorial o específica vigente no tendrían problema alguno para su desarrollo.

#### *2. Objeto de la modificación*

##### CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

La memoria del documento de NNSS de Sierra de Yeguas tiene tres puntos:

1. Introducción.
2. Memoria informativa
3. Memoria justificativa.

Esta innovación propone únicamente cambios en el punto 3 de la memoria (memoria justificativa).

El texto de la mayoría de los artículos modificados hace alusión a procedimientos derogados o caducos. A día de hoy, al existir legislación urbanística actualizada, más completa y de obligado cumplimiento, se hace innecesaria que las normas urbanísticas también recojan directrices, a veces incompatibles con las diferentes normas sectoriales, de obligado cumplimiento.

##### DATOS DEL TERRENO

En este caso, al ser un cambio en el articulado, el documento no necesita fincas ni planos para su exposición.

#### *3. Situación urbanística actual*

Las normas subsidiarias del municipio fueron publicadas incompletas en el *BOP* el 10 de marzo de 2003 (10-03-2003), y el punto 3 de la memoria, el que se pretende modificar en este documento, fue publicado completo en el *BOPMA* el día 4 de octubre de 2013.

La adaptación de las NNSS a la LOUA fue aprobada definitivamente en el pleno del 26 de abril de 2012. Con fecha 18 de enero de 2013 se publicó en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* número 12, la “Adaptación parcial de las normas subsidiarias de Sierra de Yeguas al Decreto 11/2008, de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas” (edicto 15641/2012).

##### DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

La redacción del documento se realiza desde el excelentísimo Ayuntamiento de Sierra de Yeguas, intentando que el documento de PGOU, adaptación de las NNSS a la LOUA, busque en todo momento el cumplimiento de la legalidad urbanística.

Casi la totalidad de los cambios realizados en el texto son para eliminar condiciones ya recogidas en normativa superior, o leyes derogadas o bien artículos que ya no tienen sentido al existir legislación autonómica que lo regula.

Existiendo algunas excepciones, como el artículo 250 del texto, ordenanzas particulares del uso industrial (I) consolidado en el municipio, se ha completado, con usos compatibles, condiciones de ocupación y edificabilidad neta de la parcela, al no estar estos puntos regulados en el texto original.

En el texto se han incluido los cambios de las fichas de las unidades de ejecución, realizados al adaptar las NNSS a la LOUA, por la que se amplía la edificabilidad para la obtención de vivienda de protección oficial.

Todas las unidades de ejecución no desarrolladas fueron modificadas en la adaptación. El único cambio que se propone en esta innovación es de sistema actuación, que se pasaría de cooperación a compensación.

#### CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA. NORMATIVA PARTICULAR

Con esta innovación se busca poder tener un texto en el documento de PGOU, adaptación de las NNSS a la LOUA, que en todos los aspectos sea lo más acorde a la legalidad urbanística vigente.

La propuesta de anular las referencias en el texto de las normas a normativa, en su mayoría derogada, y aludir a la normativa vigente, ayuda al mejor entendimiento y cumplimiento de lo que, en su momento el redactor buscaba con el documento que desarrolló.

La alusión a leyes, decretos y normativa ya derogadas provocan incompreensión y confusión. Se busca que toda la normativa derogada deje de existir, y así poder tomar las decisiones conforme a normativa vigente.

Se cambia la redacción de algunos artículos, con el fin de hacerlos más comprensibles.

Se propone el cambio de algunos parámetros urbanísticos:

- Cambio de alturas máximas. La realidad del municipio, en algunos lugares hace inviable su cumplimiento, y el cumplimiento del código técnico de la edificación.
- Porcentajes de ocupación en algunas condiciones particulares de edificación, en suelo no urbanizable.
- Se regulan las distancias mínimas entre edificaciones, en suelo no urbanizable, remitiendo a parámetros de normativa sectorial vigente y a acuerdos notariales, en caso necesario.

La relación de artículos que se modifican son:

- Nombre del documento: En las normas hace alusión en todo momento a “Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Sierra de Yeguas (NNSS)”, siendo el documento actualmente un PGOU, con lo que elimina “normas subsidiarias” por:
  - En el artículo 1 se sustituye normas subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Sierra de Yeguas (NNSS) por “el presente documento” para evitar la confusión que crea una definición que ya no es correcta, al estar nuestra normativa adaptada a la LOUA, y ser considerado un PGOU.
  - En los artículos 2, 3, 4, 5, 6, 11, 14, 219, y muchos más, también se elimina el nombre “NNSS”, y se habla de la “Norma”.
- Se eliminan las referencias a la normativa específica, derogadas o en vigor, evitando la referencia explícita de la misma. En algunos casos se sustituye por la frase: “obligatoriedad de cumplimiento de la normativa vigente que le sea de aplicación”.
  - Artículos 31, 32, 33, 34, 41, 42, 45, 46, 48, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 73, 75, 81, 82, determinaciones generales, título tercero, capítulo 1, 83, 86, 89, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 107, 110, 111, 112, 113, 124, 138, 159, 162, 165, 171, 173, 176, 180, 192, 196, 199, 201, 202, 203, 215 ... entre otros.
- Aclaración de algunos artículos de las ordenanzas que no son lo suficientemente explícitos, o excesivamente dependiendo del artículo:
  - Artículo 43, 48: Escala de los planos. No se considera necesario especificar la escala.

- Artículo 48: El apartado 3 permite dar licencia de parcelación urbanística sin que se haya finalizado el proyecto de reparcelación, entrando en conflicto con la LOUA. La redacción del mismo da lugar a error en su interpretación.
- Artículo 50: Se completa con una definición más exacta de “obras menores”.
- Artículo 53, 54, 111: Se anulan las referencias a la expropiación forzosa.
- Artículo 89: Se anula el uso exclusivo de las discotecas y salas de fiesta, por entrar en conflicto con otras normativas vigentes.
- Artículo 94: Se especifica donde se encuentran las condiciones urbanísticas para las gasolineras en suelo urbano. El artículo solo remite a las condiciones urbanísticas en suelo no urbanizable, y da lugar a error en la interpretación.
- Artículo 106. Desaparece el punto 5 por dar lugar a confusión.
- Artículo 123, 144: Las condiciones urbanísticas se dejan abiertas a parámetros que desde el Ayuntamiento se decida de forma justificada, pues así se recoge en los actuales apartados 3.
- Artículo 147, 148: Cambia la redacción en algunos párrafos, por dar lugar a confusión.
- Artículo 172: Se aceptan las propuestas de calles estrechas para su peatonalización.
- Artículo 173: Se anula el apartado 4.
- Artículo 177: Se propone aumentar el diámetro mínimo. Se amplía las características mínimas que deben tener las conducciones.
- Artículo 181: Se incluye la obligatoriedad del carácter público de las reservas de suelo.
- Artículo 193: Se anula por no ser compatible con la LOUA.
- Artículo 196: Condiciones relativas al diseño de edificio, donde se ha aclarado el punto b) en lo referente a las construcciones por encima de la altura máxima edificable. Se ha cambiado el nivel de rasante de planta baja, subiendo de +0,60 m a +1,50 m, por la pendiente existente en alguna de las calles del municipio.
- Artículo 210: Se cambia porque en las condiciones particulares del suelo urbano están prohibidas las terrazas en primera crujía, y da lugar a confusión.
- Artículo 217: Se cambia su redacción para que sea posible su cumplimiento.
- Artículo 221, 231: Se flexibiliza los números de alojamientos por parcelas, para facilitar la vivienda plurifamiliar.
- Artículo 222, 232: Se incluye un apartado de tipología para flexibilizar edificaciones existentes.
- Artículo 223: Se flexibiliza la agrupación de parcelas, con una superficie máxima.
- Artículo 225: Se amplía el fondo máxima, con base en las edificaciones existentes, y unificar con N2.
- Artículo 227: Se cambia el punto 4 y desaparece el punto 6.
- Artículo 228: Se completa la redacción del artículo para evitar confusiones.
- Artículo 229: Se cambian algunos puntos simplificando su contenido.
- Artículo 235: Desaparece el apartado 6.
- Artículo 239: Se simplifica la redacción del punto 4.
- Artículo 240: Se simplifica la redacción completa del artículo, sin cambiar la esencia. Desaparece la alusión a convenios urbanísticos.
- Artículo 241: Desaparece la alusión a convenios urbanísticos, al no existir ninguno en la actualidad.
- Artículo 242: Se iguala el fondo máximo edificable, como N1 y N2.
- Artículo 244. Se fija una altura máxima de 4 metros para poder cumplir con código técnico de la edificación, para locales y comercios.
- Artículo 247. Se ha cambiado la redacción del párrafo, no su significado.
- Artículo 248. Se hace compatible la industria de primera categoría, al existir suelo industrial cerca de casco histórico, con ese tipo de industria. También las chatarrerías.

- Artículo 250. Se fijan condiciones de edificación y parcela mínima, que no existen en ningún punto de esta ordenanza, para el suelo industrial.  
Se incluyen las unidades de ejecución vigentes, a día de hoy, actualizadas con la aprobación definitiva de la adaptación parcial de las normas subsidiarias de Sierra de Yeguas.
- Artículos 258, 267. Se cambia la redacción del texto, por aludir a las NNSS, cuando ahora es adaptación parcial de NNSS a PGOU.
- Artículo 259. Se hace referencia a normativa vigente, sin especificarla para evitar que la normativa haya sido derogada.
- Artículos 260, 263, 265. Se corrige la redacción por hacer referencia a normativa derogada, y se remite a normativa vigente.
- Artículo 272. Se simplifica el artículo al estar perfectamente regulado en la LOUA, y en la normativa sectorial que le es de aplicación.
- Artículo 268, 274, 278, 280, 282, 283, 288. Se cambia la redacción de algunos puntos de estos artículos y se remite a la normativa vigente, pues a día de hoy, desde la Ley de ordenación urbanística de Andalucía se regula sin lugar a dudas.
- Artículo 284. Se incluye la parcela mínima de regadío para construcciones en relación con la naturaleza de la finca. Desaparece las referencias a construcciones alojamientos propiedad vertical, al estar regulado por el interés social, según la LOUA. Se incluye una aclaración para poder mantener y rehabilitar los cortijos existentes en el municipio.  
Se aclara la posibilidad de acuerdo privado para distancia entre linderos en suelo no urbanizable.
- Artículo 285. Se hace más restrictivo los materiales a utilizar en las construcciones.
- Artículo 289. Se diferencia entre criadero de animales para uso privado y uso industrial. En explotaciones agroalimentarias y ganaderas, se amplía la ocupación en un 5%. Especificándose que esas condiciones solo son aplicables a las industrias, no a la residencias de animales a nivel privado (artículo 289).
- En las condiciones particulares del suelo no urbanizable se fijan parcelas mínimas. Que en unos artículos exista y en otros no, da lugar a confusión.
- Se eliminan distancias mínimas a otras edificaciones para usos específicos del suelo para remitir a la normativa sectorial que le sea de aplicación.

#### 4. Resumen ejecutivo

Con esta innovación se busca poder tener un texto en el documento de PGOU, adaptación de las NNSS a la LOUA, que en todos los aspectos sea lo más acorde a la legalidad urbanística vigente.

Con el nuevo documento se busca que desaparezca de la redacción la alusión a leyes, decretos y normativa ya derogados, que provocan en el usuario incomprensión y confusión. Tampoco se hace alusión a ninguna normativa específica, remitiendo siempre a “normativa vigente”. De esa manera ninguna normativa quedará en el documento después de haber sido derogada.

El contenido del resumen ejecutivo es casi idéntico a las “características de la propuesta”.

Este documento se tramita para:

- Intentar subsanar problemas con el articulado del documento original. Al estar derogadas la mayoría de normativa a la que hace alusión, resulta muy difícil su cumplimiento y da lugar a interpretaciones conflictivas.
- Al haberse tramitado la adaptación parcial a la LOUA del documento de normas subsidiarias, las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución no desarrolladas no son las que en el texto original de las NNSS publicadas se recogen, dando lugar a mucha confusión entre promotores, técnicos y propietarios del suelo.

- Se incluye la ficha urbanística del plan parcial PP-R5, sector aprobado mediante innovación, y publicado en el *BOJA* el 22 de septiembre de 2009.
- El estudio de detalle de la unidad de ejecución UE-R7 se tramitó entre los años 2004 y 2006. Se redelimitó en dos unidades de ejecución: UE-R7A Y UE-R7B. Se redactaron y aprobaron definitivamente los estudios de detalle, los proyectos de reparcelación y de urbanización. Se publicaron en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* de 10 de noviembre de 2010. La urbanización de la unidad de ejecución UE-R7B fue recepcionada el 9 de mayo de 2011.

A día de hoy queda por recepcionar la unidad de ejecución correspondiente a la UE-R7A. La superficie de la ficha urbanística es la que resultó de la medición real.

Cambio de algunos parámetros urbanísticos:

- Cambio de alturas máximas. La realidad del municipio, en algunos lugares hace inviable su cumplimiento, y el cumplimiento del código técnico de la edificación.
- Porcentajes de ocupación en algunas condiciones particulares de edificación, en suelo no urbanizable.
- Se regulan las distancias mínimas entre edificaciones, en suelo no urbanizable, remitiendo a parámetros de normativa sectorial vigente y a acuerdos notariales, en caso necesario.

La relación de artículos que se modifican son:

- Nombre del documento: En las normas hace alusión en todo momento a “Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Sierra de Yeguas (NNSS)”, siendo el documento actualmente un PGOU, con lo que elimina “normas subsidiarias” por:
  - En el artículo 1 se sustituye normas subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Sierra de Yeguas (NNSS) por “el presente documento” para evitar la confusión que crea una definición que ya no es correcta, al estar nuestra normativa adaptada a la LOUA, y ser considerado un PGOU.
  - En los artículos 2, 3, 4, 5, 6, 11, 14, 219, y muchos más, también se elimina el nombre “NNSS”, y se habla de la “Norma”.
- Se eliminan las referencias a la normativa específica, derogadas o en vigor, evitando la referencia explícita de la misma. En algunos casos se sustituye por la frase: “Obligatoriedad de cumplimiento de la normativa vigente que le sea de aplicación”.
  - Artículos 31, 32, 33, 34, 41, 42, 45, 46, 48, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 73, 75, 81, 82, determinaciones generales, título tercero, capítulo 1, 83, 86, 89, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 107, 110, 111, 112, 113, 124, 138, 159, 162, 165, 171, 173, 176, 180, 192, 196, 199, 201, 202, 203, 215 ... entre otros.
- Aclaración de algunos artículos de las ordenanzas que no son lo suficientemente explícitos, o excesivamente dependiendo del artículo:
  - Artículo 43, 48: Escala de los planos. No se considera necesario especificar la escala.
  - Artículo 48: El apartado 3 permite dar licencia de parcelación urbanística sin que se haya finalizado el proyecto de reparcelación, entrando en conflicto con la LOUA. La redacción del mismo da lugar a error en su interpretación.
  - Artículo 50: Se completa con una definición más exacta de “obras menores”.
  - Artículos 53, 54, 111: Se anulan las referencias a la expropiación forzosa.
  - Artículo 89: Se anula el uso exclusivo de las discotecas y salas de fiesta, por entrar en conflicto con otras normativas vigentes.
  - Artículo 94: Se especifica donde se encuentran las condiciones urbanísticas para las gasolineras en suelo urbano. El artículo solo remite a las condiciones urbanísticas en suelo no urbanizable, y da lugar a error en la interpretación.
  - Artículo 106. Desaparece el punto 5 por dar lugar a confusión.



