PGOU
SERRATO

3

-

AVANCE

NORMATIVA
URBANÍSTICA

ARQUITECTA DIRECTORA PGOU
M. CARMEN MORENO AVILÉS

AGOSTO 2017

málaga.es diputación

SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ILMO AYUNTAMIENTO DE SERRATO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SERRATO

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES, CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO2

CAPÍTULO 1 OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL 2

CAPÍTULO 2 MODELO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL 8

CAPÍTULO 3 LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN 12

SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL 12
SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 14
SECCIÓN 2ª: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO 17
SECCIÓN 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN 18
SECCIÓN 4ª: ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA 19

CAPÍTULO 4 INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA. DISPOSICIONES GENERALES 22

SECCIÓN 1ª: PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO 22
SECCIÓN 2ª: DERECHO DE SUPERFICIE 24
SECCIÓN 3ª: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO 25
SECCIÓN 4ª: GARANTÍA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA 27

TÍTULO SEGUNDO NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN 29

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO 30

CAPÍTULO 3 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL 36

CAPÍTULO 5 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 48

SECCIÓN 1ª: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 48
SECCIÓN 2ª: PATRIMONIO ETNOLÓGICO 51
SECCIÓN 3ª: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO 52

TÍTULO TERCERO NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS 57

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES 57

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL 62

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO 63

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO 64

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL 66

CAPÍTULO 6 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL 73

SECCIÓN 1ª: USO DE EQUIPAMIENTO 73
SECCIÓN 2ª: USO DE ESPACIOS LIBRES 76

CAPÍTULO 7 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SISTEMAS DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS 78

CAPÍTULO 8 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RURAL 80

TÍTULO CUARTO NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS 83

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 83

CAPÍTULO 2 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN 85
CAPÍTULO 3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 88
CAPÍTULO 4 SISTEMA DE ÁREAS LIBRES 90
CAPÍTULO 5 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS 93

TÍTULO QUINTO NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS URBANÍSTICOS 98
CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES 98
CAPÍTULO 2 NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN 100
CAPÍTULO 3 NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS 108

TÍTULO SEXTO NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS 113
NT- ORDENANZAS PARTICULARES DE NUCLEO TRADICIONAL 113
UAD- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ADOSADA 120
UAS- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA 125
MC- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR ADOSADA 127
OA- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA 129
IND - ORDENANZAS PARTICULARES DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL 132
HT ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA HOTELERA 134
EP ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO 135
CO- ORDENANZAS PARTICULARES COMERCIAL Y DE SERVICIOS 136

TÍTULO SÉPTIMO NORMAS PARA EL SUELO URBANO 139
CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO 139
CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES 145

TÍTULO OCTAVO NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE 153
CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO 153
CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES 155
CAPÍTULO 3 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE 159

TÍTULO NOVENO NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE 161
CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES 161
CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE USO 165
SECCIÓN 1ª SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL 165
SECCIÓN 3ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN 166

CAPÍTULO 3 CONDICIONES GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE 169
CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN 178

RÉGIMEN TRANSITORIO 218

ANEXO DE LEGISLACIÓN GENERAL 225

TÍTULO I

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

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO PRIMERO

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

CAPÍTULO 1 OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.- Objeto y ámbito territorial

1. El objeto del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Serrato es la revisión con adaptación completa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), del planeamiento general vigente. Las presentes Normas Urbanísticas, son parte integrante del PGOU, tienen naturaleza jurídica reglamentaria, con el contenido y alcance atribuido a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente.

2. El PGOU es el instrumento de ordenación integral del término municipal de Serrato y establece la ordenación urbanística y la organización de la gestión de su ordenación.

3. El presente documento de PGOU, sustituye plenamente al planeamiento general vigente en el municipio, constituido por: el Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda, aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Sesión 5/94 de 20 de mayo de 1994 (BOP 11/08/1994) y su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada definitivamente mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Ronda de 19 de febrero de 2010. (BOP 30 de julio de 2010). Dicho planeamiento anterior, queda sustituido y derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la LOUA.

Artículo 2.- Vigencia

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

2. El plazo de las previsiones programadas es de 16 años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

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

Artículo 3.- Documentación del PGOU

El instrumento de planeamiento constituido por el PGOU de Serrato está integrado por los siguientes documentos:

1. **Memoria**: Es el instrumento para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se compone de dos partes:

- **Memoria Informativa**: contiene la información y el diagnóstico que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios generales del PGOU.
- **Memoria de Ordenación**: contiene la justificación de las determinaciones y parámetros básicos de la de la ordenación adoptada por el Plan.

2. **Normas Urbanísticas**: las presentes normas urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre el resto de documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las diferentes categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados.

3. **Ordenanzas Municipales**: son parte complementaria del cuerpo normativo del PGOU que regula materias previstas en la Legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

4. **Catálogo**: Analiza el patrimonio histórico existente en el municipio, y las propuestas de ordenación en dicha materia, así como los elementos inventariados por su interés histórico, artístico, arqueológico etnológico o arquitectónico. En las fichas se regulan las categorías de protección y el tipo de intervenciones admitidas.

5. **Estudio Ambiental Estratégico**: Documento complementario a efectos de dar cumplimiento al trámite de Evaluación Ambiental previsto en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En aplicación de dicha legislación, las medidas correctoras previstas en el EAE o en la Declaración Ambiental Estratégica, tendrán carácter normativo.

6. **Valoración de Impacto en Salud**: Documento que identifica, describe y valora los efectos previsibles que el plan puede producir sobre la salud de las personas.

7. **Memoria de Participación**: recoge todo el proceso participativo de la tramitación del PGOU y justifica y motiva las decisiones de conformidad con los objetivos y modelo del Plan.

8. **Resumen Ejecutivo**: con contenido de síntesis de objetivos y finalidades del Plan para facilitar su difusión y la participación, así como el resto de aspectos previstos en el artículo 19.3 de la LOUA.

9. **Expediente Administrativo**: documento que recoge todos los hitos de la tramitación administrativa del PGOU.

10. **Documentación Gráfica**: refleja gráficamente el estado previo y la ordenación propuesta. Consta de:

- **Planos de Información:** tienen carácter informativo y manifiestan gráficamente el estado de cada clase de suelo.
- **Planos de Ordenación:** tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación integral del término municipal establecidas por el PGOU.

Artículo 4.- Interpretación

1. La interpretación del P.G.O.U. corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, conforme a las leyes vigentes.

2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente. La documentación del presente P.G.O.U., tanto gráfica como escrita, se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicadas.

3. Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria y Normativa Urbanística, prevalecerá con carácter general esto último, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento y especialmente de la Memoria el espíritu y la finalidad

de los objetivos perseguidos se deduzca que la mejor interpretación deriva de la documentación planimétrica. La solución a adoptar será la más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y dotacionales, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala, salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta.

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

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución, Sectores de Suelo Urbanizable y de Régimen Transitorio y, en general, de cuantos ámbitos delimite el PGOU son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica a escala 1:1.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el planeamiento de desarrollo podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, mediante la documentación justificativa necesaria (planos topográficos) al que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente, la densidad y proporcionalmente las cesiones que correspondan.

5. Cuando exista discordancia entre lo regulado por este Plan General en aplicación de la normativa sectorial y la legislación específica prevalecerá lo regulado en esta última.

6. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Artículo 5.- Vinculación y Obligatoriedad del PGOU

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

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

Artículo 6.- Publicidad.

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

- Consulta directa.
- Informes Urbanísticos.
- Cédulas urbanísticas.

2. De conformidad con lo establecido en el artº 40.1 de la L.O.U.A, a los efectos de garantizar la

publicidad de los instrumentos de planeamiento, existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados.

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

Artículo 7.- Innovaciones del Plan General

1. Las innovaciones sobre la ordenación establecida en este Plan General de Ordenación Urbanística se podrán realizar mediante dos procedimientos: revisión y modificación.

2. Las nuevas ordenaciones deberán justificar expresa y concretamente las mejoras que ésta suponga para la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, de las reglas y estándares de ordenación establecidos en la L.O.U.A, de los establecidos en el POTA y de los estándares y determinaciones de ordenación establecidas en este Plan General.

Artículo 8.- Revisión

1. Se entiende por revisión del P.G.O.U. la alteración integral de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, la alteración sustancial de su ordenación estructural en los términos establecidos en la L.O.U.A. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance.

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

3. Una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del P.G.O.U., cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en la L.O.U.A.

4. Procederá la revisión del P.G.O.U., además de en los supuestos previstos en los apartados anteriores, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio o cualquier otro planeamiento supramunicipal que afecte al término municipal y a las previsiones del P.G.O.U.

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

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

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

e) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del P.G.O.U. que den lugar a la alteración sustancial de la ordenación estructural.

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

g) Cuando hayan transcurrido más de veinticinco años de su vigencia.

Artículo 9.- Modificación

1. Se entiende por modificación del P.G.O.U. toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo anterior.

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

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

3. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido agregado al de anteriores modificaciones suponga una revisión parcial o total del mismo.

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

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio P.G.O.U. reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en las presentes Normas para cada clase de suelo.
b) Los menores reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en los procedimientos de delimitación de unidades de ejecución a efecto de gestión para adecuarlo a la realidad física o jurídica del terreno siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase ni incremento proporcional de la edificabilidad, no pudiendo conllevar alteraciones en la clasificación del suelo.
c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.
d) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como las que tengan por objeto la regulación de la ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.. En ningún caso se podrá, alterar los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos.
e) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas como consecuencia de la modificación de la legislación sectorial.
f) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.
g) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a cabo de conformidad con la legislación aplicable.
h) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de los sistemas de actuación, así como su modificación o sustitución en los términos dispuestos por la legislación urbanística, siempre que no alteren la clasificación o calificación urbanística de los terrenos.
i) La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquéllas.
j) Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa a través de los Planes Parciales o Especiales si bien, deberán justificar que supone una mejora de la ordenación pormenorizada, que respeta la ordenación estructural, no afectando a la funcionalidad del sector o la ordenación de los

elementos del entorno.

k) Las alteraciones de los espacios libres asociados al viario, que no se computen dentro de los estándares rotacionales de sistemas de espacios libres, y que en los Proyectos de mejora del viario, podrán ajustarse en su trazado y/o adscribirse a cualquiera de los usos compatibles con el de vial.

l) Modificaciones de los elementos integrantes del sistema de infraestructuras de servicio y sistemas técnicos propuestos por este P.G.O.U., que no tienen el carácter de estructural y cuya definición requiera un proyecto técnico posterior, siempre que no afecte al esquema de funcionamiento ni a la coherencia del modelo territorial propuesto. A estos efectos, se consideran estructurales los sistemas generales SG-EDAR, la cota topográfica de los depósitos, los sistemas generales técnicos de gestión de residuos así como para todos los sistemas generales de infraestructuras las determinaciones de emplazamiento, organización y tratamiento.

m) La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística. En el caso de modificación de los plazos de inicio y terminación de las viviendas de protección pública, será necesario recabar informe de la Consejería competente en materia de vivienda.

n) Las desafectaciones administrativas totales o parciales de los terrenos afectados como dominio público vía pecuario adquirirán automáticamente el régimen urbanístico que tengan adscrito los suelos con los que colindan, sin necesidad de tramitar modificación de elementos del PGOU.

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

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

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

CAPÍTULO 2 MODELO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL

Artículo 10.- Objetivos y Estrategias

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

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

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos de población y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.
- Vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejora de la calidad ambiental, preservación de la diversidad biológica y protección y mejora del paisaje.
- Subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, uso y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes del municipio, evitando la especulación del suelo.
- La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.
- Fijación de las condiciones de ejecución y en su caso, la programación de las actividades de urbanización y edificación.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen de la actividad urbanística.
- Promocionar la igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres.
- Establecer medidas para evitar la presencia en el territorio de edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística, incorporando al ordenamiento los procesos existentes que se consideran compatibles con la ordenación territorial y urbanística y demás normativa especial de aplicación, sin perjuicio del ejercicio de la potestad de disciplina urbanística.

Artículo 11.- Carácter de las determinaciones del P.G.O.U.

1. El Plan General establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal mediante las determinaciones contenidas en las presentes normas que definen y concretan el modelo territorial adoptado, las cuales se dividen en determinaciones de carácter estructural,

pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Artículo 12.- Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del municipio

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

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

3. A estos efectos, forman parte de la ordenación estructural del P.G.O.U. las determinaciones afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de la L.O.U.A.:

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

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

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

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

Si durante la vigencia del P.G.O.U. se aprobara un Plan Municipal de Vivienda y Suelo que del estudio de las necesidades presentes y futuras de vivienda protegida estableciera un porcentaje menor al 30% indicado en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

d) Las relativas a la determinación de los usos y edificabilidades globales de cada zona y

sector del suelo urbano y urbanizable así como sus respectivos niveles de densidad. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Ordenación Estructural y en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

   - Separación a linderos
   - Ocupación
   - Parcela mínima

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

Artículo 13.- Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada del municipio

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

2. Pertenecen a la ordenación **pormenorizada preceptiva** las siguientes:

a) En el **suelo urbano consolidado**, las determinaciones que legitimen directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación así como la definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano.

b) En el **suelo urbano no consolidado** la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos y edificabilidades globales, la delimitación de áreas homogéneas que precisen de un incremento o mejora de dotaciones, servicios públicos o urbanización existentes, por incremento del

aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso, las parcelas de dichas áreas a las que el P.G.O.U. les atribuye un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento de los deberes urbanísticos, la delimitación de las áreas de reparto y aprovechamiento medio definidos para éstas en el presente Plan General, así como las previsiones de programación y gestión.

c) En el **suelo urbanizable sectorizado** los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y gestión
d) En el **suelo urbanizable no sectorizado** las determinaciones respecto a esta clase de suelo que no se recogen con carácter de estructurales en el presente P.G.O.U.
e) En el **suelo no urbanizable** la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural, las cuales se recogen en los Planos de Ordenación Completa.
f) La definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.
g) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

3. Pertenecen a la ordenación **pormenorizada potestativa** la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea así como las determinaciones pormenorizadas que no estén incluidas como preceptivas.

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

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

CAPÍTULO 3 LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 14.- Instrumentos de planeamiento general

1. Podrán redactarse Planes de Ordenación Intermunicipal cuando sea necesaria la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en el término municipal de Serrato y de otro u otros municipios colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria. Su contenido deberá ajustarse a lo previsto en la L.O.U.A.

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

Artículo 15.- Plan de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación de planeamiento general.

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

3. Los Planes de Sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.

4. El acuerdo de formulación deberá justificar la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores de suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización.

En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de usos o tipologías demandados en los mismos.

5. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

6. De igual modo, deberá acompañarse a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 10% del coste total de las obras.

7. En la Memoria de ordenación del Plan de Sectorización deberá justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el artículo 12.3 de la LOUA.

8. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá el siguiente contenido:

a)La delimitación de toda o una parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso de urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan general, incorporando los sistemas generales necesarios, estén o no incluidos o adscritos, para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

b)División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

c)Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio. A tal fin, la Administración adscribirá al desarrollo de cada zona de urbanizable no sectorizado, terrenos exteriores al mismo calificados de sistemas generales de carácter supramunicipal o singular que no cuentan con clasificación urbanística a los efectos de su obtención y gestión conforme a las previsiones de estas Normas.

d)El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito, de conformidad con los criterios y objetivos establecidos en la correspondiente ficha del PGOU.

e)El uso global establecido es el residencial, la previsión para viviendas protegidas será como mínimo del 30% de la edificabilidad total, salvo que la densidad sea inferior a 15 viv/Ha y que además por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas en los términos establecidos en la LOUA.

f) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

g)Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.

h)De forma potestativa, la ordenación detallada de todos los terrenos de modo que la ordenación sean directamente ejecutiva. Si no se incorpora ésta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización del sector único del mismo o del sector prioritario de desarrollo en el supuesto de que sean varios.

9. En los supuestos en los que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 16.- Iniciativa de su redacción

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

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

Cada instrumento de desarrollo, así como los instrumentos de gestión y los proyectos de urbanización que sean presentados para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático, compatible con el sistema utilizado por el Ayuntamiento.

Artículo 17.- Instrumentos de planeamiento de desarrollo

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

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

3. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias conforme a la legislación urbanística y el presente plan, deberán contemplar las siguientes:

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

b) Modo de ejecución de las obras de urbanización, dotaciones y edificaciones y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

c) Compromisos para la conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en tanto no sean recibidos por el Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas.

d) Estudio económico financiero relativo a la sostenibilidad económica de la actuación, reflejando los medios económicos para llevar a cabo la actuación, conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

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

Artículo 18.- Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del P.G.O.U.

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y Suelo Urbanizable ordenado en el presente P.G.O.U. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle.

2. El Suelo clasificado por el P.G.O.U. como Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada o como Suelo Urbanizable Sectorizado requerirá para su desarrollo la previa

aprobación de un Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente, si bien cuando se trate de áreas de reforma interior procederá la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

Artículo 19.- Criterios de ordenación del Planeamiento de desarrollo

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

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

b) Los elementos más significativos del medio (árboles, elementos morfológicos e hidrológicos de interés…) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, garantizándose, en todo caso, la no ocupación del dominio público hidráulico.

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

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

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

f) Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística.

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

Artículo 20.-Prevención Ambiental en la ejecución del planeamiento

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

Artículo 21.- Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías

1. Conforme a las determinaciones previstas en la L.O.U.A., el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución, en la Unidad de Ejecución o en el Sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General, con respeto al aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación.