- Artículos 123, 144: Las condiciones urbanísticas se dejan abiertas a parámetros que desde el Ayuntamiento se decida de forma justificada, pues así se recoge en los actuales apartados 3.
- Artículos 147, 148: Cambia la redacción en algunos párrafos, por dar lugar a confusión.
- Artículo 172: Se aceptan las propuestas de calles estrechas para su peatonalización.
- Artículo 173: Se anula el apartado 4.
- Artículo 177: Se propone aumentar el diámetro mínimo. Se amplía las características mínimas que deben tener las conducciones.
- Artículo 181: Se incluye la obligatoriedad del carácter público de las reservas de suelo.
- Artículo 193: Se anula por no ser compatible con la LOUA.
- Artículo 196: Condiciones relativas al diseño de edificio, donde se ha aclarado el punto b) en lo referente a las construcciones por encima de la altura máxima edificable. Se ha cambiado el nivel de rasante de planta baja, subiendo de +0,60 m a +1,40 m, por la pendiente existente en alguna de las calles del municipio.
- Artículo 210: Se cambia porque en las condiciones particulares del suelo urbano están prohibidas las terrazas en primera crujía, y da lugar a confusión.
- Artículo 217: Se cambia su redacción para que sea posible su cumplimiento.
- Artículos 221, 231: Se flexibiliza los números de alojamientos por parcelas, para facilitar la vivienda plurifamiliar.
- Artículos 222, 232: Se incluye un apartado de tipología para flexibilizar edificaciones existentes.
- Artículo 223: Se flexibiliza la agrupación de parcelas, con una superficie máxima.
- Artículo 225: Se amplía el fondo máxima, con base en las edificaciones existentes, y unificar con N2.
- Artículo 227: Se cambia el punto 4 y desaparece el punto 6.
- Artículo 228: Se completa la redacción del artículo para evitar confusiones.
- Artículo 229: Se cambian algunos puntos simplificando su contenido.
- Artículo 235: Desaparece el apartado 6.
- Artículo 239: Se simplifica la redacción del punto 4.
- Artículo 240: Se simplifica la redacción completa del artículo, sin cambiar la esencia. Desaparece la alusión a convenios urbanísticos.
- Artículo 241: Desaparece la alusión a convenios urbanísticos, al no existir ninguno en la actualidad.
- Artículo 242: Se iguala el fondo máximo edificable, como N1 y N2.
- Artículo 244. Se fija una altura máxima de 4 metros para poder cumplir con código técnico de la edificación, para locales y comercios.
- Artículo 247. Se ha cambiado la redacción del párrafo, no su significado.
- Artículo 248. Se hace compatible la industria de primera categoría, al existir suelo industrial cerca de casco histórico, con ese tipo de industria. También las chatarrerías.
- Artículo 250. Se fijan condiciones de edificación y parcela mínima, que no existen en ningún punto de esta ordenanza, para el suelo industrial.  
Se incluyen las unidades de ejecución vigentes, a día de hoy, actualizadas con la aprobación definitiva de la adaptación parcial de las normas subsidiarias de Sierra de Yeguas.
- Artículos 258, 267. Se cambia la redacción del texto, por aludir a las NNSS, cuando ahora es adaptación parcial de NNSS a PGOU.
- Artículo 259. Se hace referencia a normativa vigente, sin especificarla para evitar que la normativa haya sido derogada.
- Artículos 260, 263, 265. Se corrige la redacción por hacer referencia a normativa derogada, y se remite a normativa vigente.

- Artículo 272. Se simplifica el artículo al estar perfectamente regulado en la LOUA, y en la normativa sectorial que le es de aplicación.
- Artículos 268, 274, 278, 280, 282, 283, 288. Se cambia la redacción de algunos puntos de estos artículos y se remite a la normativa vigente, pues a día de hoy, desde la Ley de ordenación urbanística de Andalucía se regula sin lugar a dudas.
- Artículo 284. Se incluye la parcela mínima de regadío para construcciones en relación con la naturaleza de la finca. Desaparece las referencias a construcciones alojamientos propiedad vertical, al estar regulado por el interés social, según la LOUA. Se incluye una aclaración para poder mantener y rehabilitar los cortijos existentes en el municipio.  
Se aclara la posibilidad de acuerdo privado para distancia entre linderos en suelo no urbanizable.
- Artículo 285. Se hace más restrictivo los materiales a utilizar en las construcciones.
- Artículo 289. Se diferencia entre criadero de animales para uso privado y uso industrial. En explotaciones agroalimentarias y ganaderas, se amplía la ocupación en un 5%. Especificándose que esas condiciones solo son aplicables a las industrias, no a las residencias de animales a nivel privado (artículo 289).
- En las condiciones particulares del suelo no urbanizable se fijan parcelas mínimas. Que en unos artículos exista y en otros no, da lugar a confusión.
- Se eliminan distancias mínimas a otras edificaciones para usos específicos del suelo para remitir a la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## TEXTO ACTUAL Y VIGENTE

### **BOPMA el día 4 de octubre de 2013**

## NUEVO ARTICULADO

## ÍNDICE

### TÍTULO PRIMERO. *Régimen urbanístico y jurídico del suelo. Adquisición gradual de facultades urbanísticas. Desarrollo de las normas*

#### Capítulo 1. Disposiciones generales.

#### Capítulo 2. Régimen del suelo urbano y suelo urbanizable. Adquisición gradual de facultades urbanísticas.

#### Capítulo 3. Normas de planeamiento y ejecución.

#### Capítulo 4. Intervención en el ejercicio de las facultades dominicales.

#### Capítulo 5. Protección de la legalidad urbanística.

### TÍTULO SEGUNDO. *Normas generales de protección*

#### Capítulo 1. Disposiciones generales.

#### Capítulo 2. Medidas de protección del medio ambiente urbano.

#### Capítulo 3. Medidas de protección del paisaje natural.

#### Capítulo 4. Medidas protección de los yacimientos de interés científico.

#### Capítulo 5. Medidas de protección de jardines y arbolado.

#### Capítulo 6. Usos y actividades sometidas a previa evaluación de impacto ambiental.

### TÍTULO TERCERO. *Normas reguladoras de los usos*

#### Capítulo 1. Determinaciones generales.

#### Capítulo 2. Definiciones y condiciones particulares.

#### Capítulo 3. Regulación específica del uso residencial.

#### Capítulo 4. Regulación específica del uso industrial.

### TÍTULO CUARTO. *Normas reguladoras de los sistemas*

#### Capítulo 1. Disposiciones de carácter general.



Capítulo 2. Sistema viario.

Capítulo 3. Sistema de equipamiento comunitario.

Capítulo 4. Sistema de áreas libres.

Capítulo 5. Sistema de infraestructuras urbanísticas.

TÍTULO QUINTO. *Normas técnicas de urbanización*

Capítulo 1. Disposiciones.

Capítulo 2. Red viaria.

Capítulo 3. Abastecimiento de agua potable.

Capítulo 4. Redes.

Capítulo 5. Basuras.

Capítulo 6. Otras redes.

Capítulo 7. Normas técnicas mínimas.

TÍTULO SEXTO. *Normas reguladoras de la edificación*

Capítulo 1. Determinaciones generales.

Capítulo 2. Normas de parcela y edificación.

Capítulo 3. Normas relativas al diseño de los edificios.

Capítulo 4. Normas particulares relativas al diseño de los alojamientos.

Capítulo 5. Normas particulares relativas al diseño de aparcamientos en los edificios.

Capítulo 6. Condiciones estéticas generales.

TÍTULO SÉPTIMO. *Normas para el suelo urbano*

Capítulo 1. Determinaciones generales.

Capítulo 2. Normas particulares.

SECCIÓN 1: ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

N1 - Ordenanzas particulares del núcleo tradicional.

N2 - Ordenanzas particulares del ensanche popular.

N3- Ordenanzas particulares del ensanche moderno.

I - Ordenanza Particular Industrial (I)

Ordenanzas particulares de las unidades de ejecución (U.E.)

TÍTULO OCTAVO. *Normas para el suelo urbanizable*

Capítulo 1. Determinaciones generales.

Capítulo 2. Normas particulares para el suelo apto para ser urbanizado.

TÍTULO NOVENO. *Normas generales y particulares para el suelo no urbanizable*

Capítulo 1. Disposiciones generales.

Capítulo 2. Condiciones de uso.

Capítulo 3. Condiciones de edificación en el suelo no urbanizable.

Capítulo 4. Condiciones particulares de edificación.

Capítulo 5. Normas particulares para el suelo no urbanizable afectado por la aplicación de legislación sectorial especial.

## TÍTULO PRIMERO

### Regimen urbanístico y jurídico del suelo.

#### Adquisición gradual de facultades urbanísticas. Desarrollo de las normas

## CAPÍTULO 1

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. *Ámbito territorial*

El presente documento será de aplicación en todo el término municipal.

## Artículo 2. *Vigencia*

Entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el *BOP* y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se modifiquen o revisen.

## Artículo 3. *Revisión*

Habrà de ser revisado en los siguientes supuestos:

- a) Al aprobarse un Plan Subregional de Ordenación del Territorio.
- b) La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo.
- c) Cuando se haya cubierto el 80% del suelo previsto para la edificación.

## Artículo 4. *Modificación*

Serà posible la modificación en los siguientes supuestos:

- a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no afecten al modelo territorial ordenado en ellas.
- b) Cambios en la calificación del suelo, excepto si estos se refieren a alterar usos de “equipo público”.
- c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos, que no modifiquen el modelo territorial ordenado.

## Artículo 5. *Interpretación*

Las normas urbanísticas 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, prevalecerà siempre esto último y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos. No obstante ello, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderà siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los planos y del texto literario.

## 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 Ley del Suelo vigente y, en virtud de ella, en el presente documento, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

## Artículo 7. *Clasificación del suelo*

Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, urbanizables o aptos para ser urbanizados y no urbanizables.

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*

Constituye el suelo urbano los terrenos delimitados en el plano de ordenación por tener algunas de las siguientes características:

- 1. Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- 2. Los que, aún careciendo de algunos de los servicios mencionados en el apartado anterior, tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios que estas normas prevean pueden ser objeto de edificación.

*Artículo 9. Suelo urbanizable o apto para ser urbanizado*

Constituye el suelo urbanizable los terrenos delimitados en el plano de ordenación, los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesarios preservar de la urbanización y sean suficientes para satisfacer las necesidades de expansión.

*Artículo 10. Suelo no urbanizable*

Constituye el suelo no urbanizable todos los terrenos del término municipal que hay que preservar del proceso urbanizador y aquellos que en la actualidad no son necesarios para cubrir las necesidades de expansión.

**CAPÍTULO 2****RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.  
ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS***Artículo 11. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio*

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos.

*Artículo 12. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades*

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en este capítulo.

*Artículo 13. Facultades urbanísticas de la propiedad*

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en estas NNSS para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la legislación urbanística.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en estas NNSS.

## Artículo 14. *Adquisición del derecho a urbanizar*

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.
2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:
  - a) En suelo urbano: Las presentes normas.
  - b) En suelo urbanizable: Normas y Plan Parcial.
3. El expresado derecho solo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.
4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca este documento, de estudio de detalle o proyecto de urbanización.

## Artículo 15. *Extinción del derecho a urbanizar*

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizará en los plazos establecidos en este documento.
2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

## Artículo 16. *Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico*

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en estas NNSS, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

## Artículo 17. *Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación*

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones de estas NNSS se resolverán en la forma conforme a los siguientes criterios:
  - a) Corresponderá al Ayuntamiento cuando los aprovechamientos en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios.
  - b) Si los aprovechamientos permitidos fuesen menores a los susceptibles de apropiación por el resto de los propietarios se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor no materializable, sufragando el Ayuntamiento la diferencia resultante.
4. En el suelo urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación será como mínimo el 90% del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

## Artículo 18. *Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas*

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el artículo 16.
2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 16 la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal, o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

4. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

#### Artículo 19. *Concreción del aprovechamiento urbanístico*

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguno de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1. Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.
2. Compensación económica sustitutiva.

#### Artículo 20. *Expropiación del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistémicas*

El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos en los que el proceso de edificación haya sido interrumpido, en los solares sin edificar y en los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

#### Artículo 21. *Adquisición del derecho a edificar*

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

#### Artículo 22. *No adquisición del derecho a edificar*

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa.

#### Artículo 23. *Plazos para la edificación*

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente de expropiación tramitado con audiencia del interesado.

#### Artículo 24. *Efectos de la extinción del derecho a edificar*

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa.

#### Artículo 25. *Adquisición del derecho a la edificación*

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida, por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

*Artículo 26. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento*

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.

2. El interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50% del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

*Artículo 27. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento*

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase solo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

**CAPÍTULO 3**

**NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN**

*Artículo 28. Suelo urbano*

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como urbano en esta normativa 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 ordinarias y las operaciones de compensación o reparcelación.

*Artículo 29. Suelo urbanizable*

El suelo urbanizable se desarrollará y ejecutará a través de la redacción de los correspondientes planes parciales.

*Artículo 30. Suelo no urbanizable*

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como no urbanizable en este documento podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos que se exija la redacción de un Plan Especial.

*Artículo 31. Planes parciales*

1. Contendrán las determinaciones establecidas en la legislación vigente en el momento de la tramitación.

2. Los planes parciales estarán integrados por los documentos previstos en la normativa y reglamentos de obligado cumplimiento. Tanto si se desarrolla a nivel particular como si lo hace la administración.



**Artículo 32. Planes especiales**

La redacción de los planes especiales deberá cumplir con la legislación vigente y contendrán las determinaciones y los documentos obligatorios según la normativa y los reglamentos vigentes.

**Artículo 33. Estudios de detalle**

1. Podrán formularse para establecer alineaciones y rasantes, reajustar y adaptar dichas alineaciones y rasantes previstas y fijar la ordenación completa de los volúmenes de edificabilidad.

2. Estos estudios de detalle se desarrollarán conforme con la legislación vigente y contendrán las determinaciones y los documentos obligatorios según normativa y reglamentos vigentes.

**Artículo 34. Proyectos de urbanización**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de estas normas y, en suelo urbanizable, la ejecución de los planes parciales conforme a la legalidad urbanística vigente.

2. Los proyectos de urbanización constituirán, en todo caso, instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en la legislación urbanística que le es de aplicación, y que contendrán como mínimo:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería en los espacios libres.
- g) Redes de telefonía y otras, conforme a las determinaciones del Plan Parcial.

4. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones fijadas en estas normas o plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

**Artículo 35. Proyectos de obras ordinarias**

Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse conforme a la legislación de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 3 del artículo anterior, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc.

**Artículo 36. Sistema de compensación**

1. En el Sistema de Compensación, la gestión y ejecución de la urbanización del polígono, la realizan los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro. Para ello, deberán constituirse en Junta de Compensación salvo que sea un solo propietario, que será la responsable ante la Administración de la urbanización completa del polígono.

2. En dicho sistema, para el justo reparto de cargas y beneficios, la Junta de Compensación redactará el oportuno proyecto de compensación, que será aprobado por el Ayuntamiento, en el que se localizará la cesión del 10% del Aprovechamiento medio, y en el que se adjudicarán las fincas resultantes, tras el reparto equitativo de las cargas.

3. La cesión de derecho al municipio, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, será tras la aprobación del proyecto de compensación, si bien, podrán ser ocupados para la ejecución de las obras de urbanización, aún no habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento.

4. Los viales deberán ser entregados antes de 3 meses desde la recepción definitiva por la Junta de Compensación.

#### *Artículo 37. Sistema de Cooperación*

1. En el sistema de cooperación, la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

2. Para ello, es preceptiva la reparcelación previa, salvo cuando esta no sea necesaria, (Reglamento de Gestión), para la nueva división ajustada al Plan del conjunto de terrenos de la unidad de ejecución con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda conforme a Ley.

3. Los costes de la urbanización serán distribuidos entre los propietarios, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación, y habrán de abonarse anticipadamente al Ayuntamiento, por un importe igual a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes.

4. La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria.

#### *Artículo 38. Sistema de expropiación*

En el sistema de expropiación, es la Administración la que ejecuta la urbanización, sobre terrenos de su propiedad, obtenidos por expropiación forzosa. Para ello, habrá de aprobar primero la delimitación de la unidad de ejecución que vaya a ser objeto de expropiación.

#### *Artículo 39. Elección del sistema de actuación*

1. El sistema de actuación, en general, vendrá determinado en estas normas, que han tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización, medios económico financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo etc...

2. De no contenerse en estas NNSS, el Plan Parcial podrá proponer el sistema de actuación para cada unidad de ejecución y, en su defecto, al delimitarse dicha unidad de ejecución.

#### *Artículo 40. Cambio del sistema de actuación*

El sistema de actuación previamente establecido, podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de información, aprobación inicial e información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios, podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

### **CAPÍTULO 4**

#### **INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES**

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

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en la normativa vigente, los actos de edificación y uso del suelo, que seguidamente se relacionan:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
  - d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
  - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
  - f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere la Ley del Suelo.
  - g) Las obras de instalación de servicios públicos.
  - h) Las parcelaciones urbanísticas.
  - i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplén, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
  - j) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
  - k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
  - l) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
  - m) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
  - n) Los demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.
2. La obligatoriedad de obtener licencia para realizar los actos relacionados en el apartado anterior, será de aplicación en todo el ámbito territorial de estas normas.
3. La licencia municipal será necesaria, aunque para el acto de que se trate, se necesiten otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos diferentes de la Administración.

#### Artículo 42. *Actos del estado o de entidades de derecho público*

También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del estado o entidades de derecho público, sin perjuicio de lo la legislación vigente.

#### Artículo 43. *Contenido mínimo de la solicitud de licencia*

1. La solicitud cumplirá con los requisitos mínimos que la legalidad urbanística vigente estime obligatorios. 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 e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
  - 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, adecuado a la operación, obra o instalación, e integrado por:
    - Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcance suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia.
    - Planos de situación y de emplazamiento a escala adecuada.
    - Plano de información a escala adecuada.
    - Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a una escala adecuada.
- Cuando la operación, obra o instalación no requiera 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.

b) Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación, se estimen necesarios.

3. Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, cuya definición se da en el artículo 34.