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

a) Coeficiente comprensivo del valor de cada uso pormenorizado y tipología edificatoria en

relación con los demás.

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

c) Coeficiente corrector de compensación de aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas u otros usos de interés social.

2. El aprovechamiento objetivo total resultante de la aplicación de los citados coeficientes deberá coincidir con el aprovechamiento objetivo total resultante del P.G.O.U.

SECCIÓN 2ª: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 22.- Modos de gestión

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

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

Artículo 23.- Actuaciones por Unidades de Ejecución. Sistemas de Actuación

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

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

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

Artículo 24.- Modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbanizable previstos en el P.G.O.U.

Los límites de las Unidades de Ejecución y de los Sectores de Suelo Urbanizable previstos en el presente P.G.O.U. podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través del procedimiento previsto en el artículo 106 de la L.O.U.A. o en el Plan Parcial de Ordenación, siempre que se trate de adaptación a situaciones de hecho tales como el ajuste a los límites de las distintas clases de suelo, a las áreas edificadas del suelo urbano, a accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral u otras razones análogas.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5 por ciento con respecto a la superficie considerada por el P.G.O.U. y, en ningún caso, podrá suponer la disminución de la superficie de las dotaciones.

SECCIÓN 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 25.- Proyectos de Urbanización

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

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

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

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

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

6. Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

7. SECCIÓN 4ª: ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA

Artículo 26.- Actos Sujetos a Licencia

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

2. Quedarán exceptuadas de la obtención de licencia y/o autorizaciones las actuaciones previstas en las leyes 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones así como las que sean exceptuadas de ellas por una norma con rango de ley.

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

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

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

a) Proyecto Técnico, debidamente visado, adecuado a la actuación a realizar, que deberá estar integrado por:
   - Memoria en la que se defina suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo con la precisión y alcance suficiente para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia y en la que se justifique el cumplimiento de la normativa específica que le sea de aplicación, como la legislación contra incendios, sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica o la normativa de telecomunicaciones entre otras.
   - Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.
   - Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.
   - Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.
   - Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo no requieran por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.
   - Anexo en el que se incluya, según la obra, instalación u operación a realizar, la documentación ambiental exigida por la legislación sectorial vigente así como un estudio de seguridad y salud en el trabajo.

b) Licencia municipal de apertura, declaración responsable o comunicación previa en su caso cuando, de acuerdo con el proyecto presentado, la obra, instalación u operación vaya a ser destinada a un establecimiento específico.
c) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

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

No obstante, de acuerdo con la legislación vigente en materia de energía renovable, cuando se trate de actuaciones de interés público vinculadas a la generación y evacuación de energía eléctrica mediante energía renovable de potencia instalada superior a los 10 MW esta aprobación será sustituida por la emisión de informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En todo caso, la solicitud de la licencia deberá presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación o la emisión del citado informe.

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

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

Artículo 27.- Licencia de Parcelación

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación urbanística, salvo que estén contenidos en proyectos de parcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesaridad de licencia y se ajustará a lo dispuesto en la LOUA a este respecto.

2. Se considera parcelación urbanística: en el suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares. y en suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Asimismo se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquéllos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en "pro indiviso" de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en estas normas para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de que se trate.

3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en terrenos con régimen de suelo no urbanizable, siendo nulas de pleno derecho.

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

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

a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.
b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.
c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.
d) Plano de Información a la misma escala.
e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

6. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del

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

Artículo 28.- Licencia de Obras de Urbanización

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

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

CAPÍTULO 4 INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª: PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Artículo 29.- Finalidad y destino

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

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

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

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

A estos efectos, los ingresos y recursos que se destinen a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o al fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo previsto en el presente planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas o a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural, no podrán ser superiores al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente Patrimonio Público de Suelo.

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

Artículo 30.- Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Público de Suelo

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

Artículo 31.- Reservas de terrenos y su incorporación al proceso urbanizador

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

2. Dicha delimitación comporta:

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

b) En suelo urbano o urbanizable sectorizado, la sustitución o fijación del sistema de

actuación previsto para la unidad de ejecución o sector por expropiación.

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

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

Artículo 32.- Disposición sobre los bienes del Patrimonio Público de Suelo

1. Los bienes del Patrimonio Público de Suelo podrán ser:

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

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

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

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

SECCIÓN 2ª: DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 33.- Derecho de superficie

1. El derecho de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

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

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

4. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

5. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubiere fijado al constituirlo y se regirá por lo dispuesto en estas normas, por el titulo constitutivo del derecho y subsidiariamente por las normas del derecho privado.

6. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

7. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con el artículo 173.1 y 173.2 de la LOUA.

8. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder del legalmente previsto.

9. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna, cualquiera que sea el título, en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

10. La extinción del derecho de superficie por transcurso del término, provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

SECCIÓN 3ª: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 34.- Delimitación de Áreas.

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

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

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

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

Artículo 35.- Notificación de transmisión

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

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

Artículo 36.- Ejercicio del retracto

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

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

Artículo 37.- Caducidad de la notificación

1. Los efectos de la notificación de transmisión a la Administración actuante para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto

Artículo 38.- Transmisiones sin notificación previa

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

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

SECCIÓN 4ª: GARANTÍA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 39.- Reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

1. Con carácter general, en ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo cada área de reforma interior o sector con uso residencial, debe reservar los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. No computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público.

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

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

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

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

6. En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo al fijado en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste y deba aguardarse a l aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

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

a) El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
b) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
c) El Estudio de Detalle en los sectores de suelo urbanizable ordenado.
d) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.

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

TÍTULO II

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN

TÍTULO SEGUNDO
NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Artículo 40.- Objetivos generales de las Normas de Protección

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el P.G.O.U. la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones de carácter sectorial que afectan al municipio, así como integrar y concretar las medidas correctoras propuestas por el Estudio Ambiental Estratégico o derivadas del procedimiento de prevención y control ambiental.

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

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 41.- Régimen de Protección y Servidumbres de los Bienes de Dominio Público

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

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

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

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

Artículo 42.- Dominio Público Hidráulico

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

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

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

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

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

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

2. En las márgenes de los cauces se establece una **zona de servidumbre** de 5 metros de anchura para uso público y una **zona de policía** de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en los términos establecidos en la legislación de aguas, debiendo ser autorizada cualquier actuación que en ellos se realice por la Consejería competente en materia de aguas.

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

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

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

Una vez el organismo de cuenca proceda a la delimitación de las zonas inundables de acuerdo con

el procedimiento establecido en la legislación de aguas se entenderá que la misma sustituirá a la establecida en el presente P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación.

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

Los sectores de planeamiento en suelo urbano y urbanizable deberán aportar posteriormente y previo a su desarrollo, un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre cauce natural para la avenida de 10 años que delimite con precisión el dominio publico hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, debiendo por ello se informados por la Administración competente en materia de aguas.

En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con Sistemas Generales de Espacios Libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni rellano. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

a) No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

b) No incrementen la superficie de la zona inundable.

c) No produzcan afección a terceros.

d) No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, n i se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.

e) No degraden la vegetación de ribera existente.

f) Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

g) Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

8. Se prohíben con carácter general los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar degradación del Dominio Público Hidráulico. No obstante, los encauzamientos podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a riesgos de inundación, manteniendo las superficies de Dominio Público Hidráulico la condición de suelo no urbanizable a pesar de las obras.

9. Las obras de infraestructuras no podrán discurrir por Dominio Público Hidráulico ni su zona de servidumbre, si bien podrán autorizarse cruces de las mismas en puntos concretos, debiendo ser calculadas y diseñadas para garantizar la evacuación del caudal de inundación del T=500 de periodo de retorno. Dichas obras no empeorarán las condiciones preexistentes de desagüe y no afectarán al cauce ni a la zona de flujo preferente, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo impidan.

Artículo 43.- Dominio Público Forestal

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

Los montes de dominio público tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección. Se incluyen los Montes Públicos siguientes:

- MA-40003-EP "Los Balazos y El Madroño".
- MA-11039-JA "La Espartosa"

2. De acuerdo con la legislación vigente se establece una Zona de Influencia Forestal constituida por una franja circundante de los terrenos forestales de 400 metros de anchura.

Asimismo, se establece una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros en el núcleo de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones libre de residuos, matorral y vegetación herbácea.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Los terrenos forestales incendiados del término municipal deberán mantener su calificación como terreno forestal, al menos, durante 30 años.

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

Artículo 44.- Dominio Público de Vías Pecuarias

1. Constituyen **dominio público** el ancho legal de las vías pecuarias que discurren por el término municipal. La delimitación del trazado definitivo de las mismas quedará establecido con el correspondiente deslinde administrativo en los términos establecidos en el Acto de la Clasificación de Vías Pecuarias.

2. De conformidad con el artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio las vías pecuarias se

pueden clasificar como suelo no urbanizable de Especial Protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la normativa sectorial, para lo que se requerirá la oportuna autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

En el caso de su clasificación como sistema general de áreas libres no computarán a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Las vías pecuarias carecen de aprovechamiento urbanístico.

4. Con carácter general para todos los ámbitos de planeamiento afectados por el trazado de alguna de las vías pecuarias del municipio será de aplicación lo siguiente:

a) Para el desarrollo de las actuaciones previstas se requerirá informe de la Administración competente en materia de vías pecuarias, con objeto de valorar la eventual afección al dominio público pecuario.

b) La superficie de la correspondiente vía pecuaria se habrá de excluir del sector, así como del cálculo de la ficha urbanística, dejando libre e inalterado el trazado de la misma.

c) En el supuesto de que se opte por mantener la vía pecuaria dentro del sector, se deberá igualmente adecuar la cartografía correspondiente donde quedará claramente delimitada en el sector sin que tenga aprovechamiento alguno, haciendo constar su longitud, anchura y superficie de conformidad con los deslindes aprobados o la clasificación, en su caso, a fin de descontarla del cómputo de la superficie del sector.

d) En todo caso será el deslinde el que determinará la afección a vía pecuaria y todas aquéllas actuaciones realizadas lo serán en precario y, una vez deslindada, se habrá de reponer a su estado natural, pudiéndose proceder además a la incoación de expediente sancionador, conforme a lo establecido en el Título VI de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

e) Tras la entrada en vigor de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local, conforme a su artículo 9.9, el ámbito competencial, concretamente en lo relativo al deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garanticen el uso o servicio público de las vías pecuarias que discurran por suelo urbanizable de un término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación, recae en los ayuntamientos.

5. Por el término municipal discurren las siguientes vías pecuarias:

Nº	Denominación		Ancho		
		deslinde	deslinde	clasificación	legal
1	Cañada Real de Serrato a Cuevas del Becerro	12/03/2009 (a excepción del suelo urbano) BOP 31/03/2009	75,22 m	75,22 m	75 m
2	Vereda del camino de Serrato a el Burgo	13/04/2009 (a excepción del suelo urbano) BOP 11/05/2009	20,89 m	20,89 m	20 m
3	Abrevadero del Ortigal				

Artículo 45.- Dominio Público de Carreteras

1. El presente documento se ajusta al cumplimiento de los preceptos de la ley 8/2001 de Carreteras

de Andalucía, modificada por la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía y en particular al cumplimiento de los artºs 12, 35, 53, 54, 55, 56, 63 y 64 de la ley 8/2001.

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

Conforme a la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía como limitaciones a la propiedad se establecen las siguientes:

a) **Zona de Servidumbre Legal**: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

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

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

Estas limitaciones se recogen en la siguiente tabla:

TIPO DE VÍA	CATEGORÍA	DOMINIO PÚBLICO	SERVIDUMBRE LEGAL	ZONA DE AFECCIÓN	ZONA DE NO EDIFICACIÓN
Gran capacidad	Red autonómica	8 m	25 m	100 m	100 m
Convencional	Red autonómica	3 m	8 m	50 m	50 m
Convencional	Red provincial	3 m	8 m	25 m	25 m

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

4. En las zonas de protección de las carreteras sólo podrán realizarse las actuaciones permitidas y autorizadas por la Administración Titular, y de conformidad con lo regulado en la legislación vigente en materia de carreteras.

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

6. En los sectores que limiten con las carreteras, el dominio público viario quedará fuera del ámbito del sector.

7. Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido

Artículo 46.- Dominio Público Radioeléctrico

1. **Definición.** Se considera dominio público radioeléctrico el espacio por el que pueden propagarse las ondas radioeléctricas. Las limitaciones y servidumbres para su protección se establecen en la normativa sectorial vigente en la materia.

2. Conforme a dicha normativa, la implantación de cualquier instalación radioeléctrica requerirá la tramitación del correspondiente expediente ante el Ministerio competente en materia de telecomunicaciones.

CAPÍTULO 2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

Artículo 47.- Ámbito de Aplicación

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

2. A tal efecto, la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier actuación comprendida en los Anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya, deberá ir acompañada de la correspondiente autorización ambiental otorgada por el órgano ambiental competente.

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

Artículo 48.- Protección del Patrimonio Natural-Red Natura 2000

1. La Red Ecológica Europea Natura 2000 está compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria, hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación, dichas Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves.

Los Lugares de Importancia Comunitaria, las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves tendrán la consideración de espacios protegidos, con la denominación de espacio protegido Red Natura 2000

-Hábitats naturales de Interés Comunitario En el término municipal de Serrato se encuentran asimismo, los siguientes hábitats naturales de interés comunitario, incluidos dentro del Anexo I de la Ley, 42/2007:

CÓDIGO	HÁBITAT	PRIORITARIO
4	BREZALES Y MATORRALES DE ZONA TEMPLADA	
5090_1	Matorrales almohadillados de media montaña, meso-supramediterráneos, endémicos	
5	MATORRALES ESCLERÓFILOS	
51	Matorrales Submediterráneos y de zona templada	
5110_1	Espinares y orlas húmedas (*Rhamno-Prunetalia*)	
52	Matorrales arborescentes mediterráneos.	
5210	Matorrales arborescentes de Juniperus spp	
53	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	
5330_2	Arbustedas termófilas mediterráneas (*AsparagoRhamnion*)	
5330_6	Matorrales de sustitución termófilos, con endemismos	
5330_7	Coscojares mesomediterráneos de Quercus cocciferae (*Rhamno-Quercion*)	
6	FORMACIONES HERBOSAS NATURALES Y SEMINATURALES	
62	Formaciones herbosas secas seminaturales y facies de matorral	
6220_0*	Pastizales anuales mediterráneos, neutrobasófilos y termoxerofíticos (*Trachynietalia distachyae*) (*)	
6220_1	Pastizales vivaces neutrobasófilos mediterráneos (*Lygeo_Stipetea*)	
6220_3	Pastizales mediterráneos basófilos y ombrófilos, de media y alta montaña	

CÓDIGO	HÁBITAT	PRIORITARIO
63	**Bosques esclerófilos de pastoreo (dehesas)**	
6310	Dehesas perennifolias de *Quercus* spp	
8	HÁBITATS ROCOSOS Y CUEVAS	
82	**Pendientes rocosas calcícolas con veg. casmofítica**	
8210	Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica	
83	**Otros hábitats rocosos**	
8310	Cuevas no explotadas por el turismo	
9	BOSQUES	
92	**Bosques Mediterráneos Caducifolios**	
92A0_0	Alamedas y saucedas arbóreas	
92A0_1	Olmedas mediterráneas	
92D0_0	Adelfares y tarajales (*Nerio-Tamaricetea*)	
93	**Bosques esclerófilos mediterráneos**	
9340	Encinares de Quercus lles y Quercus Rotundifolia	

El código, corresponde al código Natura 2000.

2. Para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

Por tanto, cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de los mencionados espacios, deberá ser previamente autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

3. Los límites de estos espacios que se grafían en el presente planeamiento urbanístico son los recogidos en la lista aprobada por la Comunidad Europea. No obstante, con la aprobación por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma de un Plan de Ordenación de dichos espacios o figura equivalente se entenderá que la delimitación que en la misma se establezca así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente P.G.O.U. para los citados espacios, sin necesidad de proceder a su modificación.

Artículo 49.- Protección de la Calidad del Aire

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

A estos efectos, y sin perjuicio de las demás autorizaciones y licencias exigibles la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones potencialmente contaminadoras de la atmosfera recogidas como tales en la legislación sobre calidad del aire quedan sometidas a procedimiento de autorización administrativa de la Comunidad Autónoma.

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

3. A las Áreas de Sensibilidad Acústica del municipio, delimitadas en el presente P.G.O.U. le es de aplicación los niveles acústicos previstos en la legislación sectorial vigente.

Artículo 50.- Protección de los recursos hídricos

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

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

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

En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de instalaciones que garanticen el cumplimiento de las Ordenanzas de vertido, propias o adaptadas a las Municipales, en las cuales se contemple el pretratamiento de cada vertido particular, si es necesario, para su incorporación a la red municipal.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante informe o estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno por la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

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

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

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

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

8. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. La extracción de áridos requerirá las autorizaciones de la legislación sectorial y la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 51.- Protección del Relieve

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

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

Artículo 52.- Protección de la Geología y la Geomorfología

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

puede estar representado por formaciones, estructuras y formas de terreno.

2. De acuerdo con lo previsto en la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental no se permitirán depósitos en superficie de ningún tipo de residuo urbano ni asimilable a urbano que no esté contemplado en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos, en el Plan Provincial de residuos urbanos, en el Plan Director Provincial de residuos específicos de escombros y restos de obras o en cualquier otro planeamiento y/o legislación sectorial vigente.