#### Artículo 44. *Carácter reglado*

Las licencias se otorgarán de acuerdo con la Legislación vigente, las determinaciones del presente documento y las normativas de obligado cumplimiento que afecten a la edificación y uso del suelo.

#### Artículo 45. *Procedimiento*

1. El procedimiento de otorgamiento o denegación de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, y en especial, a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones establecidas en la Ley del Suelo, o en virtud de la misma, en las presentes normas.

#### Artículo 46. *Plazos y suspensión del cómputo*

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. El cómputo de los plazos quedará suspendido:

- a) Durante el periodo que tarde el interesado en aportar datos o documentos, o corregir deficiencias de proyecto, desde que se le requiera para ello.
- b) Durante el periodo que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.
- c) Durante el periodo 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.

#### Artículo 47. *Competencia*

1. La competencia para otorgar o denegar licencias corresponde al Alcalde.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior, será sin perjuicio de lo previsto en la Ley del Suelo, para los supuestos de subrogación.

#### Artículo 48. *Licencia de parcelación*

1. 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, de acuerdo con la legislación vigente.

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 adecuada.
- d) Plano de información a la misma escala.
- e) Plano de parcelación a una escala adecuada.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación y compensación.

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

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el proyecto técnico correspondiente, integrado por la documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar conforme a la legalidad vigente.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los proyectos de urbanización y de los proyectos de obras ordinarias.

*Artículo 50. Obras menores*

Se entiende por obras menores las que no afectan a la estructura y en general a la seguridad de los edificios, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos, y todas aquellas obras de edificación de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

*Artículo 51. Órdenes de ejecución*

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de dicha conservación, con indicación del plazo de realización.

*Artículo 52. Declaración del estado de ruina*

1. La declaración de estado ruinoso de los edificios procederá:

- a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- b) Si el coste de la reparación es superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor solar.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. El procedimiento de declaración del estado de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

3. La declaración del estado de ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno, que adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, esta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.
- d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinándose las obras necesarias que debe de realizar el propietario.

4. En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad del inmueble.

**CAPÍTULO 5**

**PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

*Artículo 53. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución*

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia el Ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación de oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si las obras fuera incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente se le requerirá para que en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras.

#### *Artículo 54. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones*

1. Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento dentro del plazo establecido por ley, a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo que le permite la ley, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses.

#### *Artículo 55. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones*

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin esta o en contra de sus determinaciones, el Ayuntamiento dispondrá el cese inmediato de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

#### *Artículo 56. Sujeción a otros regímenes*

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

#### *Artículo 57. Subrogación de la Comunidad Autónoma*

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en este capítulo serán acordadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptará en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

#### *Artículo 58. Suspensión de licencias y paralización de obras*

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. El Alcalde procederá siempre dentro de lo que la legislación vigente obligue.

3. Si la sentencia anulara la licencia la edificación realizada al amparo de la misma no quedará incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.



4. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.

5. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

6. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

7. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

#### *Artículo 59. Revisión de licencias u órdenes de ejecución*

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas de conformidad con la legalidad vigente.

2. Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en apartado 3 del artículo anterior.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

#### *Artículo 60. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres*

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 41 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres quedarán al régimen jurídico establecido en el artículo 53 (obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución) mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 54 (obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones) cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 41. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

### **TÍTULO SEGUNDO**

#### **Normas generales de protección**

##### **CAPÍTULO 1**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### *Artículo 61. 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 de los yacimientos de interés científico, histórico o arqueológico.
- d) Medidas de protección de jardines y arbolado.
- e) Usos y actividades sometidos a previa evaluación de impacto ambiental.

**CAPÍTULO 2****MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO***Artículo 62. 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. Se regulan a continuación una serie de medidas a tomar en los siguientes aspectos:
  - a) Regulación de la publicidad.
  - b) Terrenos no edificados.
  - c) Seguridad y decoro público de los edificios.
  - d) Instalaciones en la vía pública.

*Artículo 63. 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 acceder a la misma será preceptivo aportar la documentación necesaria para que por el organismo que ha de otorgarla se pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse armónicamente 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 que para los “elementos salientes de edificación: Anuncios” se fijan en las normas reguladoras de la edificación.

*Artículo 64. Terrenos no edificados*

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. 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 den comienzo a las obras.

*Artículo 65. Seguridad y decoro público de los edificios*

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y decoro públicos. A tal efecto deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachadas, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), y los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

*Artículo 66. Instalaciones en la vía pública*

1. Solo 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 en tales instalaciones. En ningún caso se permitirán si interrumpen la circulación peatonal, o perjudican la seguridad vial.
2. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

**CAPÍTULO 3****MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL***Artículo 67. Definición y tipos*

1. No se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración a los planes, proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del medio físico.

Se cumplirán las medidas protectoras y correctoras recogidas en el EIA de la presente normativa

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) Cementerio de vehículos.
- d) Masas forestales.
- e) Protección de fauna.
- f) Protección de suelo. Aguas superficiales y subterráneas.
- g) Protección de paisaje.

#### Artículo 68. *Nuevas infraestructuras*

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos sobre el medio físico. 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 del correspondiente estudio de impacto ambiental, sin el 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 69. *Elementos publicitarios*

1. Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación habrán de cumplir las condiciones fijadas en las normas reguladoras de los sistemas, (sistema viario), en cuanto a su posición.

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 sin informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

#### Artículo 70. *Cementerio de vehículos*

En aquellos casos en que, de acuerdo con las normas reguladoras de los usos, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, estos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

#### Artículo 71. *Protección de masas forestales*

1. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. No se procederá a la tala de árboles sin la licencia municipal pertinente. Será necesaria la previa autorización de la Administración en materia forestal para la realización de todos los usos y aprovechamientos, entre los que se incluyen cortas, quemas, arranques o inutilización de especies forestales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento Forestal de Andalucía.

2. El establecimiento de nuevas plantaciones de arboleda se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata (establecimiento de especies exóticas de rápido crecimiento) como por el respeto al soporte físico estableciendo las especies acordes con el mismo.

3. La desaparición total o parcial de las masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar, de conformidad con la Ley Forestal de Andalucía, a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupan por el planeamiento urbanístico, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado originario.

#### Artículo 72. *Protección de fauna*

Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento, instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos. Se exigirá informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

#### Artículo 73. *Protección del suelo, calidad de aguas superficiales y subterráneas*

##### 1. SUELO

Se procederá a la recuperación de la vegetación autóctona, utilización de cultivo adecuado, plantaciones de cortavientos en lugares adecuados mediante setos vicos, construcción de líneas de drenaje que impidan la formación de cárcavas y barrancos, control del agua de escorrentía, recubrimiento de taludes y terraplenes con vegetación, así como a la racionalización en el pastoreo. Así mismo se procederá a la consolidación de laderas contra deslizamientos mediante plantaciones, asunción de medidas correctoras para la explotación de recursos geológicos.

##### 2. AGUAS SUPERFICIALES

Se procederá a deslinde, perímetros y zonas de protección de cursos superficiales, pozos y depósitos de abastecimiento, neutralización de vertidos de origen, implantación de instalaciones de tratamientos de vertidos.

Se cumplirá con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, pudiendo el organismo de cuenca determinar los perímetros de protección de los acuíferos existentes, en los que será necesaria la autorización para la realización de obras de infraestructura, extracción de áridos u otras actividades e instalaciones que pudieran afectarlo.

##### 3. AGUAS SUBTERRÁNEAS

Se cumplirá con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, pudiendo el organismo de cuenca determinar los perímetros de protección de los acuíferos existentes, en los que será necesaria la autorización para la realización de obras de infraestructura, extracción de áridos u otras actividades e instalaciones que pudieran afectarlo.

Se cumplirán las medidas protectoras y correctoras recogidas en el punto 6.1.2.1 del EIA de las presentes normas con carácter complementario.

4. 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 erosión de los suelos.

5. Las actividades extractivas que lleven aparejadas importantes movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística conforme al Reglamento de Gestión Urbanística.

6. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente estudio de impacto ambiental. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

*Artículo 74. Protección del paisaje*

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

**CAPÍTULO 4****MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO***Artículo 75. Definición y tipos*

1. A los efectos de estas normas se entenderá por yacimiento de interés científico no solo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geográficas de la zona, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

4. Estas Normas recogen y señalan la existencia de todos los yacimientos de interés científico conocido y propone una serie de medidas de protección recogidas en las normas particulares del suelo no urbanizable de protección arqueológica.

**CAPÍTULO 5****MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO***Artículo 76. Protección de los árboles*

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.

*Artículo 77. Protección de las excavaciones para plantaciones*

1. 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.

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

3. 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 78. Sanciones

1. El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración municipal sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado.

2. Igualmente serán motivo de sanción:

- a) Depositar materiales de obra en los alcorques de arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de estos.
- c) Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

## Artículo 79. Indemnizaciones: Valoración de árboles

Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios de la peritación realizada por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

## Artículo 80. 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 preceptiva.

## CAPÍTULO 6

### USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDAS A PREVIA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

## Artículo 81. Infraestructuras que requerirán evaluación de impacto ambiental

Cualquier actuación deberá tramitar un estudio, anteproyecto, proyecto o plan, según corresponda, conforme a la legislación vigente.

## Artículo 82. Actividades económicas que requerirán evaluación de impacto ambiental

La gestión integrada de la calidad ambiental se realizará conforme a la legislación vigente en materia de medio ambiente.

## TÍTULO TERCERO

### Normas reguladoras de los usos

## CAPÍTULO 1

### DETERMINACIONES GENERALES

Se contemplan las determinaciones de la Ley vigente de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, del Reglamento de Calificación Ambiental, el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Reglamento de la Calidad del Aire, el Reglamento de Vías Pecuarias, entre otros.

## Artículo 83. Condiciones de uso del suelo

1. El uso de los terrenos estará condicionado a las actividades establecidas, de manera exclusiva o compartida, en las Normas, 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, en aplicación de las disposiciones normativas, 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, pero el control del uso como actividad para el que finalmente se utilizan, deberá hacerse municipalmente por otros mecanismos.

*Artículo 84. 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:

- 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 85. Regulación de compatibilidades entre usos. Definición y tipos*

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

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

2. Los usos dominantes son los característicos que corresponden a la función asignada al área en su calificación; ello implica una mayor ocupación de su uso respecto 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.

**CAPÍTULO 2**

**DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES**

*Artículo 86. Ámbito*

1. Las definiciones se dan para los usos globales y algunos de los pormenorizados y detallados que se pueden dar normalmente. Se cumplirá la Ley de Gestión integrada de la Calidad Ambiental vigente y su desarrollo reglamentario.

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 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 o especiales y estudios de detalle que la desarrollan.

#### Artículo 87. *Uso residencial*

1. Es el destinado al alojamiento de las personas. Dada su importancia, para la pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 3: 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 88. *Uso industrial*

Es el destinado a la obtención de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su elaboración, transformación, separación, almacenaje y distribución, pero no su venta directa al público. Para su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 4: Regulación específica del uso industrial.

#### Artículo 89. *Uso terciario*

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

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

a) Comercio: Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

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

2) Agrupación comercial. Varios establecimientos con acceso e instalaciones comunes. Este uso solo se admite en planta baja y primera.

3) Grandes centros comerciales. Establecimientos exclusivos independientes con resolución de accesos, aparcamientos e instalaciones. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

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

1) Servicios de la Administración.

2) Oficinas privadas.

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

c) Hotelero. Es el destinado al hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la reglamentación específica de la materia.

d) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación. Deberán cumplir con la legislación vigente que le sea de aplicación y su reglamentación específica. Se contemplan los siguientes usos:

1. Uso recreativo relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas

tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin fin de lucro, como peñas, clubs y asociaciones en general. Este uso solo se admite en planta baja de la edificación.

2. Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquellos, 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 forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.
3. Uso socio cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubs, partidos políticos, y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

#### Artículo 90. *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 régimen local o autonómico, e incluso de carácter semi-público propios de compañías que explotan servicios de utilidad pública, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfonos 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 regentados directamente por la Administración del Estado en materia de Sanidad, Educación y Beneficencia, y que son mantenidos, por tanto, por entidades semipúblicas o privadas, incluso con explotación de los mismos. Se incluyen en este uso las guarderías, asilos 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. Solo 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 y protección civil a cargo de instituciones del Estado, locales o el ejército. 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.

#### Artículo 91. *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. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística del organismo competente

2. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir las siguientes clases:
  - a) Escolar educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública. Este uso sólo se admite

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

- 1) Guarderías.
- 2) Preescolar.
- 3) Enseñanza Primaria.
- 4) Enseñanza Secundaria Obligatoria.
- 5) Universitario. Investigación.
- 6) Enseñanzas no regladas.

- b) Religioso. Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo, tales como congregaciones, órdenes, etc. Este uso solo se admite en planta baja o edificio exclusivo.
- c) Espectáculos. Es el destinado a la exhibición teatral, cinematográfica, musical, circense, etc., ante el público. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las condiciones de insonorización que la legislación vigente y su reglamentación obligan según la actividad que desarrollen.
- 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.
- g) Campings. Es el destinado al alojamiento temporal, en régimen de acampada, de las personas y sus vehículos de transporte. Este uso se regula más ampliamente en el suelo no urbanizable y urbanizable.

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las normas reguladoras de los sistemas (Título 5), en su capítulo 4.

#### Artículo 92. *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, sanitario y deportivo 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 y Ciencia.

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 de las normas 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 93. 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) Zonas verdes. Grandes áreas libres con las plantaciones adecuadas, en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados.

- 1) Parque periurbano.
- 2) Parque urbano.
- 3) Parque deportivo.

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:

- 1) Jardines.
- 2) Áreas de juego.
- 3) Áreas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las normas reguladoras de los sistemas en su capítulo 5, dedicado a sistema de áreas libres y en las normas técnicas de urbanización.

*Artículo 94. 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:

1. Autopistas y autovías.
2. Carreteras principales.
3. Carreteras secundarias.
4. Caminos principales.
5. Caminos secundarios.
6. Vías pecuarias.
7. Vías primarias de circulación rodada.
8. Vías secundarias.
9. Vías peatonales.
10. Carriles de bicicleta.

b) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso solo 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. Los proyectos urbanísticos podrán disponer edificios que dediquen a aparcamiento 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.

- c) Estaciones de servicio. Es el destinado al servicio a los vehículos automóviles para el suministro de gasolina y otros accesorios. Las condiciones particulares se regulan, para el suelo urbano en el artículo 123, y en el suelo no urbanizable dentro de las instalaciones para el servicio del tráfico automovilista.
- d) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:
  - 1) Vías férreas.
  - 2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
  - 3) 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:
  - 1) Abastecimiento de agua.
  - 2) Saneamiento.
  - 3) Abastecimiento de energía eléctrica.
  - 4) Servicios telefónico y telegráfico.
  - 5) Alumbrado público.
  - 6) Vertido de residuos sólidos: Tanto basureros como vertederos de escombros. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.
  - 7) 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 reguladoras de sistemas, en las normas técnicas de urbanización y en las normas generales y particulares del suelo no urbanizable.

## Artículo 95. *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, del cultivo de especies arbóreas, de matorral o monte bajo, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos. Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable y en las normas generales de protección.
- c) Pecuario. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Las condiciones particulares de edificación vienen reguladas en la normativa del suelo no urbanizable.
- d) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general. Las condiciones particulares se regulan en la normativa del suelo no urbanizable y en las normas generales de protección.
- e) Forestal recreativo. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: Ventas, áreas de picnic, picaderos, clubs de campo, etc.



3. Las condiciones particulares de estos usos están desarrolladas en las normas generales de protección y en las normas generales y particulares del suelo no urbanizable.

### CAPÍTULO 3

#### REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO RESIDENCIAL

##### Artículo 96. *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 ocupación, expedida por el Ayuntamiento.

##### Artículo 97. *Definición y clases*

1. 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 “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) Un baño.
- e) 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.

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

##### Artículo 98. *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.

1. Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, su salón comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o solo 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. Solo 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 estas normas.

2. 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.
- d) Condiciones de abastecimiento de agua. Serán las que se especifican en las normas técnicas de urbanización de estas normas, tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.
- e) Condiciones de saneamiento. Serán igualmente las que se indican en las normas técnicas de urbanización de estas normas, 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 injerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).
- f) 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.

#### CAPÍTULO 4

##### REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL

###### Artículo 99. *Definición y clases*

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

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. Será de aplicación lo regulado en la Ley de Gestión en la Calidad Ambiental, así como sus disposiciones reglamentarias.

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.
- 1) Todas las actividades incluidas en estas categorías serán objeto de evaluación, calificación o informe ambiental requerido por la Ley de Gestión en la Calidad Ambiental, así como a sus disposiciones reglamentarias. Los niveles establecidos para usos y vibraciones de cada uso especificado se ajustarán a lo regulado en la legislación vigente así como las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación.

###### Artículo 100. *Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos*

1. Se definen como tales 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, que no

origenen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades “molestas e incómodas” para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases, actividades que se adecuarán a las previsiones de la Ley de Gestión en la Calidad Ambiental, así como a sus disposiciones reglamentarias:

- 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>; el máximo de potencia instalada será de 20 kw, y el máximo nivel de ruido, en la pared exterior del local, de 35 DBA durante la jornada laboral (entre 7 y 23 horas). A partir de los máximos referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de su oficina técnica, o en su defecto, del organismo competente; sin perjuicio del cumplimiento de la Ley de Gestión en la Calidad Ambiental, así como en sus disposiciones reglamentarias. Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación.
- b) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que incumplan la Ley de Gestión en la Calidad Ambiental, así como en sus disposiciones reglamentarias. Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación.
- c) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta categoría industrial, aún cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los límites fijados para esta categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2.ª categoría y cumplan con los niveles de ruido máximos según la legislación vigente.
- d) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1.ª Categoría. Este uso solo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

*Artículo 101. Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial*

1. Se incluyen en esta categoría a las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, puedan originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

2. El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría, es de 35 dBA, no sobrepasando el ruido exterior los límites establecidos en el Reglamento de Calidad del Aire. La potencia máxima permitida 60 kw.

3. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son “insalubres” 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 este, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

4. Igualmente se entenderá que son nocivas aquellas actividades que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos

graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

5. Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc mencionados, se considerarán incluidos en esta categoría cuando superen los límites de superficie que se le asignen en la normativa específica de las zonas de suelo urbano y sectores de urbanizable.

*Artículo 102. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica*

1. Perteneciente 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 ruido en esta categoría al exterior no sobrepasará los límites establecidos en el Reglamento de Calidad del Aire en horario diurno y en horario nocturno.

3. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

*Artículo 103. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano*

Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación de la Ley de Gestión en la Calidad Ambiental, así como en sus disposiciones reglamentarias, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

*Artículo 104. Reglamentación de las actividades*

1. Para la clasificación de las actividades o actuaciones se estará a lo dispuesto en la Ley de Gestión en la Calidad Ambiental, así como en las disposiciones reglamentarias que le sea de aplicación según la actividad.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, 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 sobre el medio ambiente de las actividades.

*Artículo 105. 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 máximos establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, 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). La obligatoriedad de establecer la correspondiente corrección de niveles sonoros se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire vigente.

*Artículo 106. Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras*

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminan o reducen 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 considerar a esta actividad como de categoría inmediata inferior.

2. 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.

3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de tercera categoría pueda ser considerada como de segunda categoría las 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.
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en lo especificado en los criterios de clasificación y corrección establecidos en la normativa de aplicación.
- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a 200 m<sup>2</sup>, se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
- g) Que desde las 21:00 a las 8:00 horas, solo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

4. Solo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

#### Artículo 107. *Condiciones de funcionamiento*

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establecen en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las 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 punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.



- 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 ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
- 3. 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 casos fortuitos. 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 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 de categoría cuarta.
  - b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
  - c) Ruidos. En lo que respecta a vibraciones se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire vigente.
  - d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas normas; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios. La vibración se medirá en dBA, cuyos valores cumplirán con los límites establecidos en el Reglamento de Calidad del Aire vigente.
  - e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, 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.
  - f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos. Por consiguiente, las actividades calificadas como “insalubres”, 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, ni de otras formas de contaminación del aire,



del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

*Artículo 108. Vertidos industriales*

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. No obstante, 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.

**TÍTULO CUARTO**

**Normas reguladoras de los sistemas**

**CAPÍTULO 1**

**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

*Artículo 109. Definición y tipos*

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: Son el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior y, en particular, se refieren a comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.
- 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 estas normas.

*Artículo 110. 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 disponga la Ley del Suelo vigente.

2. Se exceptúan el apartado anterior los equipamientos existentes en la actualidad o los nuevos que específicamente se determinan como de titularidad y dominio privado, mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

3. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridas por cesión obligatoria y gratuita, a por cualquier otro título, son de dominio público.

4. 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 estas normas.

*Artículo 111. Obtención de terrenos para sistemas generales en suelo urbano*

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se producirá conforme a la legalidad urbanística vigente.

*Artículo 112. Obtención de terrenos para sistemas generales en suelo apto para urbanizar*

La obtención de terrenos destinados a sistemas generales en suelos aptos para urbanizar se producirá conforme a la legalidad urbanística vigente.

*Artículo 113. Obtención de terrenos para dotaciones locales en suelo urbano*

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita mediante los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

3. Si los terrenos afectos a las antes mencionadas dotaciones no se encuentran incluidos en unidades de ejecución se obtendrán conforme a la legalidad urbanística vigente.

*Artículo 114. Obtención de terrenos para dotaciones locales en suelo apto para urbanizar*

Los terrenos afectos a dotaciones locales en suelo apto para urbanizar son de cesión obligatoria y gratuita mediante los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

*Artículo 115. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en estas normas, todos los sistemas generales no existentes a la entrada en vigor de la misma o incluso los ya existentes susceptibles de modificación serán objeto de redacción de planes especiales a excepción de los que, por encontrarse sobre suelo apto para urbanizar, puedan ser incluidos en planes parciales.

2. En dichos planes se determinará, tanto el procedimiento para su obtención en su caso, como la normativa y condiciones de ejecución a través de los correspondientes proyectos de urbanización y edificación.

3. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento en los ya existentes, serán preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal.

*Artículo 116. Desarrollo y ejecución de los sistemas locales*

1. Podrán ejecutarse, en general y una vez obtenida la titularidad, por el organismo que haya de ostentarla, directamente, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o apto para urbanizar en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de estas normas 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 concesión de licencia municipal.

*Artículo 117. Clasificación de los sistemas*

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).

**CAPÍTULO 2****SISTEMA VIARIO****Artículo 118. Definición y tipos**

1. Es el destinado al uso viario según se define en las normas reguladoras de los usos de esta normativa urbanística.
2. Está constituido por el sistema general viario y completado por el sistema local correspondiente.

**Artículo 119. 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 y vías establecidos en esta norma en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:
  - a) Carreteras principales: Son las de la red principal, definida en la legislación vigente de carreteras.
  - b) Carreteras secundarias: Son las de la red secundaria, definida en la legislación vigente de carreteras
  - c) Caminos principales: Son los que posibilitan las actividades productivas del término municipal.
  - d) 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.
  - e) Vías pecuarias: Sistema que recoge la antigua red de caminos ganaderos que posibilita la trashumancia a través de suelo público.

**Artículo 120. Desarrollo y programación del SGV**

Se tramitarán conforme a la legislación vigente, para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación, pertenecientes a dicho sistema:

1. En general solo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones de servicio, instalaciones de mantenimiento, almacenes de maquinaria y estaciones de autobuses, así como aparcamiento al aire libre. En cualquier caso estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del organismo que ostente su dominio y en los de nueva creación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento que los desarrolle.
2. 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 121. Urbanización del SGV**

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.

**Artículo 122. Organismos actuantes**

Los organismos actuantes cumplimentarán las normas técnicas edificación de esta normativa urbanística.

**Artículo 123. Condiciones de edificación del SGV**

1. Las condiciones 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.

2. Las instalaciones que se permiten con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los parámetros que desde el Ayuntamiento se decida de forma justificada, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso:

a) Estación de servicio:

Separación a linderos: 5,00 metros o acuerdo ante notario de los propietarios de los terrenos.

b) Estación de autobuses:

Separación a linderos: 5,00 metros o acuerdo ante notario de los propietarios de los terrenos.

c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:

Separación a linderos: 5,00 metros o acuerdo ante notario de los propietarios de los terrenos.

#### Artículo 124. *Zonas de protección del SGV*

1. Se definen a continuación, para todos los elementos, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a uno de ellos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo apto para urbanizar serán fijados los respectivos planes parciales que desarrollen estas normas, y suelo urbano, por la normativa correspondiente del mismo.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establece una franja de terreno de anchura variable, fijada por legislación sectorial, 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 afectación, en las cuales no podrá efectuarse ocupación alguna sin autorización del organismo titular o administrador de la vía.

3. Por lo que se refiere a los caminos, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que están 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.

4. En las vías pecuarias, será de aplicación la legislación sectorial vigente, el suelo afectado está calificado como suelo de especial protección, tal y como se recoge en la normativa particular de suelo no urbanizable de especial protección. La zona de protección es única, y coincide con el dominio público definido en el correspondiente expediente de clasificación.

5. Su administración, planificación ambiental, ampliación y restablecimiento, desafectación, modificaciones del trazado, así como cualquier tipo de actuación en ellas previstas, tales como ocupaciones y aprovechamientos, y especificación de usos compatibles y complementarios se efectuarán conforme a la legislación vigente y a su desarrollo reglamentario.

6. Las vías pecuarias tales como descansaderos, abrevaderos y majadas estarán igualmente protegidos en la extensión superficial que señale el citado expediente de clasificación.

7. Para las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, la zona de protección está constituida por la expresamente señalada en los planos y en ellas se prohíbe, todo uso que no tenga carácter agrícola incluyéndose en la prohibición cualquier tipo de edificación.

#### Artículo 125. *Relación pormenorizada de vías pecuarias*

VÍAS PECUARIAS		
N.º	DENOMINACION	ANCHO LEGAL
1	CAÑADA REAL DE SEVILLA A ANTEQUERA	75,22 m
2	CAÑADA REAL DE MARTIN DE LA JARA A ANTEQUERA	75,22 m
3	REAL ENGA DE ALMARGEN	37,61 m
4	REAL ENGA DE LA SIERRA Y PEÑUELA	75,22 m*
5	VEREDA DE REJANO	20,89 m
6	VEREDA DE CAMPILLOS A ESTEPA	20,89 m

VÍAS PECUARIAS		
N.º	DENOMINACION	ANCHO LEGAL
7	VEREDA DE CAMPILLOS Y RONDA	20,89 m
8	CAÑADA REAL DE OSUNA	75,22 m

\* Vía pecuaria no incluida en el proyecto de clasificación de las Vías Pecuarias de Sierra de Yeguas. Clasificación aprobada por orden de 23 de septiembre de 1969 en el *BOE* número 234, de 30 de septiembre de 1969 y *BOP* número 267, de 17 de diciembre, del mismo año (documentos número 5 y 6). Notificado al Ayuntamiento de Sierra de Yeguas en informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Delegación territorial de Málaga, número referencia: SENP/DVP/Expte. VP 52/14.

#### Artículo 126. *Sistema local viario (SLV). Definición*

1. Constituido por los restantes elementos del sistema vario 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 graña tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo 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.

#### Artículo 127. *Titularidad y dominio del SLV*

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 de conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, 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 128. *Desarrollo y programación del SLV*

1. En suelo urbano, los planes especiales y estudios de detalles completarán la ordenación de las normas. En suelo apto para urbanizar, serán los planos parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución en el suelo urbano y a la redacción de planes parciales y ejecución de los mismos en suelo apto para urbanizar, se determina en los apartados correspondientes de esta normativa urbanística.

#### Artículo 129. *Condiciones del uso del SLV*

El uso exclusivo será el de red viaria. En las áreas peatonales podrán autorizarse los recreativos, socio culturales y comerciales, previa licencia municipal.

#### Artículo 130. *Urbanización del SLV*

1. La realización de las obras de los elementos nueva creación y la modificación a reparación de los existentes se acuerda con los proyectos de urbanización que se redacten en el suelo urbano para la ejecución de las unidades de ejecución o, en el suelo apto para urbanizar en ejecución de los planes parciales.

2. En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las normas técnicas de urbanización de estas NNSS.

## Artículo 131. *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.

### CAPÍTULO 3

#### SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

## Artículo 132. *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 Comunitaria que se complementa, a su vez por el sistema local correspondiente.

## Artículo 133. *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 estas normas.

## Artículo 134. *Titularidad. Dominio y organismo actuante del SGE*

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá 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 transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.
2. Las de los elementos de nueva ordenación será, siempre, pública.

## Artículo 135. *Planeamiento y programación del SGE*

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de estas normas, sin perjuicio de los formularse independientemente del mismo, la documentación obligatoria según la legislación vigente, por el organismo que ostente la titularidad.
2. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por la documentación necesaria según legislación vigente, a cuya ejecución corresponda, debiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las normas técnicas de obras de urbanización de estas normas. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

## Artículo 136. *Urbanización del SGE existente*

Para los elementos del SGE 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.

## Artículo 137. *Urbanización de los SGE de nueva ordenación*

1. 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: Las condiciones urbanísticas se adecuarán a la necesidad justificada del uso y del entorno en el que se actúe.
  - b) Deportivo: Las condiciones urbanísticas se adecuarán a la necesidad justificada del uso y del entorno en el que se actúe.
  - c) Lúdico recreativo: Las condiciones urbanísticas se adecuarán a la necesidad justificada del uso y del entorno en el que se actúe.



d) Cementerio: Las condiciones urbanísticas se adecuarán a la necesidad justificada del uso y del entorno en el que se actúe.

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

#### Artículo 138. *Zonas de protección del SGE*

Solamente se determina protección, sobre suelo no urbanizable, como prohibición de la edificación en los terrenos colindantes a los cementerios, conforme al Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria vigente.

#### Artículo 139. *Sistema local de equipamiento comunitario (SLE)*

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 estas normas, que se completarán con los de los planes parciales que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas normas lo son a fin de ser incluidos en unidades de ejecución 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 y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

#### Artículo 140. *Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE*

1. La titularidad y dominio de los elementos existente 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 141. *Planeamiento y programación del SLE*

1. Ningún elemento del sistema local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por planes parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de ejecución y en suelo apto para urbanizar, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes planes parciales.

#### Artículo 142. *Condiciones de uso del SLE*

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los planes especiales o parciales que los determinan.

#### Artículo 143. *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 a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las normas técnicas de urbanización de estas normas. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

**Artículo 144. Condiciones de edificación del SLE**

El Ayuntamiento podrá cambiar las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de estas normas, siempre que la justificación de la necesidad se encuentre suficientemente argumentada.

**CAPÍTULO 4****SISTEMA DE ÁREAS LIBRES****Artículo 145. Definición y tipos**

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el sistema local correspondiente (SLAL).

**Artículo 146. 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 esta norma.

**Artículo 147. 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 estas normas, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, según legislación vigente.

**Artículo 148. Condiciones de uso del SGA**

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, sanitario, 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 y urbano.

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 solo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. 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, siempre tramitado según la legislación vigente.

**Artículo 149. Urbanización del SGAL**

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las normas técnicas de urbanización de estas normas. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

**Artículo 150. Condiciones de edificación del SGAL**

1. 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>/m<sup>2</sup>s medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las normas técnicas de urbanización.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan, sin que ello suponga modificación de las normas siempre que la justificación de la necesidad se encuentre suficientemente argumentada.

*Artículo 151. Sistema local de espacios libres (SLAL). Definición*

1. Constituido por los restantes elementos 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 estas normas que se completarán con los de los planes parciales que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas normas lo son a fin de ser incluidos en unidades de ejecución que posibiliten su obtención.

4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria a con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo apto para urbanizar y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

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

*Artículo 152. Titularidad y dominio del SLAL*

1. Todos los elementos de este sistema habrán de ser 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 153. Planeamiento y programación del SLAL*

1. Ningún elemento del sistema local de áreas libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por planes parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de ejecución y en suelo apto para urbanizar, en los casos que se determine para su ejecución y previa redacción de los correspondientes planes parciales.

*Artículo 154. 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 espacios 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. Solo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

*Artículo 155. Condiciones de edificación del SLAL*

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios a 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 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las normas técnicas de urbanización.

## CAPÍTULO 5

### SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

#### Artículo 156. *Definición y tipos*

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

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Eliminación 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 157. *Sistema general de infraestructuras urbanísticas (SGI). Definición*

Está constituido por los elementos de este sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal a 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 documento de planeamiento.

#### Artículo 158

Dichos sistemas 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: Vertedero de basuras y centros de tratamiento.
- 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 sistema general viario, así como a los restantes sistemas generales.

#### Artículo 159. *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 la documentación necesaria según legislación vigente.

#### Artículo 160. *Condiciones de uso del SGI*

Regirá para cada una 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 161. 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 la documentación a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las normas técnicas de urbanización. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de licencias municipales.

**Artículo 162. 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 apto para urbanizar serán fijadas por las respectivas normativas de esta normas de los planes parciales que la desarrollen.

**1. Captaciones de agua potable:**

- a) Será de aplicación la Ley de Aguas vigente, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente, y la ley de la gestión integrada de la calidad ambiental vigente y los reglamentos que la desarrollan.
- b) Sin perjuicio de las servidumbres que en cada caso correspondan o que pueda imponer el organismo competente, las actuaciones de cualquier circunstancia no podrán 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 de basura 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 administrador.

**2. Conducciones de agua potable:**

- a) El organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.
- b) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.
- c) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable, así como a otras instalaciones de la misma entidad, 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.