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

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

Artículo 53.- Protección de los Suelos

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

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

Artículo 54.- Protección de la vegetación

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

Cuando en alguna actuación resulte imprescindible proceder a la eliminación de algún ejemplar arbóreo de los establecidos en el apartado anterior, con carácter previo a la obtención de licencia se procederá a su catalogación, inventario y valoración de acuerdo con lo previsto en la ordenanza de urbanización. En estos casos, se valorará y justificará la reimplantación del ejemplar arbóreo en un lugar adecuado para ello.

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

Artículo 55.- Protección de Fauna

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

A estos efectos, las instalaciones eléctricas aéreas de alta tensión deberán adoptar las medias de anti electrocución y anticolisión previstas en la legislación sectorial para la protección de la avifauna. Se priorizará la ejecución de tendidos eléctricos subterráneos, aprovechando los viales existentes y previstos.

2. Especialmente, en los ámbitos delimitados como de interés para la fauna así como los puntos de nidificación, con carácter general, no podrán efectuarse obras en el periodo reproductivo, salvo autorización específica de la administración autonómica competente. Previo al desarrollo urbanístico se deben realizar prospecciones y en caso de encontrarse alguna especie, personal competente en la materia debe recogerla y trasladarla a zonas cercanas favorables para el desarrollo de los mismos.

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

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

5. En la construcción de los accesos se deberá tener en cuenta que las cunetas triangulares son trampas mortales para anfibios, reptiles y micromamíferos debiéndose instalar pequeñas rampas abiertas al exterior para su escapada a distancias no superior a 15 metros con superficie rugosa para facilitar la salida con una buena base a la que adherirse como la que constituye los enmarcados de piedra y hormigón (la pendiente recomendada para las paredes laterales de la cuneta es de 30º con un máximo permitido de 45º).

6. En la construcción de drenajes se deberán acondicionar los caños, arquetas y embocaduras de los mismos a fin de hacerlos practicables a los animales sustituyendo los escalones por rampas que conecten el fondo con la superficie exterior así como adecuarlos para su utilización como paso de fauna.

Las alcantarillas deberán dotarse de un sistema homologado similar al señalado para las cunetas que facilite la salida de los animales a base de rampas perimetrales con sustrato granulado.

Artículo 56.- Protección del Paisaje

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

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

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

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

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

5. En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa

vegetal, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

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

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

7. Los proyectos de líneas eléctricas deben minimizar el impacto provocado por estas infraestructuras, debiendo contener medidas para atenuar el impacto paisajístico, especialmente los proyectos de líneas eléctricas que afecten a las zonas protegidas, recomendándose las siguientes medidas:

- Debe priorizarse la construcción de líneas eléctricas en paralelo respecto a vías de comunicación (carreteras, vías férreas, caminos) respetando en cualquier caso las distancias de seguridad reglamentarias.
- El trazado de las líneas de nueva instalación próximas a las ya existentes, configurando pasillos o corredores.
- Minimización de los desmontes y de roturación de la cubierta vegetal en los puntos de fijación de los apoyos y en los accesos a los mismos, para el tendido del cableado. En zonas con relieve abrupto se optimizará el uso de accesos preexistentes y de terrenos para alcanzar los puntos de anclaje de los apoyos.
- Las líneas de evacuación de energía desde las instalaciones productoras serán motivo de especial planificación. Como opción general se estudiará la posibilidad de aprovechar en los casos en que por proximidad y técnicamente sea viable, una sola línea común con el objeto de reducir la longitud de este tipo de instalaciones y minimizar la afección final.

Artículo 57.- Medidas para la prevención de riesgos naturales

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

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

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

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

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

El desarrollo de sectores en suelo urbano y urbanizable situados en zona inundable está condicionado a que se tomen las medidas de prevención oportunas y se efectúen las medidas correctoras necesarias para su defensa. Estas obras serán ejecutadas por el promotor, previo informe favorable de la Administración con competencia en materia de aguas.

3. **Prevención de riegos de contaminación de las aguas.** Se debe obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales. Quedan prohibidos los vertidos, cualquiera que sea su naturaleza y estado físico, susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, conforme a lo establecido en la legislación de aguas y al Plan Hidrológico.

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

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

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

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

Los titulares de viviendas, urbanizaciones, camping e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse.

Corresponde a los propietarios y titulares de otros derechos reales o personales de uso y disfrute de los terrenos, infraestructuras, construcciones e instalaciones u otros elementos de riesgos a los que se refiere la Sección Tercera "Otros Usos y Actividades" del Título III del Decreto247/2001, adoptar las medidas previstas en la misma, con sujeción a lo que en su caso es establezcan en los correspondientes Planes de Autoprotección.

Los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones, deberán mantener una faja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección. Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

Los campings y zonas de acampada deberán protegerse con un cortafuegos perimetral de idénticas características a las descritas en el párrafo anterior y dotarse de extintores de agua para sofocar fuegos incipientes y de una reserva de agua de al menos 7.000 litros.

Durante las épocas de peligro medio y alto los titulares de carreteras, vías férreas y otras vías de comunicación deberán mantener libres de residuos, matorral y vegetación herbácea, tanto la zona de dominio público como la de servidumbre, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que, en su caso, se establezcan.

Las entidades responsables de las líneas eléctricas respetarán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica sobre distancia mínima entre los conductores y las copas de los árboles .Con anterioridad al 1 de mayo de cada año, dichas entidades revisarán los elementos de

aislamiento de las líneas y se realizará la limpieza de combustible vegetal bajo las instalaciones y en la zona de corta de arbolado prevista en la normativa reguladora de Líneas Aéreas de Alta Tensión. De las actuaciones realizadas se dará cuenta a la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente antes del 1 de junio de cada año y, en todo caso, en el plazo máximo de un mes desde su realización.

Los vertederos de residuos urbanos deberán dotarse de los siguientes elementos:

- Un cortafuego perimetral de, al menos, 30 metros de ancho.
- Una malla perimetral de doble torsión de 2,5 metros de altura mínima y luz inferior a 5 centímetros.
- La maquinaria necesaria para realizar las labores de compactación y cubrimiento a que se refiere el apartado 1.
- Un sistema de evacuación de los gases de fermentación.
- Un sistema de extinción de incendios que incluirá un depósito de agua destinado a sofocar de inmediato cualquier combustión espontánea de al menos 15 metros cúbicos para vertederos donde se eliminen menos de 5.000 toneladas de residuos al año y 25 metros cúbicos para vertederos de mayor capacidad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación que resulte de aplicación, la autorización para la instalación de vertederos de residuos urbanos estará condicionada al cumplimiento de las previsiones contenidas en los dos apartados anteriores, así como a las que resulten de las instrucciones técnicas que pudieran aprobarse por la Consejería de Medio Ambiente. Estas previsiones deberán incluirse como condicionado en la correspondiente medida de prevención ambiental.

Se garantizará el mantenimiento del uso forestal y régimen jurídico de las superficies afectadas por incendios forestales tal y como prescribe el artículo 50 de la Ley 50/1999.

Los propietarios de los terrenos forestales incendiados adoptarán las medidas y realizaran las actuaciones de reparación o restauración y, a estos efectos, elaborarán el correspondiente Plan de Restauración. Los terrenos forestales afectados por incendios quedan sujetos a un régimen de restauración o recuperación sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que correspondan a los causantes del incendio. La Consejería competente en materia forestal señalará las medidas a adoptar con carácter obligatorio a los propietarios de los terrenos afectados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 5/199 de 29 de Junio.

El Plan de Restauración se presentará en la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente antes de que transcurran ocho meses a contar desde el día de la extinción del incendio.

Aquellas empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping e instalaciones o actividades ubicadas en Zonas de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán disponer del correspondiente Plan de Autoprotección. Los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el municipio o municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de 6 meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento.

Son de aplicación las medidas para zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales que establece el Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplir las siguientes medidas establecidas por el Código Técnico de la Edificación o cualesquiera otras que las sustituyan:

a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.

b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el

apartado 1.1 del CTE.

c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,5 m de radio en el que se cumplan las condiciones expresadas en letra a) anterior.

Se integran en el Sistema General de Infraestructuras básicas del P.G.O.U. las principales infraestructuras de prevención de incendios forestales existentes en el término municipal.

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

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

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

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

6. **Prevención de riegos de erosión.** Quedan prohibidas con carácter general aquellas acciones que favorezcan, incrementen o desencadenen fenómenos erosivos con independencia de la clasificación y calificación del suelo tales como eliminación de la cubierta vegetal, intervenciones en pendientes elevadas en función del grado de consolidación del suelo, etc. En este sentido, se procurará que la roturación de caminos se realice paralelamente a las curvas de nivel.