**3. 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.
- b) Los elementos comprendidos en este sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: Depuradoras, emisarios, etc. además de los vertederos municipales de residuos sólidos (denominados expresamente SGE).
- c) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 km de núcleos urbanos y a más de 500 m de carreteras.

**4. Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.**

- a) Será de aplicación la ley vigente sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas y el reglamento de líneas eléctricas de alta tensión 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.

5. Instalaciones de combustibles.

- a) Con carácter general, será de aplicación la ley de la gestión integrada de la calidad ambiental vigente y los reglamentos que la desarrollan.
- b) Será de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles, Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones complementarias.
- c) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución 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 163. *Sistema local de infraestructuras urbanísticas (SLI). Definición*

1. Constituido por todos los elementos de este sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el sistema general. Los más importantes se grafian en los planos de infraestructura del núcleo urbano de esta norma, o serán definidos en los correspondientes de los planes especiales o parciales 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, directamente por esta norma a través de su inclusión en polígonos o unidades de actuación o actuaciones aisladas o bien serán propuestos en suelo urbanizable.

Artículo 164. *Titularidad y dominio del SLI*

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad.

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 165. *Planeamiento y programación del SLI*

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan estas normas será la que la legislación urbanística vigente determine.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución en unidades de actuación o actuaciones aisladas; y en suelo urbanizable en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de la documentación correspondiente.

Artículo 166. *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 167. *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 estas normas o por la legislación vigente que la desarrolle, 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. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

## TÍTULO QUINTO

### Normas técnicas de urbanización

#### CAPÍTULO 1

##### DISPOSICIONES

###### Artículo 168. *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 las normas. 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 ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en las normas.

###### Artículo 169. *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 170. *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. No serán de aplicación estas normas técnicas generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente las normas asignen unas condiciones de urbanización de inferior categoría.

3. 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 VI de este título.

#### CAPÍTULO 2

##### RED VIARIA

###### Artículo 171. *Vías públicas urbanas de tráfico rodado peatonal*

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 según disponga la normativa vigente que le sea de aplicación.

3. Para el resto de las vías urbanas existentes se intentará adecuar en lo posible a la citada normativa.

###### Artículo 172. *Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales*

Se establece un ancho mínimo de 3 m tanto en tramos en pendiente como en escalinatas. Vías públicas existentes de menos de 3 m de ancho podrán se peatonalizadas si se decide de forma justificada y argumentada.

**Artículo 173. *Aparcamientos***

1. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta el reglamento de planeamiento vigente.
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 3,80 m.

**Artículo 174. *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.
3. 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 estas normas.

**CAPÍTULO 3****ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE****Artículo 175. *Dotaciones***

1. En cualquier clase de actuación urbanística, se justificará la disposición de los caudales de agua potable demandados, acreditándose la autorización o concesión correspondiente.
2. 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.
3. En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 1 litro/segundo por hectárea bruta.
4. 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. Si no reúnen las condiciones mínimas de potabilidad o no son sanitariamente permisibles, no podrán utilizarse esas aguas sin su adecuada corrección o depuración. La cloración será en todo caso previa a la distribución.

**Artículo 176. *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 la normativa vigente sobre requisitos mínimos de infraestructura para los alojamientos turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red. Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria. Para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 200 l/hab/día).

**Artículo 177. *Distribución***

1. El diámetro mínimo de las tuberías será de 75 mm, de manera que la velocidad no sea inferior a 0,60 m/s ni superior a 3,00 m/s. La presión de servicio estará comprendida entre 10 y 60 metros de columna de agua (de 1 a 6 atmósferas).
2. Se preverá una acometida como máximo para dos parcelas.

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

4. Deberá estar separada de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso, las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.

6. Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contra incendios que sean necesarios según la normativa vigente.

7. 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.

#### CAPÍTULO 4

##### REDES

###### Artículo 178. *Redes de alcantarillado y alumbrado*

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. Con recomienda un mínimo general de 30 cm y un mínimo de diámetro de 30 cm en sistemas unitarios. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

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/s pudiendo alcanzarse los 5 m/s para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento. En caso de no poder cumplir con la pendiente mínima, se justificará debidamente en el proyecto técnico.

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, estas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

5. Los sumideros con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón.

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

###### Artículo 179. *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 como mínimo de fosa séptica individual (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).

- b) Densidad inferior a 10 alojamientos/hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: dispondrán como mínimo de fosa séptica colectiva (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).
- c) Resto de casos: será obligatoria la depuración mediante oxidación total.
- 6. Se prohíben los pozos negros.
- 7. Se prohíben las fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.
- 8. Con respecto a las fosas sépticas individuales o colectivas, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.
- 9. Será de aplicación en todo caso la ley sobre requisitos de infraestructura de los alojamientos turísticos.

*Artículo 180. Energía eléctrica y alumbrado público*

- 1. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
- 2. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 cm por encima de la red de agua y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes.
- 3. Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los valores que determine la legislación vigente.
- 4. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.

*Artículo 181. 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. Las reservas de suelo para su instalación tendrán carácter público.

**CAPÍTULO 5**

**BASURAS**

*Artículo 182. 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 municipal.
- 2. Se prohíbe el vertido incontrolado.

**CAPÍTULO 6**

**OTRAS REDES**

*Artículo 183. Otras redes*

Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, gas, fibra óptica, etc., en la legislación vigente y el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso.

**CAPÍTULO 7**

**NORMAS TÉCNICAS MÍNIMAS**

*Artículo 184. Condiciones*

Las condiciones mínimas de urbanización a exigir a aquellas actuaciones para las que así lo determinen las normas, son las establecidas en los artículos siguientes:

**Artículo 185. *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 4 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

**Artículo 186. *Suministro de agua***

El agua destinada a consumo humano será potable o sanitariamente permisible, debiendo disponerse 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 187. *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 fosa séptica colectiva para la cual se garantizará su mantenimiento y limpieza periódica, debiéndose entregar

En todo caso deberá garantizarse que la fosa séptica no es causa de riesgo de contaminación de acuíferos.

**Artículo 188. *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 189. *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 190. *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:

- a) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

- b) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada “separación a linderos”.

**Artículo 191. Tipos de obras de edificación**

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos.

- a) OBRAS DE CONSERVACIÓN. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento 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.
- 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 192. Edificaciones fuera de ordenación**

1. Se consideran fuera de ordenación los edificios e instalaciones que resultaren disconformes con la normativa urbanística que le sea de aplicación, por su ubicación dentro del municipio.

2. En ellos se aplicará la legislación vigente, cuando necesiten ejecutar obras de consolidación, reforma y ampliación.

**CAPÍTULO 2**

**NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN**

**Artículo 194. Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad**

**DEFINICIONES:**

- a) UNIDAD DE EJECUCIÓN. Son ámbitos territoriales delimitados dentro de las áreas de reparto para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) SECTOR. Es la unidad territorial en el suelo apto para urbanizar para la redacción del planeamiento parcial.
- 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 caracterizada por su superficie.
- e) CONDICIONES DE LA PARCELA. Las condiciones que debe 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 apto para ser urbanizado.
- 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, solo será posible la segregación si la legislación vigente lo permitiera, y 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 desarrollen las normas.
- l) PARCELA MÁXIMA. Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrollen las normas.
- m) SOLAR. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:
  - 1. Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las normas o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.
  - 2. Condiciones de urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
  - 3. Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque las Normas o las figuras de planeamiento que los desarrollen.
  - 4. Condiciones dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las normas particulares de estas normas o los instrumentos que la 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 polígonos. 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.
- o) SUPERFICIE CONSTRUIBLE. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del sector, unidad de actuación o parcela. Se expresa en  $m^2t$  (metros cuadrados de techo).

- p) 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<sup>2</sup>t.
- q) 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 polígonos. 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.
- r) ANCHO DE FACHADA. Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.
- s) 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.
- t) 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.
- u) 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 195. Condiciones relativas a la posición de la edificación*

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:
  - 1. Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.
  - 2. 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.
  - 1. 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.
  - 2. 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 libre delantera en contacto con la edificación 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.

3. En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 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:
1. Parcelas medianeras:
    1. Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.
    2. 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.
    3. El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.
  2. 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.
  3. Parcelas de esquina:
    1. Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.
    2. 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.
    3. 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. 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).
- 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:
1. 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 NU.
  2. Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente de esta NU (medición de altura en el resto de las edificaciones).
- h) **MEDICIÓN DE ALTURA EN EL RESTO DE LAS EDIFICACIONES**
1. 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.
  2. 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).
  3. 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.

## CAPÍTULO 3

## NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 196. *Condiciones relativas al diseño de los edificios*

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. Las edificaciones en planta baja destinadas a uso comercial o servicios, quedan exentas de la limitación a fondo máximo edificable recogido en la presente normativa, debiéndose justificar en el correspondiente proyecto las condiciones edificatorias a desarrollar.
- 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, pretilos, 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. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. En general se permite el aprovechamiento bajo cubierta, por encima de la altura máxima edificable, siempre que el uso esté vinculado al permitido en la planta inmediatamente inferior. Queda prohibido construir áticos, 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 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 1,40 m medidos desde esta 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. El sótano podrá tener uso residencial siempre que se cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad, con la normativa vigente y su uso esté vinculado a la vivienda existente sobre rasante.
- f) PLANTA BAJA. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de esta, hasta + 1,30 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:
  - 1. Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
  - 2. Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.
  - 3. 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 cierres). 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.** Se denominan así a 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:

1. 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.
2. 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.
3. De composición y ornato (molduras, impostas, zócalos, cierros etc.). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 20 cm, siempre que la cornisa del mismo tenga una altura mayor de 2 m.
4. 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) **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.

- l) **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, en todas la dimensión mínima será, como mínimo, la que la legislación vigente determine, teniendo en cuenta además:

1. 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.
2. Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m, o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de  $H \times H$  siendo  $H$  la altura mayor de las edificaciones.
3. Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquel, 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.

4. Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a  $1/4$  de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a  $1/4$  de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.
5. Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los  $3/4$  partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 3 m y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.
6. 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.
7. 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. 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.
8. 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 cumplirá con la legislación vigente.
9. Construcciones en los patios. No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, si estos dejan de cumplir las medidas mínimas según la legislación vigente. El planeamiento 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 cerramientos de una altura máxima de 3 m.
10. 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 y que esta ventilación cumpla con la legislación vigente, según las estancias que ventile.

#### CAPÍTULO 4

##### NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

###### Artículo 197. *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.

1. Sala de estar. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

N.º DORMITORIOS	1	2	3	4
SUP. MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	12	14	16	18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

2. Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro.
3. 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:

N.º DORMITORIOS	1	2	3	4
SUP. MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	13	14	16	18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 2,70 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>.

4. Comedor cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

N.º 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.

5. 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.
6. Dormitorio. En función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las superficies mínimas, excluidas las de los armarios, que se expresen a continuación:

DORMITORIO DOBLE	8,00 m <sup>2</sup> .
DORMITORIO SENCILLO	6,00 m <sup>2</sup> .

En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima útil será de 10 metros cuadrados. El diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

7. Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

N.º 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.

8. Baño. La superficie mínima del baño será de 3,5 m<sup>2</sup>. Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m de diámetro.
9. Aseo. La superficie mínima del aseo, en el caso de que sea obligatorio disponerlo, será de 1,00 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.
- a) 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. 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 acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor, pasillo o distribuidor.
- b) 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.) 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 198. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras*

La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrá ser inferior a 0,80 m. Los pasillos de las zonas comunes de varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,50 m. como mínimo.

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 y en ascensores 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 1,00 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

*Artículo 199. Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias*

Se tendrá en cuenta la legislación vigente en esta materia, y se estudiará en función de cada proyecto técnico.

*Artículo 200. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes*

1. Los alojamientos existentes no se considerarán fuera de ordenación 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, sin que sea de obligado cumplimiento.

*Artículo 201. Condiciones de seguridad*

Se cumplirá con la legislación vigente para cualquier intervención estructural, siempre ejecutado conforme a proyecto desarrollado por técnico competente.

**Artículo 202. *Prevención de incendios***

Toda construcción deberá cumplir con la legislación vigente en materia de protección contra incendios.

**CAPÍTULO 5****NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS****Artículo 203. *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, tendrán 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.

1. Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m.
2. La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.
3. Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 3,00 de anchura por 2,25 de altura.
4. 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.
5. La pendiente máxima de las rampas será del 20%, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.
6. Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes o se habilitará una acera, levantada 15 cm. Sobre la calzada, de ancho mínimo 60 cm.

c) Condiciones de ventilación.

1. 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.
2. 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 el que la normativa vigente obligue en función de su superficie.

e) Condiciones de las dotaciones.

1. En 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.
2. Se dispondrán los extintores que la normativa contra incendios obliga, en función de la superficie del recinto.

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 204. *Definición y ámbito*

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

#### Artículo 205. *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, 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:

1. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.
2. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.
3. 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.
4. 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 206. *Fachadas*

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

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 207. *Medianerías*

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 208. *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 209. *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 210. *Cubiertas*

1. En general será obligatoria la cubierta de teja árabe o mixta (prohibido el color negro) en la primera crujía.
2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes.

## Artículo 211. *Marquesinas*

1. Solo 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 212. *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.

## Artículo 213. *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 214. 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 215. Elementos superpuestos de fachada*

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc., que sin sobresalir más de 20 cm tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.
2. El Ayuntamiento podrá requerir la justificación de la colocación, en el conjunto estético urbano y del edificio, de cualquier instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública.
3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

*Artículo 216. 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 217. Protección del arbolado*

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.

## TÍTULO SÉPTIMO

### **Normas para el suelo urbano**

#### CAPÍTULO I

#### **DETERMINACIONES GENERALES**

*Artículo 218. 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.
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. Desde que adquiera la calificación de solar con la recepción definitiva de las obras de urbanización, los solares deberán ser edificados. Incumplido el plazo, la Administración podrá expropiar los terrenos o acordar su venta forzosa.

*Artículo 219. Usos*

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento permita, y en particular sus normas particulares del suelo urbano.



**CAPÍTULO 2****NORMAS PARTICULARES****SECCIÓN 1. ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS****N1. ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO TRADICIONAL****Artículo 220. *Ámbito y definición***

El núcleo tradicional N1 está formado por las edificaciones de Sierra de Yeguas y Nava-hermosa 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.

Está formado mayoritariamente por alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más moderadamente por alejamientos de propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar).

La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. La altura es de 2 plantas (PB+1) o 3 plantas (PB+2), según planos de ordenación.

El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

**Artículo 221. *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 MÁXIMA PERMITIDA	ANCHO DE FACHADA	NÚMERO MÁXIMO DE ALOJAMIENTOS POR PARCELA
2 PLANTAS	A MENOR DE 6	1
	A MAYOR DE 6	1 CADA 120 m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS*
3 PLANTAS	A MENOR DE 5	1
	ENTRE 5 Y 9	2
	A MAYOR DE 9	1 CADA 120 m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS*

\*O cada 2 apartamentos de 60 m<sup>2</sup>.

3. El uso industrial se considera complementario del residencial dentro de la 1.ª y 2.ª 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 222. *Tipología edificatoria permitida***

Solo 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.

En aquellas edificaciones ya construidas, en las que no se puede ejercer la disciplina urbanística por haber pasado el plazo, según la legislación vigente, y se encuentren en situación de fuera de ordenación por no cumplir este artículo, podrán solventarlo mediante la ejecución de porches cubiertos, a la altura máxima de la edificación existente. Si el retranqueo es de menos

del 50% del total de la fachada, se permitirá alinear la edificación con soluciones de porche descubierta. Siempre con soluciones de forjado estructural, viguetas y teja.

#### Artículo 223. *Unidad máxima de actuación*

La unidad máxima de actuación edificatoria será la catastral existente. Se permitirán agrupaciones de parcelas mientras no se superen los 500 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 224. *Parcela mínima edificable*

1. Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro.
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:
  1. Superficie: 70 m<sup>2</sup>.
  2. Ancho de fachada: 6 m.

#### Artículo 225. *Condiciones de edificación*

1. La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m.
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 de 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 25 m.
5. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, mantenimiento y conservación, 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 acuso 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 la parcela.

#### Artículo 226. *Separación a linderos*

1. Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras, solo se proponen separaciones a los linderos traseros.
2. La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.
3. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:
  - a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
  - b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

- c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 20 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

*Artículo 227. Alturas máximas y mínimas de la edificación*

1. La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifican, en los planos de ordenación de alturas, variando entre 2 y 3 plantas (incluida la planta baja), según la calle y la edificación existente.
2. La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.
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, con un máximo absoluto de 15 m.
5. Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA LIBRE MÁXIMA (m)	ALTURA LIBRE MÍNIMA (m)
PLANTA BAJA	4	3
PLANTA PISO	3	2,5

*Artículo 228. Aparcamientos 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> construidos 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.
4. Las condiciones que regulan este uso quedan definidas en el artículo “Condiciones relativas a los aparcamientos y garajes en los edificios”.