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

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

CAPÍTULO 4 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 58.- Integración de la edificación en el paisaje urbano

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

2. La colocación de carteles u otros medios de **publicidad** o propaganda configura el paisaje urbano, por lo que su instalación en la vía pública, las fachadas o sobre los edificios estará sujeta a previa licencia municipal. El proyecto de instalación correspondiente deberá acompañar la documentación necesaria que justifique su integración en el medio en que se enclave.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos. Igualmente, se prohíbe la colocación de rótulos, señales y publicidad exterior, **en el entorno** bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Para la colocación de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico

4. Se prohíbe también toda **construcción** que altere el carácter de los inmuebles inscritos como Bien de Interés Cultural o perturbe su contemplación.

5. La instalación de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento y, en todo caso, tendrán carácter provisional. En ningún caso, interrumpirán la circulación peatonal.

Artículo 59.- Conservación de terrenos y edificaciones

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

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

Artículo 60.- Calidad, seguridad y ornato público de edificaciones y construcciones

1.- Los propietarios de edificaciones y edificaciones deben mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público, manteniendo los elementos arquitectónicos de las fachadas, los revocos y otros acabados, así como las instalaciones técnicas y sus elementos añadidos tales como rótulos y carteles.

2. Debe adecuarse el aislamiento acústico en las nuevas edificaciones a lo dispuesto en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y que modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación o normativa que la sustituya.

Artículo 61.- Protección de la vegetación

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

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

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

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

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

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

Artículo 62.- Protección de la fauna silvestre en el medio urbano

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

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

Artículo 63.- Infraestructuras e instalaciones radioeléctricas.

1. A los efectos de la presente regulación se consideran infraestructuras e instalaciones radioeléctricas las antenas de recepción o de emisión de ondas electromagnéticas en cualquiera de sus formas posibles. No estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones en los siguientes espacios, salvo que no existan otras alternativas viables, técnica o económicamente, para garantizar la cobertura del servicio:

a) Los edificios catalogados y bienes protegidos por el presente P.G.O.U. y sus áreas de protección.

b) En un entorno de 100 metros de los espacios considerados sensibles: guarderías, centros educativos, centros de salud, hospitales, parques públicos y residencias o centros geriátricos.

2. En los lugares permitidos, las instalaciones respetarán los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas establecidos en la legislación vigente, debiendo adoptar medidas para minimizar su impacto visual y tener en cuenta los siguientes criterios:

a) La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.

b) En el caso de instalación de estaciones radioeléctricas en cubiertas de edificios residenciales, los titulares de instalaciones radioeléctricas procurarán, siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.

c) De manera particular, la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas debe minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.

Artículo 64.- Evacuación de humos.

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta o por encima de cualquier construcción situada a menos de 8 metros de distancia.

4.- Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.

En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de tres (3) metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.

5.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier autoridad supramunicipal.

CAPÍTULO 5 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 65.- Ámbito de Aplicación

1. El presente P.G.O.U. y su catálogo de protección recogen y delimitan todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos, bienes o espacios del patrimonio etnológico y bienes del patrimonio natural conocidos en el municipio, estableciendo una zonificación y unas medidas de protección en función de la relevancia cultural y el valor histórico-artístico y natural de los mismos. Esta normativa le será de aplicación en el ámbito de protección grafiado en los planos, con independencia de la parcela catastral en la que se ubica.

2. Las determinaciones del presente P.G.O.U. que se consideran estructurales, se han grafiado en los planos de ordenación estructural. Las restantes determinaciones referidas a bienes o espacios catalogados tienen la consideración de ordenación pormenorizada y se grafía en los planos de ordenación completa.

3. Los bienes inmuebles así como los espacios del patrimonio histórico incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente P.G.O.U. que no se hallen inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz pasan a formar parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz una vez sea inscrito en el registro administrativo de instrumentos de planeamiento.

Cualquier modificación que respecto a dichos bienes o espacios se pretenda realizar deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

3. Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones prevaleciendo la normativa específica respecto a las normas generales.

4. En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de legislación de protección del patrimonio de aplicación.

Artículo 66.- Bienes Protegidos por Legislación de Patrimonio Histórico.

1. Se consideran incluidos en esta categoría los bienes declarados Bien de Interés Cultural (BIC) de acuerdo con la Ley de 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, aquellos bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz de acuerdo con la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. En el momento de redacción del presente documento no existe ningún bien inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

SECCIÓN 1ª: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 67.- Protección Arqueológica

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

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

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

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

a) ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO A.-. En estas zonas la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

   Son restos arqueológicos conocidos (declarados o no BIC), sujetos a investigación científica, estableciéndose para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será, igualmente, inedificable.

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

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

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

d) La zonificación del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, autorizado y supervisado por los servicios arqueológicos de la Consejería competente en materia de Cultura de la Junta de Andalucía.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS				
Nº CAT	Denominación	Secuencia Cultural	Categorización	Nivel de protección
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO				
AQ.1	EL CAJIL	ROMANA. ALTO IMPERIO	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.2	EL PICÓN	ROMANA. ALTO IMPERIO	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.3	LOS CUARTONES	ROMANA. ALTO IMPERIO	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.4	MESA DE LOS RINCONCILLOS	PREHISTORIA RECIENTE?	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.5	CERRO EL MADROÑO	ROMANA	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.6	CORTIJO EL MADROÑO	ROMANA	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.7	CORTAFUEGOS DE ALMORCHÓN	ROMANA	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.8	CERRO MAESTRE	IBERORROMANA ANTIGÜEDAD TARDÍA ALTA EDAD MEDIA	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.9	PRADO MEDINA	ROMANA. ALTO IMPERIO	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.10	PRADO MEDINA II	ROMANA. ALTO IMPERIO	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.11	CORTIJO ROMERO	ROMANA	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.12	CASTILLO DE SANTIAGO	ROMANA. ALTO Y BAJO IMPERIO	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.13	CORTIJO DE SANTIAGO	ROMANO BAJO IMPERIO. ANTIGÜEDAD TARDÍA	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.14	DOLMEN DE SANTIAGO	PREHISTORIA RECIENTE	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.15	LOMA DE LAS PELEAS	ROMANA. ALTO IMPERIO	PAT. ARQUEOLÓGICO	
AQ.16	CORTIJO DEL ALMENDRO	ROMANO. BAJO IMPERIO. ANTIGÜEDAD TARDÍA	PAT. ARQUEOLÓGICO	

Artículo 68.- Normas Generales de Protección Arqueológica

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

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

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

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

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

obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

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

SECCIÓN 2ª: PATRIMONIO ETNOLÓGICO

Artículo 69.- Patrimonio Etnológico. Grados de Protección

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

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

a) Protección Etnológica Integral. Protege la totalidad de los bienes o espacios en él incluidos.

b) Protección Etnológica Parcial. Protege elementos específicos de los bienes o espacios donde estén incluidos. Son elementos singulares e identificatorios de un modo de vida considerado tradicional. Los bienes muebles podrán no quedar vinculados al lugar donde se encuentren cuando su conservación no ofrezca las debidas garantías.

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

a) transformación agrícola: molinos harineros, almazaras, lagares, hornos de pan...

b) recursos hídricos: norias, albercas, fuentes pozos...

c) caracterización agrícola: eras, paseros...

d) elementos funerarios: cementerios, tumbas aisladas...

e) morfología urbana: adarves, algorfas...

f) lugares de culto: iglesias, ermitas, capillas…

g) transformación industrial: caleras, minas…

Artículo 70.- Normas Generales del Patrimonio Etnológico

Las obras de edificación se regulan en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas en el precepto referido a Tipos de Obras de Edificación y para los elementos del patrimonio etnológico protegidos por el presente P.G.O.U. se harán de acuerdo con las normas particulares de obras en las mismas y las condiciones establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

Artículo 71.- Normas Particulares del Patrimonio Etnológico

1. En los bienes del patrimonio etnológico con Protección Etnológica Integral sólo se permitirán aquellas actuaciones encaminadas a la conservación, restauración y consolidación del lugar.

2. En los bienes del patrimonio etnológico con Protección Etnológica Parcial. se permitirán obras de conservación, restitución, restauración, consolidación y rehabilitación.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS				
Nº CAT	Denominación	Secuencia Cultural	Categorización	Nivel de protección
PATRIMONIO ETNOLÓGICO				
ET-1	ACEQUIA CANAL DE CAÑAMERO	MEDIEVAL. MODERNA. CONTEMPORÁNEA	PAT. ETNOLÓGICO	
ET-2	MANANTIAL DE CAÑAMERO	MEDIEVAL. MODERNA. CONTEMPORÁNEA	PAT. ETNOLÓGICO	
ET-3	FÁBRICA DE LA LUZ SAN FRANCISCO	CONTEMPORÁNEA (SIGLO XX)	PAT. ETNOLÓGICO	
ET-4	FUENTE DE CAÑAMERO	CONTEMPORÁNEA (S. XX)	PAT. ETNOLÓGICO	
ET-5	FUENTE EL CAÑO DE SERRATO	MODERNA. CONTEMPORÁNEA	PAT. ETNOLÓGICO	
ET-6	ABREVADERO DE LA FUENTE DEL CAÑO	MODERNA. CONTEMPORÁNEA	PAT. ETNOLÓGICO	
ET-7	ERA DEL CAMINO DE EL BURGO	MODERNA. CONTEMPORÁNEA	PAT. ETNOLÓGICO	
ET-8	IGLESIA DE NTRA SRA DEL ROSARIO	MODERNA. CONTEMPORÁNEA	PAT. ETNOLÓGICO	
ET-9	ERMITA DE NTRA SRA DE LOS REMEDIOS	MODERNA. CONTEMPORÁNEA	PAT. ETNOLÓGICO	
ET-10	MANANTIAL DE PRADO MEDINA	MODERNA. CONTEMPORÁNEA	PAT. ETNOLÓGICO	

SECCIÓN 3ª: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 72.- Patrimonio arquitectónico

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

2. Grados de protección. El conjunto de edificios de interés histórico se clasifica en cuatro categorías específicas para cada edificio (Integral, Arquitectónica Grado I, Arquitectónica Grado II y Arquitectónica III) y una categoría (Arquitectónica Grado IV) para espacios públicos.

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

b) **Protección Arquitectónica Grado I**: incluye el resto de los **edificios o conjuntos urbanos más destacados de arquitectura civil y doméstica**, cuya tipología histórico-arquitectónica se debe conservar en la trama urbana del municipio con el fin de preservar sus características de integración en el entorno urbano.

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

d) **Protección Arquitectónica Grado III:** Incluye aquellos **lugares, sitios e itinerarios** que

destacan por su valor histórico, arquitectónico, ambiental o paisajístico y que por sus características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama urbana, se hace necesaria su conservación.

3. Las determinaciones individualizadas determinadas en cada ficha de Catálogo prevalecerán sobre todas las demás, en relación a la concreción de la protección asignada a cada bien por sus valores patrimoniales que lo hacen relevante y en función del nivel de intervención más adecuado a la conservación, recuperación y puesta en valor de este.

4. En el término municipal de Serrato se protegen los siguientes elementos del patrimonio arquitectónico:

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS				
Nº CAT	Denominación	Valoración	Categorización	Nivel de protección
	PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO			
A-01	AYUNTAMIENTO	Arquitectónica	PAT. ARQUITECTÓNICO	G-II
A-02	CEMENTERIO	Arquitectónica	PAT. ARQUITECTÓNICO	G-III
A-03	CALLE ALTA	Arquitectónica	PAT. ARQUITECTÓNICO	G-III
A-04	CALLE RONDA	Arquitectónica	PAT. ARQUITECTÓNICO	G-III
A-05	PLAZA DE ANDALUCÍA	Arquitectónica	PAT. ARQUITECTÓNICO	G-III
A-06	CALLES FUENTE, ANDALUCÍA Y CAUCE	Arquitectónica	PAT. ARQUITECTÓNICO	G-III

Artículo 73.- Normas generales de obras en edificios protegidos

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

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

3. En cualquier caso, previa la concesión de la licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto de los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas del catálogo vigentes que afecten a la edificación, como todos aquéllos otros que pudieran aparecer.

Artículo 74.- Normas particulares de obras en edificios protegidos.

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

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

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

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

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

a) Obras de rehabilitación destinadas al acondicionamiento del edificio para mejorar o

cambiar su uso, permitiéndose la adición de elementos o cuerpos añadidos interiores.

b) En los cuerpos o elementos añadidos al edificio protegido se permitirán obras de demolición, reforma, ampliación, o sustitución, respetando las condiciones particulares de la ordenanza que les corresponda.

c) Obras de ampliación de acuerdo a la ordenanza y a los valores recogidos en la ficha de catálogo correspondiente y si esta a su vez contempla la ampliación.. Excepcionalmente, en los edificios destinados a equipamiento público no será de aplicación la ordenanza, dada su singularidad.

3. En los edificios de **Protección Arquitectónica Grado II** se permiten, además de las actuaciones contempladas para los edificios de protección arquitectónica Grado I las siguientes:

a) Obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio.

b) Obras de reforma, ampliación o sustitución de cuerpos o elementos que no hayan servido de base para su catalogación, respetando las condiciones particulares de la ordenanza que les corresponda.

4. En los edificios de **Protección Arquitectónica Grado III** se permiten, además de las actuaciones contempladas para los edificios de protección arquitectónica Grado II las siguientes:

a) Obras de remodelación, siempre que se mantenga el carácter ambiental a proteger mediante la parcela, tipología, composición de la fachada, elementos, árboles o escena urbana que los definan. En caso de realizar obra nueva deberán acogerse a la ordenación de altura de este Plan General, respetando el valor ambiental que ha servido para su calificación.

Artículo 75.- Licencia de obras de inmuebles catalogados

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

a) Será necesario obtener autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a la concesión de licencia para realizar cualquier cambio o modificación en bienes inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Dicha autorización es necesaria desde el momento en que se incoa el expediente de inscripción en el CGPHA, de acuerdo con el artículo 9 de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz.

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

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

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

c) Tras la concesión de licencia, autorización o aprobación definitiva de la actuación, el Ayuntamiento, en el plazo de diez días, procederá a comunicar el acuerdo a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía o Administración competente.

2. **Bienes o espacios del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del P.G.O.U. no inscritos en el CGPHA.**

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

TÍTULO III

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

TÍTULO TERCERO

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 76.- Condiciones de uso del suelo y del subsuelo

1. El uso de los terrenos estará limitado a las actividades establecidas en el presente P.G.O.U.

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

a) En el suelo urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran.
b) En el suelo urbanizable ordenado con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
c) En el suelo urbanizable sectorizado con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en el planeamiento de desarrollo
d) En el suelo urbanizable no sectorizado se señalan los usos incompatibles, indicándose los usos globales preferentes para dichas zonas que deberán ser establecidos en los correspondientes planes de sectorización.
e) En el suelo no urbanizable se establecen los usos permitidos y prohibidos.

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

a) En suelo urbano, mediante una ordenanza específica o un Plan Especial podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del P.G.O.U. en cuanto a la localización y características de los usos permitidos.
b) En suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.
c) En suelo urbanizable no sectorizado, el Plan de Sectorización establecerá la proporción de usos compatibles con el uso dominante.
d) En suelo no urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir determinados usos perjudiciales.

Artículo 77.- Clasificación de los usos.

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

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

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

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

a) **Dominantes:** Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la calificación asignada por el P.G.O.U.

En el caso de sectores de suelo urbanizable el uso global se considera como dominante,

debiendo éste ocupar, al menos, el 50% de la superficie neta del mismo excluidos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

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

c) **Exclusivo**, es aquel de implantación mayoritaria en la zona que por exigencias de la normativa urbanística no ha de coexistir con ningún otro uso.

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

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

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

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

a) **Públicos**: ejercidos en terrenos e instalaciones de titularidad pública o privada en los que se garantiza por la Administración su utilización y disfrute por todos los miembros de la comunidad.

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

c) **Colectivos**: son usos de carácter privado relacionado con un grupo de personas.

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

Artículo 78.- Usos globales, definiciones

1. En el presente Plan General se establecen los siguientes usos globales:

a) Uso Residencial.
b) Uso Turístico.
c)Uso Terciario.
d) Uso Industrial.
e) Uso Dotacional
f) Uso Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
g) Uso Rural.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 79.- Usos pormenorizados

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

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO		USO DETALLADO	
Residencial	Atendiendo a la distribución de la propiedad	Vivienda unifamiliar	----------	
		Colectiva o Plurifamiliar	----------	
	Régimen al que esté sometida en función de los beneficios otorgados por las Administraciones	Viviendas protegidas	----------	
		Viviendas libres	----------	
Turístico	Establecimientos de Alojamiento Turístico		Hotelero	Hoteles
				Hostales
				Pensiones
				Hoteles-apartamentos
			Apartamento turístico	
			Camping	
			Casas Rurales	
	Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno			
	Balneario			
Terciario	Comercio		Establecimiento Comercial Individual	
			Establecimiento Comercial Colectivo	
	Oficinas		Servicios de la Administración	
			Oficinas privadas	
			Despachos profesionales	
	Salas de reunión		Uso recreativo-relación social	
			Uso de discotecas y salas de fiestas	
			Uso socio-cultural	
Industrial	Primera Categoría Industrias compatibles con los alojamientos		----------	
	Segunda Categoría Industrias compatibles con la zonificación residencial		----------	
	Tercera Categoría Industrias que requieren zonificación industrial		----------	
	Cuarta Categoría Industrias incompatibles con el medio urbano		----------	