*Artículo 229. Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional*

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es 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 integrado en el entorno en que se ubica.
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 comisas, importas y voladizos, sin aumentar el número de plantas permitido.
4. Huecos de fachada:
  - a) Los materiales a utilizar serán madera, perfilera metálica o PVC.
  - b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente mediante persianas de tipo tradicional, de librillo a postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

5. Materiales de fachada. Además de las condiciones estéticas generales:

- a) Los colores de fachada serán de tonos claros, blanco o beige, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.
- b) Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado a la tirolesa, ladrillo visto, piedra abujardada, etc., evitando la colocación de forma, colores o dibujos inapropiados.
- c) Se prohíbe el aplacado en planta alta. También se prohíbe el uso de azulejos tipo “cuarto de baño”.

6. Modificación de fachada. Se admitirán obras menores e conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la transcendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá, especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

7. Cubiertas.

- a) Las cubiertas serán de teja, con inclinaciones entre el 30% y el 50%, admitiéndose soluciones de terraza a partir de la segunda crujía.
- b) El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.
- c) Si la construcción no es de uso residencial, se permitirán cubiertas de chapa imitando a la teja tradicional.

8. Balcones. Además de las condiciones estéticas generales:

- a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:
  - Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.
  - Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.
  - 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 con balaustres verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada. Se prohíben las balaustradas de escayola.

9. Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos solo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes. Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán solo en casos puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 60 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho del rótulo.

10. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

## N2. ORDENANZAS PARTICULARES DEL ENSANCHE POPULAR

### Artículo 230. *Ámbito y definición*

1. Corresponden a las áreas de expansión del casco y que han mantenido, en general, el tipo edificatorio y parcelación tradicional.

2. Está formado mayoritariamente por alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), aunque también se han construido alojamientos de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar).

3. La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. La altura dominante es de 2 plantas (Pb + 1).

4. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

#### Artículo 231. *Condiciones de uso*

1. El uso dominante es el residencial en sus variedades de alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) como de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), no regulándose dicha pormenorización.

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 MÁXIMA PERMITIDA	ANCHO DE FACHADA	NÚMERO MÁXIMO DE ALOJAMIENTOS POR PARCELA
2 PLANTAS	A MENOR DE 6	1
	A MAYOR DE 6	1 CADA 120 m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS*
3 PLANTAS	A MENOR DE 5	1
	ENTRE 5 Y 9	2
	A MAYOR DE 9	1 CADA 120 m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS*

\*O cada 2 apartamentos de 60 m<sup>2</sup>.

3. El uso industrial se considera complementario del residencial, dentro de la 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría, siendo incompatible el resto.

4. El uso terciario es también complementario excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.

5. Se consideran usos complementarios con el residencial, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas siendo incompatible el uso rural. Las definiciones vienen detalladas en las normas reguladoras de los usos (título tercero).

6. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán ocupar en la edificación tanto la planta baja y planta primera, o ambas.

#### Artículo 232. *Tipología edificatoria permitida*

1. Solo se permiten la edificación alineada a vial y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas.

2. Las alineaciones son obligatorias sin posibilidad de retranqueos en plantas bajas ni altas, definiéndose en los planos de ordenación de alineaciones.

3. En aquellas edificaciones ya construidas, en las que no se puede ejercer la disciplina urbanística por haber pasado el plazo, según la legislación vigente, y se encuentren en situación de fuera de ordenación por no cumplir este artículo, podrán solventarlo mediante la ejecución de porches cubiertos, a la altura máxima de la edificación existente. Si el retranqueo es de menos del 50% del total de la fachada, se permitirá alinear la edificación con soluciones de porche descubierto. Siempre con soluciones de forjado estructural, viguetas y teja.

#### Artículo 233. *Parcela mínima edificable*

1. Será edificable toda parcela de las existentes en el actual plano catastral de suelo urbano.

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:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Ancho de fachada y anchura media: 6 m.

#### Artículo 234. *Condiciones de edificación*

1. La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable que se fija en 20 m.

2. En las parcelas del actual catastro que tengan una anchura media o un ancho de fachada menor de 7 m, se permitirá un fondo máximo edificable de 25 m.

3. Si la edificación se organiza alrededor de un patio tradicional, se permitirá superar el fondo máximo edificable hasta los linderos traseros de la parcela siempre que la ocupación máxima de la parcela no supere el 70%.

4. En parcelas cuyo ancho de fachada supere la longitud de 25 m, deberá fragmentarse la fachada recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados con acceso propio, distinta tipología y diferente tratamiento de los acabados.

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 acuso 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 la parcela.

#### Artículo 235. *Alturas máxima y mínima de la edificación*

1. La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifica en los planos de ordenación de alturas.

2. La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

3. Los solares con limitaciones singulares en 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 de a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal, con un máximo absoluto de 15 m.

5. Se fijan las siguientes alturas, máximas y mínimas según plantas.

	ALTURA LIBRE MÁXIMA (m)	ALTURA LIBRE MÍNIMA (m)
PLANTA BAJA	4	3
PLANTA PISO	3,50	2,5

#### Artículo 236. *Aparcamiento y garajes en los edificios*

1. A los edificios plurifamiliares con un ancho de fachada superior a 15 m será obligatorio dotarlos de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de 1 aparcamiento por vivienda o por 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 la superficie de la parcela en planta sótano.

3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano.

#### Artículo 237. *Condiciones estéticas particulares*

Además de las condiciones estéticas generales del título sexto, se cumplirán todas las condiciones estéticas particulares, especificadas para el casco tradicional N1.

### N3. ORDENANZAS PARTICULARES DEL ENSANCHE MODERNO

#### Artículo 238. *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 así como a áreas de previsible desarrollo de suelo urbanizable residencial.

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 239. *Condiciones de uso*

1. El uso será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar).

2. El uso industrial se considera complementario del residencial, en sus 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría, siendo usos incompatibles la 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría. Los talleres varios de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> 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 ocupar en la edificación tanto la planta baja y planta primera, o ambas.

#### Artículo 240. *Tipología edificatoria permitida*

1. Se permiten la edificación retranqueada respecto a la vía pública y adosada a medianerías.

2. Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

3. Se permitirán las viviendas pareadas.

#### Artículo 241. *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 = 100 m<sup>2</sup>.

b) Ancho de fachada = 7 m.

c) Fondo de parcela = 15 m.

#### Artículo 242. *Condiciones de edificación*

1. La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 metros a la línea de vial. si cuenta con un retranqueo a fachada, siendo en cualquier caso un máximo del 80% de la superficie del solar.

2. Se permite el retranqueo de la edificación hasta un máximo de 3 metros, procurando mantener una alineación continua con las edificaciones colindantes, siempre que se trate de tramos completos de calle.

3. Si la edificación se organiza alrededor de un patio tradicional, se permitirá un fondo máximo edificable de 20 metros más una distancia igual a 2/3 de la altura del edificio que dé a dicho patio.

4. En parcelas cuyo ancho de fachada supere la longitud de 14 m deberá fragmentarse la fachada, recurriendo a cuerpos de la edificación diferenciados y con acceso propio.

5. Se permitirá en planta baja, fuera del fondo edificable máximo, para construcciones auxiliares como trasteros, depósitos, etc., siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

#### Artículo 243. *Separación a linderos*

1. La edificación se separará del lindero trasero 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 será como máximo de 3 metros.

**Artículo 244. *Altura máxima de la edificación***

1. La altura máxima permitida será de dos plantas (pb+1).
2. Se fijan las siguientes alturas libres máxima y mínima según plantas:

	ALTURA LIBRE MÁXIMA (m)	ALTURA LIBRE MÍNIMA (m)
PLANTA BAJA	4	3
PLANTA PISO	3,50	2,5

**Artículo 245. *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.
2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.
3. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y planta sótano.

**Artículo 246. *Condiciones estéticas particulares***

1. Se cumplirán las condiciones relativas al diseño de los edificios y las condiciones estéticas generales (título sexto).
2. Cerramientos. En los casos de retranqueos permitidos se podrá marcar la alineación oficial, mediante elementos macizos de un máximo de 70 cm de altura que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles y con una altura total máxima 1,50 metros.
3. Materiales de fachada. Se prohíbe el uso de aplacado continuo en planta alta.

**I. ORDENANZA PARTICULAR INDUSTRIAL (I)****Artículo 247. *Ámbito y definición***

1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares al suelo industrial consolidado en el municipio, así como a sectores que puedan ser propuestos para tal uso.
2. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que se especifican en el título sexto y que cumplan con estas ordenanzas.

**Artículo 248. *Condiciones de uso***

1. Los usos dominantes son los industriales de primera, segunda y tercera categoría.
2. Es incompatible la instalación concentrada de ganadería menor y mayor.
3. Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.
4. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:
  - a) La vivienda estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.
  - b) Solo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>. Dicha vivienda contará con una superficie total construida de 150 m<sup>2</sup>, y contabilizará a efectos de edificabilidad máxima de la parcela.
5. 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.
6. El uso industrial y el equipamiento comunitario son compatibles con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.
7. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.
8. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las normas reguladoras de los usos (título tercero).

**Artículo 249. *Tipología edificatoria permitida***

1. Se permitirá la edificación retranqueada, adosada y aislada, según convenio urbanístico.
2. La alineación de fachada respecto a vial se refleja en el correspondiente plano de ordenación de alineaciones.

**Artículo 250. Condiciones de edificación y parcela mínima**

1. Será edificable toda parcela existente en el actual catastro de urbana.
2. Condiciones de segregación de parcelas: Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.
  - a) Longitud mínima de fachada exterior: 10,00 m.
  - b) Fondo mínimo de parcela: 15,00.
  - c) Círculo inscrito mínimo: 10,00 m de diámetro.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela:
  - a) Condiciones de ocupación sobre rasante: 100%.
  - b) Condiciones de edificabilidad: la edificabilidad neta de la parcela será de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. excepto los sectores industriales por desarrollar, que deberán cumplir la edificabilidad recogida en la ficha urbanística.

**Artículo 251. Altura máxima de la edificación**

La altura máxima permitida total será de 9 m, 2 plantas (Pb+1).

**Artículo 252. Condiciones estéticas permitidas**

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.
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.

**ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION (UE)****Artículo 253. Descripción**

Seguidamente se trata cada una de las Unidades de Ejecución propuestas en el planeamiento, en ficha propia, con los datos suficientes para su localización.

**Artículo 254. 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.

**Artículo 255. Condiciones de ordenación**

1. Ordenanzas aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.
2. Condiciones de uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación 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.
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.

#### Artículo 256. *Cesiones*

1. Se han delimitado las cesiones 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 igualitario de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.

3. Las cesiones cumplirán las condiciones generales de suelo urbano. Para áreas libres se atenderán a los perímetros establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento. Igual caso será para los centros docentes, siendo potestad del Ayuntamiento su inclusión.

4. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrán tener una superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup> y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

Con fecha 18 de enero de 2013 se publicó en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* número 12, la “Adaptación parcial de las normas subsidiarias de Sierra de Yeguas al Decreto 11/2008, de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas” (edicto 15641/2012).

La adaptación de las NNSS a la LOUA fue aprobada definitivamente en el pleno del 26 de abril de 2012 y publicadas en el boletín número 12 del 18 de enero de 2013 del *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*.

Las unidades de ejecución vigentes a día de hoy en el planeamiento, son las aprobadas en la citada adaptación parcial, aunque se propone el cambio de sistema de actuación. Actualmente están con el sistema de cooperación y se propone el cambio a compensación.

#### UE-R.1 SIERRA DE YEGUAS

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	UE-R.1
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL
– SUPERFICIE TOTAL:	9.600 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	35 VIV/HA
– N.º MÁXIMO VIVIENDAS:	33 VIV.
– APARCAMIENTOS:	1 PLAZA/100 m <sup>2</sup> EDIFICACIÓN
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	ESTUDIO DE DETALLE.PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	N.2 (RESIDENCIAL)
	10% APROVECHAMIENTO MEDIO

#### UE-R.2 SIERRA DE YEGUAS

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	UE-R.2
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL



SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL
– SUPERFICIE TOTAL	7.990 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,6508 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	45 VIV/HA
– EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA	1.560 m <sup>2</sup> t
– N.º MÁXIMO VIVIENDAS:	36 VIV.
– APARCAMIENTOS:	SEGÚN LOUA
– ÁREAS LIBRES PÚBLICAS [MÍNIMO]	SEGÚN LOUA
– EQUIPAMIENTOS Y SIPS [MÍNIMO]	SEGÚN LOUA
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	ESTUDIO DE DETALLE. O PERI [EN EL CASO DE PROPONER APERTURA DE NUEVOS VIALES] PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	N.2 (RESIDENCIAL)
	10% APROVECHAMIENTO MEDIO

## UE-R.3 SIERRA DE YEGUAS

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	UE-R.3
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL
– SUPERFICIE TOTAL:	25.320 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,6508 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	45 VIV/HA
– EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA	4.943 m <sup>2</sup> t
– N.º MÁXIMO VIVIENDAS:	112 VIV.
– APARCAMIENTOS:	SEGÚN LOUA
– ÁREAS LIBRES PÚBLICAS [MÍNIMO]	2.532 m <sup>2</sup>
– EQUIPAMIENTOS Y SIPS [MÍNIMO]	1.056 m <sup>2</sup>
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	PERI [UBICACIÓN DE CESIONES, ZONIFICACIÓN] PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	N.2 (RESIDENCIAL)
	10% APROVECHAMIENTO MEDIO

## UE-R.4 SIERRA DE YEGUAS. ACTUALMENTE EN TRAMITACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	UE-R.4
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL, INDUSTRIAL
– SUPERFICIE TOTAL:	35.349,50 m <sup>2</sup> (MEDICIÓN REAL)
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	35 VIV/HA
– N.º MÁXIMO VIVIENDAS:	123 VIV.
– APARCAMIENTOS:	1 PLAZA/100 m <sup>2</sup> EDIFICACIÓN.
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	ESTUDIO DE DETALLE. PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	N.2 (RESIDENCIAL)



SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– CESIONES MÍNIMAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	
EQUIPAMIENTO	1.478,67
ZONA VERDE	ZV 1: 2.592,18 ZV 2: 527,61 ZV 3: 243,14 ZV 4: 181,83
VIARIO	4.352,64
CESIÓN	10% APROVECHAMIENTO MEDIO

## UE-R.5 SIERRA DE YEGUAS

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	UE-R.5
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL
– SUPERFICIE TOTAL:	2.385 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,6508 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	59 VIV/HA
– N.º MÁXIMO VIVIENDAS:	14 VIV.
– EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA	466 m <sup>2</sup> t
– APARCAMIENTOS:	SEGÚN LOUA
– EQUIPAMIENTOS Y SIPS [MÍNIMO]	SEGÚN LOUA
– ÁREAS LIBRES PÚBLICAS [MÍNIMO]	SEGÚN LOUA
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	ESTUDIO DE DETALLE. PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	N.2 (RESIDENCIAL)
	10% APROVECHAMIENTO MEDIO

## UE-R.6 SIERRA DE YEGUAS

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	UE-R.6
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL
– SUPERFICIE TOTAL:	18.216 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,6508 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	45 VIV/HA
– N.º MÁXIMO VIVIENDAS:	81 VIV.
– EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIV. PROTEGIDA	3.556 m <sup>2</sup> t
– ÁREAS LIBRES PÚBLICAS [MÍNIMO]	SEGÚN LOUA
– EQUIPAMIENTOS Y SIPS [MÍNIMO]	SEGÚN LOUA
– APARCAMIENTOS:	SEGÚN LOUA
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	ESTUDIO DE DETALLE. PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	N.2 (RESIDENCIAL)
	10% APROVECHAMIENTO MEDIO



**UE-R7 SIERRA DE YEGUAS**

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	UE-R.7
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL
– SUPERFICIE TOTAL:	7.217 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	35 VIV/HA
– N.º MÁXIMO VIVIENDAS:	30 VIV.
– APARCAMIENTOS:	1 PLAZA/100 m <sup>2</sup> EDIFICACIÓN.
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	ESTUDIO DE DETALLE. POOU/PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	N.2 (RESIDENCIAL)
	10% APROVECHAMIENTO TIPO

**UE-R.8 SIERRA DE YEGUAS**

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	UE-R.8
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL
– SUPERFICIE TOTAL:	3.600 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	45 VIV/HA
– N.º MÁXIMO VIVIENDAS:	16 VIV.
– APARCAMIENTOS:	1 PLAZA/100 m <sup>2</sup> EDIFICACIÓN.
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	ESTUDIO DE DETALLE.PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	N.2 (RESIDENCIAL)
	10% APROVECHAMIENTO MEDIO

**UE-R.9A SIERRA DE YEGUAS**

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	UE-R.9A
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL
– SUPERFICIE TOTAL:	7.122,00 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	45 VIV/HA
– N.º MÁXIMO VIVIENDAS:	32 VIV.
– ÁREAS LIBRES PÚBLICAS:	769 m <sup>2</sup>
– EQUIPAMIENTO Y SIPS:	747 m <sup>2</sup>
– EQUIPAMIENTO PRIVADO: SISTEMA TÉCNICO	35,00 m <sup>2</sup>
– APARCAMIENTOS:	1 PLAZA/100 m <sup>2</sup> EDIFICACIÓN.



– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:			ESTUDIO DE DETALLE. PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN COMÚN CON LA UE-R9B		
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.			N.2 (RESIDENCIAL)		
– CESIONES MÍNIMAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO			427,32 m² ( 3 VIVIENDAS)		
			10% APROVECHAMIENTO MEDIO		
USOS Y CARACTERÍSTICAS UE-R9A					
MANZANA	USO/ORDENANZA	SUPERFICIE m²	IE m² t/m² s	TECHO EDIF. m²t	N.º DE VIVIENDAS
R1	RESIDENCIAL N2	1.049,84	1,00	1.049,84	8
R2	RESIDENCIAL N2	515,00	1,00	515,00	4
R3	RESIDENCIAL N2	1.167,50	1,153	1.346,92	10
R4	RESIDENCIAL N2	1.180,66	1,153	1.361,44	10
TOTAL RESIDENCIAL		3.913,00	1,092	4.273,20	32
V	ZONA VERDE	769,00			
E	EQUIPAMIENTO	747,00			
ST	SISTEMA TÉCNICO	35,00			
	RED VIARIA	1.658,00			
TOTAL UE-R9		7.122,00	0,60	4.273,20	32

## UE-R.9B SIERRA DE YEGUAS

SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN		
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO					
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:			UE-R.9B		
– USO GLOBAL			RESIDENCIAL		
– USOS COMPATIBLES			COMERCIAL		
– SUPERFICIE TOTAL:			3.248,00 m²		
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:			0,60 m² t/m² s		
– DENSIDAD MÁXIMA:			45 VIV/HA		
– N.º MÁXIMO VIVIENDAS:			15 VIV.		
– ÁREAS LIBRES PÚBLICAS:			521 m²		
– EQUIPAMIENTO Y SIPS:			CESIÓN INCLUIDA EN LA UE-R9A		
– EQUIPAMIENTO PRIVADO: SISTEMA TÉCNICO			35,00 m²		
– APARCAMIENTOS:			1 PLAZA/100 m2 EDIFICACIÓN.		
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:			ESTUDIO DE DETALLE. PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN COMÚN CON LA UE-R9A		
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.			N.2 (RESIDENCIAL)		
– CESIONES MÍNIMAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO			194,88 m² ( 3 VIVIENDAS)		
			10% APROVECHAMIENTO MEDIO		
USOS Y CARACTERÍSTICAS UE-R9B					
MANZANA	USO/ORDENANZA	SUPERFICIE m²	IE m² t/m² s	TECHO EDIF. m²t	N.º DE VIVIENDAS
R5	RESIDENCIAL N2	759,00	1,01978	774,01	6
R6	RESIDENCIAL N2	1.152,00	1,01978	1.174,79	9
TOTAL RESIDENCIAL		1.911,00	1,01978	1.948,80	15
V	ZONA VERDE	521,00			
	RED VIARIA	816,00			
TOTAL UE-R9		3.248,00	0,60	1.948,80	15

## TÍTULO OCTAVO

**Normas para el suelo urbanizable**

## CAPÍTULO 1

**DETERMINACIONES GENERALES***Artículo 257. Planeamiento*

1. El desarrollo de esta normativa se realizará en el suelo apto para ser urbanizado a través de planes parciales que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos preceptuados en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

2. Será preceptivo, por tanto, en esta categoría de suelo, la tramitación y aprobación del plan parcial de cada sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los proyectos de reparcelación y compensación, 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 258. Urbanización*

Se realizarán proyectos de urbanización tras la aprobación de la tramitación obligatoria del planeamiento de desarrollo y de gestión, según la legalidad urbanística vigente, para dotar al suelo urbanizable de los servicios de infraestructuras necesarios. Caso de incumplirse las condiciones se resolverá conforme a la legalidad vigente, y según el estado de ejecución en el que se encuentre.

*Artículo 259. Edificación*

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

2. Se exceptúan las obras e instalaciones de carácter provisional que podrán permitirse en las condiciones recogidas en la normativa vigente.

*Artículo 260. Desarrollo del suelo urbanizable*

1. El suelo urbanizable se ha dividido en sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de planes parciales. Éstos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones de esta normativa y con arreglo a la legislación urbanística vigente y sus reglamentos.

2. En este documento 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 261. Determinaciones de los planes parciales*

1. Corresponde a los planes parciales el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

- a) División del sector en unidades de ejecución, indicando el sistema de actuación para cada uno de ellos.
- b) Zonificación de las reservas para equipamientos públicos y áreas libres según normativa vigente.
- c) Características y trazado de las infraestructuras.
- d) Evaluación económica del total de la ejecución de la urbanización.
- e) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

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 262. Modificación de las determinaciones de este documento*

Los planes parciales no podrán modificar las determinaciones de estas normas. Si se pretendiese la modificación de alguna de dichas determinaciones se habrá de proceder a la redacción de modificación de elementos de las normas, justificándose detalladamente las razones de dicha modificación. En ningún caso se aceptará ésta si cambia substancialmente 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 Modificación de Elementos, podrá tramitarse previa o simultáneamente al plan parcial, pero siempre en expedientes separados.

*Artículo 263. Desarrollo de los planes parciales*

1. Para completar, o en su caso adaptar, las determinaciones de los planes parciales y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse estudios de detalle con algunas de las finalidades descritas en la legislación vigente y en el reglamento de planeamiento. En ningún caso se podrán establecer alineaciones distintas a las del P. Parcial, reducir las anchuras de los viales o terrenos de cesión o incrementar el aprovechamiento en el sector.

2. Los estudios de detalle podrán venir obligados desde el propio plan parcial. El contenido será el que la normativa vigente recoja como obligatorio.

**CAPÍTULO 2**

**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO**

*Artículo 264. Ámbito de aplicación*

Serán de aplicación estas normas a los suelos clasificados en el núcleo de Sierra de Yeguas, denominados PP-R-1 y PP-R-2 y PP-R-3, así como los sectores de suelo industrial PP.I.1 y PP.I.2.

**PP-R.1 SIERRA DE YEGUAS**

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	PP-R.1
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL, SERVICIOS
– SUPERFICIE TOTAL:	53.617 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	40 VIV/HA
– ÁREAS LIBRES PÚBLICAS:	5.400 m <sup>2</sup>
– EQUIPAMIENTOS Y SIPS:	2.520 m <sup>2</sup>
– APARCAMIENTOS:	1 PLAZA/100 m <sup>2</sup> EDIFICACIÓN.
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE COMPENSACIÓN



– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	R (RESIDENCIAL)
– CESIONES MÍNIMAS DE DOMINIO Y	7.920 m <sup>2</sup>
	10% APROVECHAMIENTO TIPO

## PP-R.2 SIERRA DE YEGUAS

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	PP-R.2
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL, SERVICIOS
– SUPERFICIE TOTAL:	101.365 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,485 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	36 VIV/HA
– ÁREAS LIBRES PÚBLICAS:	10.166 m <sup>2</sup>
– EQUIPAMIENTOS Y SIPS:	7.560 m <sup>2</sup>
– APARCAMIENTOS:	1 PLAZA/100 m <sup>2</sup> EDIFICACIÓN.
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE COMPENSACIÓN
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	R (RESIDENCIAL)
– CESIONES MÍNIMAS DE DOMINIO Y	17.726 m <sup>2</sup>
	10% APROVECHAMIENTO TIPO

## PP-R.3 SIERRA DE YEGUAS

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	PP-R.3
– USO GLOBAL	RESIDENCIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIAL, SERVICIOS
– SUPERFICIE TOTAL:	24.840 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
– DENSIDAD MÁXIMA:	40 VIV/HA
– ÁREAS LIBRES PÚBLICAS:	2.484 m <sup>2</sup>
– EQUIPAMIENTOS Y SIPS:	6.536 m <sup>2</sup>
– APARCAMIENTOS:	1 PLAZA/100 m <sup>2</sup> EDIFICACIÓN.
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE COMPENSACIÓN
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	R (RESIDENCIAL)
– CESIONES MÍNIMAS DE DOMINIO Y	8.840 m <sup>2</sup>
	10% APROVECHAMIENTO TIPO

## SECTOR PP-R5

### Término municipal de Sierra de Yeguas

EJECUCIÓN	PP-R5
TIPO DE ACTUACIÓN	SECTOR DE PLANEAMIENTO
OBJETO DE LA ACTUACIÓN	CESIÓN DE PLANEAMIENTO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
DENSIDAD	40 VIV/HA
N.º MÁXIMO VIVIENDAS	298 VIV.
ÍNDICE DE EDIF. BRUTO	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
TIPOS DE EDIFICACIÓN	UNIFAMILIAR ADOSADA Y/O AISLADA Y PLURIFAMILIAR
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN	N2



APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		40.965,96 m <sup>2</sup>					
		RESERVAS					
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO			TOTAL		
74.483,56	SEGÚN LOUA Y RP	SEGÚN LOUA Y RP			SEGÚN LOUA Y RP		
		P.P.	E.D.	P.R. O P.C.	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.	
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN	1 AÑO			2 AÑOS	4 AÑOS	
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE						
OBSERVACIONES: SE DEBERÁ PREVER LAS CESIONES CORRESPONDIENTES AL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO: SE DEBERÁ PREVER LA RESERVA DEL 30% DEL TECHO EDIFICABLE PARA VIVIENDAS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA. SE DEBERÁ PREVER UN CINTURÓN VERDE JUNTO A LA VARIANTE A-365. SE CEDERÁ EL 5% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO COMO MEDIDA COMPENSATORIA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA EL DESARROLLO DE SISTEMAS GENERALES NO ADSCRITOS A NINGÚN ÁREA O SECTOR CONCRETO Y PARA CONTRIBUIR AL INCREMENTO DEL COSTE DE LA DEPURADORA.							
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: EL PLAZO DE EJECUCIÓN SERÁ DE 12 MESES.							

**Los sectores de uso industrial previstos en el municipio son:**

**PP-I.1 SIERRA DE YEGUAS**

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	INICIATIVA MUNICIPAL
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	PP-I.1
– USO GLOBAL	INDUSTRIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIO, SERVICIOS, HOTELERO
– SUPERFICIE TOTAL:	100.000 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (VARIABLE EN FUNCIÓN TIPOLOGÍA)
– DENSIDAD MÁXIMA:	25 NAVES/HA
– ÁREAS LIBRES PÚBLICAS:	10.000 m <sup>2</sup>
– EQUIPAMIENTOS Y SIPS:	4.000 m <sup>2</sup>
– APARCAMIENTOS:	1 PLAZA/100 m <sup>2</sup> EDIFICACIÓN.
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	I (INDUSTRIAL)
– CESIONES MÍNIMAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	14.000 m <sup>2</sup>
	10% APROVECHAMIENTO MEDIO

**PP-I.2 SIERRA DE YEGUAS**

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	INICIATIVA MUNICIPAL
<i>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</i>	
– DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	PP-I.2
– USO GLOBAL	INDUSTRIAL
– USOS COMPATIBLES	COMERCIO, SERVICIOS, HOTELERO
– SUPERFICIE TOTAL:	90.000 m <sup>2</sup>
– EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA:	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (VARIABLE EN FUNCIÓN TIPOLOGÍA)
– DENSIDAD MÁXIMA:	25 NAVES/HA
– ÁREAS LIBRES PÚBLICAS:	9.000 m <sup>2</sup>
– EQUIPAMIENTOS Y SIPS:	3.600 m <sup>2</sup>
– APARCAMIENTOS:	1 PLAZA/100 m <sup>2</sup> EDIFICACIÓN.
– PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
– ORDENANZA DE APLICACIÓN.	I (INDUSTRIAL)
– CESIONES MÍNIMAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	12.600 m <sup>2</sup>
	10% APROVECHAMIENTO MEDIO



## TÍTULO NOVENO

**Normas generales y particulares para el suelo no urbanizable**

## CAPÍTULO 1

**DISPOSICIONES GENERALES***Artículo 265. Definición y delimitación*

El suelo no urbanizable es el suelo del término municipal definido como tal por la normativa vigente.

*Artículo 266. Categorías y delimitación*

De conformidad con la legislación precitada, tienen la condición de suelo no urbanizable en el término municipal, los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

*Artículo 267. Actuaciones en el suelo no urbanizable*

Las áreas de suelo no urbanizable de este documento de planeamiento podrán sufrir variaciones por modificación o revisión. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas.

*Artículo 268. Condiciones de planeamiento*

Las determinaciones de este documento del planeamiento sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas, no obstante en los casos que sea necesario actuar, se deberá tramitar la documentación correspondiente, conforme a la normativa aplicable vigente en el momento de la actuación y en las administraciones correspondientes.

*Artículo 269. 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. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la parcela mínima edificable señalada en este documento.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación para la mejora y modernización de las estructuras de producción de explotaciones agrarias, 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 documento.

*Artículo 270. Condiciones de urbanización*

1. En ejecución del planeamiento redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre el suelo no urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con proyecto técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras que no necesiten proyecto relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas están sujetas a licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las normas generales de protección y, en su caso, las normas particulares para el suelo no urbanizable de protección especial.

**CAPÍTULO 2****CONDICIONES DE USO***Artículo 271. 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 272. Usos compatibles*

En el suelo no urbanizable se considerarán usos compatibles y se tramitarán conforme a la normativa vigente, autonómica, estatal, municipal, sectorial, etc., el desarrollo de cualquier expediente. Deberá justificar el cumplimiento de toda la normativa que le sea de aplicación, en materia de dotación de servicios e instalaciones, impacto ambiental, y todo lo necesario para que la actividad se pueda ejercer según la legalidad vigente.

*Artículo 273. 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.

**CAPÍTULO 3****CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE***Artículo 274. Concesión de licencia para edificación*

1. En el suelo no urbanizable los trámites para la concesión de licencia de edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar. El Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística directa en este tipo de suelo en los supuestos recogidos en la legislación urbanística vigente.

2. El resto de construcciones la licencia urbanística no la concede directamente el Ayuntamiento, por están sujetas al procedimiento que la normativa urbanística vigente obliga.

3. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

*Artículo 275. Concepto de núcleo de población*

1. Núcleo de población, es todo asentamiento 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.

2. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable, mientras no tengan aprobado definitivamente el planeamiento correspondiente.

*Artículo 276. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población*

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, 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.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

*Artículo 277. Las condiciones objetivas en relación al lugar*

En relación al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística, 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 siguiente elementos:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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 ...).
- j) 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.

*Artículo 278. Las condiciones objetivas relativas a la parcela*

En relación a la parcela edificable aisladamente considerada las condiciones que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el suelo no urbanizable en este documento.

- a) 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) 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.
- c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos.
- d) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse según su situación urbanística y la legislación que le sea de aplicación.

*Artículo 279. Tipos de edificación*

En el suelo no urbanizable se distinguen tres tipos de edificación:

- a) Construcciones que guarden relación con naturaleza de la finca.

- b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical.

*Artículo 280. Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca*

Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, las siguientes:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola para explotaciones privadas.
- c) Construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
- d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- e) Establos, residencias y criaderos de animales para uso privado, siempre que la legislación que le es de aplicación lo permita.
- f) Invernaderos o protección de los cultivos vinculados a la explotación de la finca.

*Artículo 281. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas*

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o, en el caso de gasolinera, tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

2. Entretenimiento: Son las construcciones o instalaciones como los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

3. Servicios: Son las construcciones o instalaciones como las estaciones de servicio, talleres de reparación, básculas de pesaje y puestos de socorro.

*Artículo 282. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural*

- 1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posibles enclaves en el suelo no urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública.
- 2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las obras públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite de la legislación vigente.
- 3. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán la necesidad de una ordenación en detalle.
- 4. Las instalaciones de camping requerirán la declaración expresa por las autoridades de Turismo, como instalación de utilidad pública o interés social.

*Artículo 283. Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical*

Se tramitará conforme a la normativa urbanística vigente, si es compatible con esta.

*Artículo 284. 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.

2. La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto.

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MINIMA (m <sup>2</sup> )
	TIPO DE SUELO
	SNU-1
A) CONSTRUCCIONES EN RELACIÓN NATURALEZA FINCA.	25.000 (SECANO) – 2.500 (REGADÍO)
B) CONSTRUCCIONES VINCULADAS OBRAS PÚBLICAS.	*
C) CONSTRUCCIONES UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL	

\* Se estudiará en cada caso y otorgará por el organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento.

Se permitirán construcciones destinadas a almacenaje de utensilios de labranza, así como casetas de pozos o bombeo, con una superficie construida de hasta 30,00 m<sup>2</sup> en una planta, en parcelas con superficie igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

3. El Ayuntamiento podrá disminuir el tamaño de la parcela mínima edificable, propuesta en el apartado anterior, siempre que sea para adaptarse a las parcelas catastrales que consten en el Registro de la Propiedad a la fecha de la aprobación de este documento y cuya dimensión sea asimilable a la propuesta sin diferir en más de un 10% de aquella.

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que estas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por “parcela histórica” aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se haya producido con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

Para la efectividad en la aplicación del concepto de “parcela histórica” deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

4. La separación a linderos con carácter general se fija en 15,00 metros. Si los propietarios de fincas colindantes hacen entrega de un documento firmado ante notario, en el que se acepta de que la edificación pueda estar a menos de la distancia fijada, ésta podrá reducirse o desaparecer. La distancia de separación acordada deberá aparecer en el documento firmado ante notario. Los edificios e instalaciones municipales deberán cumplir una distancia a linderos de 5 m mínimo, o bien, documento firmado ante notario, en el que se acepta que la edificación pueda estar a menos de la distancia fijada, reducirse o desaparecer.

5. 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 o 3 m de la linde del camino. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable. Se prohíben los bloques de hormigón o similar en el vallado perimetral.

6. 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 edificaciones de interés social y utilidad pública 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.

7. 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.

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.

EDIFICACIÓN	OCUPACION MAXIMA %
	TIPO DE SUELO
	SNU-1
A) CONSTRUCCIONES EN RELACIÓN NATURALEZA FINCA	2%
B) CONSTRUCCIONES VINCULADAS A OBRAS PÚBLICAS.	*
C) CONSTRUCCIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL	

\* Se estudiará en cada caso y otorgará por el organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento.

Repartidos por el término municipal existen muchos cortijos con marcada presencia de la función residencial.

Siempre que quede acreditada que la edificación es un antiguo cortijo se podrá valorar si la edificación se encuentra en ruina urbanística, manteniendo la esencia de la edificación original, sin instalación eléctrica, de abastecimiento de agua ni saneamiento.

El estado de ruina se podrá declarar a parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto.

Posteriormente a este estudio se permitirán las obras de reparación y conservación según el estado en el que se declare, según la legislación vigente, incluso las obras parciales y de consolidación estructural si le fuera de aplicación. No se podrá demoler ningún elemento de la edificación original si no se ha declarado la ruina del mismo.

#### Artículo 285. *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. Se prohíben los bloques de hormigón o similar en el vallado perimetral.

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.

3. Se prohíben las chapas galvanizadas. Las cubiertas deberán tener colores tierra o teja.

4. Los acabados de las fachadas deberán ser de tonos claros o tierra.

#### Artículo 286. *Condiciones generales para instalaciones industriales*

Las instalaciones industriales se verán sujetas al cumplimiento de los requisitos requeridos por la legislación ambiental.

#### Artículo 287. *Condiciones generales para la explotación minera*

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

El órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales,



edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación frente a los beneficios sociales que pudiera reportar.

*Artículo 288. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos*

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido los residuos se clasifican en:

- g) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- h) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la ordenanza municipal correspondiente.
- i) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

- a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
- b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:
  - 1) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
  - 2) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
  - 3) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
  - 4) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

4. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

#### CAPÍTULO 4

##### CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

*Artículo 289. Condiciones particulares de edificación para industrias de explotaciones agroalimentarias y ganaderas*

- 1. Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- 2. En ningún caso ocupará una superficie superior al 25% de la superficie de la parcela.

3. 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 dependerá de la legislación específica de la explotación.

4. La altura máxima de la edificación será de 7 m en la unión del cerramiento vertical con la cubierta.

Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

5. 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.

*Artículo 290. Condiciones particulares de edificación para los invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos como actividad*

1. Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
2. Se podrá ocupar como máximo un 20% de la superficie de la parcela.
3. Cumplirá una separación a linderos superior a 5 m.
4. La altura máxima de la edificación será de 6 m.
5. Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

*Artículo 291. Condiciones particulares de edificación de las construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras*

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 25.000 m<sup>2</sup>.
2. Se separarán 100 m de cualquier edificación que no sean las propias de su actividad y, en todo caso, 20 m a los linderos de la finca.
3. La ocupación de parcela será como máximo, el 25% 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.
5. Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

*Artículo 292. Condiciones particulares de edificación para construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, así como a la maquinaria y elementos auxiliares necesarios para ejercer dicha actividad*

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 25.000 m<sup>2</sup>.
2. Se separará 100 m de cualquier otra edificación (no se tendrá en cuenta edificaciones de la misma finca) y en todo caso 10 m a los linderos de la finca.
3. La ocupación de parcela será como máximo del 20% 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 dos plantas.

*Artículo 293. Condiciones particulares de edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano*

1. La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>.
2. Se separarán 250 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m de cualquier otra edificación (no se tendrá en cuenta edificaciones de la misma finca). La separación a linderos será de 20 m o acuerdo vecinal.
3. La ocupación máxima de parcela será del 25%.

4. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de dos plantas.
5. Será necesario estudio de impacto ambiental según la legislación ambiental vigente.
6. La finca se arbolará perimetralmente.
7. 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 294. *Condiciones particulares de edificación para las construcciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las infraestructuras urbanas y del tráfico automovilista*

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones la parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. La ocupación máxima de parcela será del 25%.
3. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas excepto en las gasolineras en las que se podrá alcanzar los 12 m.

Artículo 295. *Condiciones particulares de edificación para las industrias cuyo carácter no sea agropecuario ni ganadero*

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 5.000 m<sup>2</sup>.
2. La separación a un núcleo habitado vendrá determinada por la normativa específica, según la actividad que se desarrolle, y que le sea de aplicación.
3. La infraestructura y las dotaciones vendrá establecida por la legislación vigente en función de la actividad que desarrolle.
4. La ocupación máxima de parcela será del 25%.
5. La altura máxima de la edificación será de 9 m resuelta en dos plantas. Dicha altura podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de la industria.
6. La finca contará con una doble hilera de árboles en todo su perímetro.
7. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
8. En caso de que se trate de una construcción y/o instalación que afecte a los servicios municipales, serán de aplicación las condiciones generales de esta norma, tramitándose como actividad de utilidad pública, en lo que respecta a edificabilidad y ocupación de la finca.

Artículo 296. *Condiciones particulares de edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada*

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m<sup>2</sup>.
2. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m de los linderos de la finca.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
4. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.
5. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
6. Actividad calificada medioambientalmente cuyo expediente deberá desarrollar el cumplimiento de toda la legislación vigente que le sea de aplicación, antes de otorgarse la licencia urbanística.

Artículo 297. *Condiciones particulares de edificación de las actividades declaradas de utilidad pública o interés social*

Las edificaciones de proyectos declarados de utilidad pública o interés social cumplirán con lo que le sea de aplicación en este documento de planeamiento, en función de la actividad que pretendan desarrollar.

Los usos no regulados en artículos anteriores dispondrán de la misma superficie de parcela de aquellos usos a los que se asimilen, o los establecidos en las condiciones generales de edificación de este documento.

## CAPÍTULO 5

**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE AFECTADO POR LA APLICACIÓN DE LEGISLACIÓN SECTORIAL ESPECIAL****Artículo 298. Definición y tipos**

Los suelos no urbanizables, calificados como suelo no urbanizable de protección especial paisaje agrario singular (SNU.PE-AG), suelo no urbanizable protección especial vías pecuarias (SNU.PE-VP) y protección arqueológica (SNU.PE-PA) son las áreas delimitadas que deben de ser objeto de especial protección, dadas sus características intrínsecas.

En dicho suelo se dispondrá conforme a las autorizaciones exigibles por la Administración Forestal.

**Artículo 299. Normas particulares del suelo no urbanizable de protección especial paisaje agrario singular SNU.PE-AG)****1. ÁMBITO**

Están delimitadas en esta categoría los incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Medio Físico de la provincia de Málaga (PEMF), si bien se ha procedido a la redefinición del borde situado en la zona norte del casco urbano, sobre el que se sitúan los terrenos de suelo urbanizable destinado a uso residencial, los cuales quedan excluidos de dicha protección.

**2. USOS INCOMPATIBLES**

- a) Actuaciones mineras, actuaciones extractivas, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d) Construcciones y edificaciones públicas destinadas a la sanidad y a la defensa.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas aeropuertos y helipuertos.
- g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

**3. SE ESTABLECEN LOS SIGUIENTES USOS COMPATIBLES CON LA PROTECCIÓN DE PAISAJE AGRARIO SINGULAR:**

- a) Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos, (tala de árboles conservación y transformación de uso, cercas o vallados de carácter cinegético, desmontes, aterrazamientos, rellenos, captación de aguas, obras e instalaciones anejas a la explotación, primera transformación de productos, invernaderos, estabulación de ganado, granjas avícolas, infraestructura de servicios a la explotación, vertederos de residuos agrarios). Cuando se trate de la tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de estudio de impacto ambiental, conforme a la normativa vigente.
- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente estudio de impacto ambiental.
- e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la norma 39.3 h del PEPMF de Málaga.

- f) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la norma 23 del PEPMF de Málaga. En cualquier caso será preceptiva la realización de estudio de impacto ambiental.

Artículo 300. *Normas particulares del suelo no urbanizable de protección especial complejo serrano (SNU.PE-CS)*

1. ÁMBITO

Se incluyen los espacios con vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones faunísticos destacados.

Se incluye como ámbito de actuación los delimitados por el PEPMF de Málaga (CS-8) así como la Sierra Moreno.

2. USOS INCOMPATIBLES

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b) Los parques de atracciones.
- c) Los aeropuertos y helipuertos.
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o del servicio público, o las de guardería.
- e) Instalaciones publicitarias y símbolos de imágenes conmemorativos.
- f) La tala de árboles para transformación de usos.
- g) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros o actividades extractivas y las ampliaciones o aperturas de nuevos frentes en las existentes, con posterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas.

En este sentido las presentes NNSS recogen la explotación existente sita en la Sierra de los Caballos como compatible con el suelo en el que se ubica, conforme a la concesión con la que cuenta en la actualidad. El ámbito de actuación de dicha explotación se considera será el que disponga en consonancia con las concesiones administrativas en tramitación en la actualidad y otorgadas en su caso. En los planos de ordenación de las presentes NNSS se localiza dicha explotación.

3. USOS COMPATIBLES

- 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 requerirá en todo caso un estudio de impacto ambiental.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos (tala de árboles conservación, cercas o vallados de carácter cinegético, desmontes, aterrazamientos, rellenos, captación de agua, obras e instalaciones anejas a la explotación, primera transformación de productos, invernaderos, estabulación de ganado, granjas avícolas, piscifactorías, infraestructura de servicios a la explotación, vertederos de residuos agrarios). En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, y aquellas actividades comprendidas en el anexo I de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, será indispensable la aportación de estudio de Impacto Ambiental.
- c) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de estudio de impacto ambiental.
- d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la norma 27 del PEPMF de Málaga.
- e) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las limitaciones expuestas en el artículo 39 de la normativa del PEPMF de Málaga así como a las definiciones establecidas en la Ley vigente.

Artículo 301. *Normas particulares del suelo no urbanizable de protección especial vías pecuarias (SNU.PE-VP)*

Las vías pecuarias que discurren por el suelo no urbanizable recogidas en el presente documento adquieren el carácter de suelo no urbanizable de especial protección, como parte del Patrimonio integrante de la Comunidad Autónoma Andaluza adscrito a la Consejería de Medio Ambiente.

Su administración, planificación ambiental, ampliación y restablecimiento, desafectación, modificaciones del trazado, así como cualquier tipo de actuación en ellas previstas, tales como ocupaciones y aprovechamientos, y especificación de usos compatibles y complementarios se efectuarán conforme a la Ley de Vías Pecuarias y al Reglamento de vías pecuarias vigente.

Artículo 302. *Relación pormenorizada de zonas protegidas*

ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO	
TIPO DE PROTECCIÓN: ESPECIAL COMPATIBLE	
PAISAJES AGRARIOS SINGULARES: AG CATEGORÍA: COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL: CS	
CLAVE	DENOMINACIÓN
AG - 2	REGADIOS DE NAVAHERMOSA
CS - 8	SIERRA DE LOS CABALLOS

Artículo 303. *Normas particulares del suelo no urbanizable de protección arqueológica (NUPA)*

1. ÁMBITO

Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y delimitadas sus áreas de protección respectivas recogidos en los planos de información de las presentes NNSS. 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. Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:

- Zonificación arqueológica de tipo A. Comprende restos arqueológicos, sujetos a investigación científica, correspondientes a los yacimientos catalogados con los tipos 1, 2, 3 y 4 de la Tipología de Yacimientos. En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.
- Zonificación arqueológica de tipo B. Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el tipo 5. 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.
- Zonificación arqueológica de tipo C. Zonas de vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos del tipo 6. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitorio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En



las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que éstas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía de Málaga.

5. 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.

*Artículo 304. Tipología de yacimientos arqueológicos*

1. Son del tipo 1 los yacimientos arqueológicos monumentales de primer grado, declarados monumentos históricos artísticos de carácter nacional por decreto ley.

2. Son del tipo 2 los yacimientos arqueológicos monumentales de segundo grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Monumento Histórico Artístico.

3. Son del tipo 3 los yacimientos arqueológicos de tercer grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de zona o yacimiento arqueológico.

4. Son del tipo 4 los yacimientos arqueológicos de cuarto grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de zona o yacimiento arqueológico.

5. Son del tipo 5 los yacimientos arqueológicos de quinto grado, detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados u ocultos.

6. Son del tipo 6 los yacimientos arqueológicos de sexto grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados u ocultos.

*Artículo 305. Normativa arqueológica general*

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (tipo 1, 2, 3 y 4) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

2. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicios o indicadores arqueológicos, que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (tipo 5), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe negativo arqueológico).

3. En los suelos en que exista documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas por un control arqueológico por parte de los servicios correspondientes.

4. En los suelos que no cuenten con yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia se deberá ordenar, por la Corporación Local o Provincial, la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

*Artículo 306. Relación pormenorizada de yacimientos*

**YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS**

REF.	YACIMIENTOS	TIPOLOGÍA	ZONIFICAC.
1	CERRO TAMBOR	4/6	A/C
2	CUEVA DE LOS CONEJOS	4	A
3	CERRO COLORADO	4	A
4	CORTIJO DEL PUNTAL	5/6	B/C
5	CASTILLEJO 1	4	A
6	CASTILLEJO 2	4	A
7	CASTILLEJO 3	4	A
8	NAVAHERMOSA 1	6	C

REF.	YACIMIENTOS	TIPOLOGÍA	ZONIFICAC.
9	NAVAHERMOSA 2	6	C
10	NAVAHERMOSA 3	6	C
11	NAVAHERMOSA 4	6	C
12	CORTIJO DE PEÑUELA 1	6	C
13	CORTIJO DE PEÑUELA 2	6	C
14	CRUCE CAMINO REJAN (MA-458)	6	C
15	km. 7,6 CTRA. MA-457	5	B
16	CERRILLO SANCHEZ 1	5	B
17	CASILLA DE VALDEGRULLAS	6	C
18	TERMAS ROMANAS DE SIERRA YEG.	1/5	A/B
19	CAMINO DE LAS CRUCES 1	5	B
20	CAMINO DE LAS CRUCES 2	6	C
21	km. 8,2 CTRA. MA-487	5	B

#### Artículo 307. *Protecciones arquitectónicas*

El elemento más característico dentro del núcleo urbano es la Iglesia Parroquial, la cual ha sido objeto de diversas restauraciones. Su carácter singular indica la necesidad de preservarla con un grado de protección compatible a efectos tanto de conservación como de uso. Por otra parte no destacar la existencia de inmuebles singulares que merezcan su reconocimiento y protección individual a nivel urbanístico, por lo que se establece un único grado de protección, específica para la Iglesia Parroquial (ver plano 0.09)

**PROTECCIÓN INTEGRAL:** Comprende la Iglesia Parroquial, por su carácter singular, debe ser conservado íntegramente, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas.

- Condiciones de edificación: Actuaciones permitidas: restauración y/o conservación.
- Usos permitidos: existente.

**ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN:** Actuaciones cuyo objetivo es la recuperación en caso de ser necesaria del estado “histórico” del edificio y/o su adecuación y puesta en valor de los elementos origen de protección.

**ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN:** Actuaciones dirigidas al mantenimiento del edificio exclusivamente. Contendrá aquellas obras de reparación que persigan mantener en buen estado el edificio con todas sus características originales.

Contra la misma, que es definitiva en esta vía administrativa, procede el recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Podrá, no obstante, interponerse, en virtud de los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante el Pleno, en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el día siguiente al de su publicación.

Sierra de Yeguas, 28 de diciembre de 2016.

El Alcalde, José M.<sup>a</sup> González Gallardo.

**9746/2016**