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	USO DETALLADO			
Dotacional	Equipamiento	público administrativo			
		protección civil o militar			
		asistencial	Guarderías		
			Residencias de ancianos		
			Centros de beneficencia		
			Centros sociales comunitarios		
		público-comercial	Mercados		
			Lonjas		
			Mayoristas		
		Escolar-Educativo			
		Religioso			
		Funerario	Cementerio		
			Crematorio		
			Tanatorio		
		Cultural			
		Sanitario			
		Servicios			
		Deportivo			
	Espacios Libres	Atendiendo a su titularidad	Público		
			Privado		
		Atendiendo a su área de influencia	Áreas Libres de uso general	Parque forestal	
				Parque deportivo	
				Parque urbano	
				Parque periurbano	
				Parque zoológico	
				Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales	
				Vías pecuarias	
			Áreas Libres de uso local	Zonas ajardinadas	
				Áreas de juego	
				Áreas peatonales	
Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras	Red viaria	Carreteras	Estado	Autopistas	
				Autovías	
				Vías Rápidas	
				Carreteras Convencionales	
			Andalucía	vías de gran capacidad	Autopistas
					Autovías
					Vías Rápidas
				Carreteras Convencionales	
		Caminos		Caminos Principales	
				Caminos secundarios	
		Vías urbanas		Rodadas	
				Peatonales	
		Carriles de bicicleta			
	Instalaciones al servicio de la carretera	----------			
	Aparcamiento	----------			
	Estaciones de autobuses	----------			
	Otras infraestructuras	Abastecimiento de agua			

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	USO DETALLADO
		Saneamiento
		Abastecimiento de energía eléctrica
		Servicios telefónico y telegráfico
		Alumbrado Público.
		Vertido de Residuos Sólidos
		Otros servicios
	Grandes instalaciones e infraestructuras	-
Rural	Agrícola	-
	Forestal	
	Ganadero	
	Extractivo	-
	Forestal recreativo	
	Pecuario	-

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 80.- Disposiciones Generales

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

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

3. Con carácter general, en la planta sótano no se permite el Uso Residencial, si bien dicha planta puede ser destinada total o parcialmente a usos auxiliares, vinculados a los alojamientos, tales como trasteros, guardarropas, salas de juegos, bodeguillas, cuartos de servicio, etc. que no constituyan dependencias propias del Uso Residencial.

Artículo 81.- Usos pormenorizados. Definiciones

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

a) Atendiendo a su relación con el espacio:

- **Vivienda unifamiliar**: Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público e incluya en si misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan.
- **Vivienda colectiva o Plurifamiliar**: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan de elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

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

- **Viviendas protegidas**: Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla. Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones normativas reguladoras de las mismas.
- **Viviendas libres**: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO

Artículo 82.- Disposiciones Generales

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

2. Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global turístico, el planeamiento de desarrollo contemplará un porcentaje superior al cincuenta por ciento de la edificabilidad total del ámbito para la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación, siendo compatible el alojamiento turístico con el alojamiento de temporada o "segunda residencia" y con viviendas permanentes.

Dicho porcentaje podrá reducirse hasta en cinco puntos porcentuales siempre que la edificabilidad correspondiente a este último porcentaje se destine a cualesquiera otros servicios turísticos definidos como tales en la legislación turística.

Artículo 83.- Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares

1. Según la correspondiente normativa sectorial, como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir los siguientes usos turísticos:

a) **Establecimientos de alojamiento turístico**:

a.1) **Hotelero**. Es el destinado al hospedaje de personas. Incluye hoteles, hostales, pensiones y hoteles-apartamentos. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o, incluso, en edificio de uso exclusivo.

a.2) **Apartamento turístico.** Es el destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico en establecimientos compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

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

a.3) **Camping**. Es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

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

a.4) **Casas Rurales** Son aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad, prestan servicios de alojamiento y otros complementarios y figuran inscritas como tales en el Registro de Turismo de Andalucía.

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

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

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

Artículo 84.- Disposiciones Generales

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

Artículo 85.- Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares

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

a) Comercio
b) Oficinas:
c) Salas de reunión

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

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

   - **Establecimiento Comercial Individual.** Locales comerciales. Establecimientos independientes. Hostelería.
   - **Establecimiento Comercial Colectivo**. Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

   Como usos complementarios se establecen los siguientes: uso de espacios libres, usos terciarios, uso hotelero y uso de equipamiento.

   Como usos compatibles se establecen los restantes usos regulados en la presente normativa urbanística a excepción del uso rural y funerario, que se consideran incompatibles.

   De acuerdo con la legislación vigente en materia de hidrocarburos se considera un uso compatible con el comercial las instalaciones de suministro de combustible al por menor que sólo podrá implantarse en parcelas calificadas por el P.G.O.U. con uso comercial o industrial. En todo caso, se prohíben en edificaciones residenciales o dotacionales o adosadas a edificaciones con dichos usos.

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

   - Servicios de la Administración.
   - Oficinas privadas.
   - Despachos profesionales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. En cuanto a la gestión de residuos en las áreas comerciales, se deberá adoptar las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes, de acuerdo con el artículo 103.4 de la Ley 7/2007 de GICA.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 86.- Disposiciones Generales

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

2. En cualquier caso, se tendrá en cuenta que en las zonas con uso predominantemente residencial queda expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:

- Actividades sometidas a Autorización Ambiental Integrada y a Autorización Ambiental Unificada del Anexo I de la Ley GICA.
- Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de enero.

Artículo 87.- Usos pormenorizados. Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

No obstante, en los casos previstos en la normativa vigente, bastará con la presentación al Ayuntamiento de la declaración responsable o comunicación previa, en su caso, antes del inicio de la actividad.

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

Artículo 88.- Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos

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

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

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

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

b) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en la normativa de residuos vigente.

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

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

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

Artículo 89.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial

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

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

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

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

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

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

   En cuanto a la potencia permitida, deberá respetarse los límites establecidos en la legislación vigente en la materia.

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

Artículo 90.- Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica

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

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

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

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

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

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

Artículo 91.- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano

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

a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados

precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.

b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse en Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección. Comprende aquellas industrias cuyas características técnicas aconsejan, por su potencial peligrosidad para las personas o el medio ambiente, entre las que se incluyen las siguientes: refinerías de petróleo bruto; centrales térmicas; centrales nucleares y otras instalaciones de combustión de potencia térmica superior a 50 MW; instalaciones de almacenamiento o eliminación de productos reactivos y productos químicos que supongan un riesgo por su inflamabilidad, toxicidad; parques eólicos, plantas siderúrgicas integrales; instalaciones para la extracción y tratamiento del amianto; industrias químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos e inorgánicos de base, productos explosivos; instalaciones para la eliminación, valorización e incineración de residuos; industrias para la fabricación de aglomerantes hidráulicos, industrias de fabricación de pasta celulosa; y otros similares.

c) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares.

Artículo 92.- Reglamentación de las actividades.

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

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

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

Artículo 93.- 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 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.

3. El ruido se medirá en decibelios dBA, se utilizará como unidad de medida de las vibraciones la aceleración en m/seg^2 y su determinación se efectuará según las disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 94.- Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras

1. Cuando se acredite que en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida

eficacia se han eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la Categoría inmediata inferior con los límites y condicionantes establecidos en el presente P.G.O.U. para cada una de ellas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 95.- Condiciones de funcionamiento

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

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

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

   Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por

mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4ª Categoría.

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

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

c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en el presente P.G.O.U. A estos efectos, los promotores deberán adoptar las medidas de aislamiento que, en función de la actividad desarrollada, prevé la legislación ambiental vigente.

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

e) Humos. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humos que incumpla con la normativa vigente en la materia.

Por consiguiente, las actividades calificadas como incompatibles, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán superar los límites establecidos en la normativa vigente en materia de calidad del medio ambiente atmosférico.

f) 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.

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

3. La medición y valoración de ruidos y vibraciones se llevará a cabo en la forma establecida en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Por su parte, los lugares de observación en los que determinar las restantes condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

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

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

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

Artículo 96.- Vertidos industriales

1. En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y

reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas la legislación ambiental vigente. Igualmente, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Título IV del presente P.G.O.U.

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

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

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

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

Artículo 97.- Residuos

1. En los suelos industriales, se preverá un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en los mismos, tal y como se prevé en el Decreto 99/2004 de 9 de marzo por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y conforme al artículo 103 y a la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. La gestión de dicho punto limpio se llevará a cabo por parte de empresas con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

3. En todos los casos se prohíbe el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado de basuras y residuos fuera de instalaciones concebidas para tal fin debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos. Queda prohibido igualmente el vertido de escombros e inertes de manera incontrolada, quedando regulado por lo dispuesto en el Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Málaga, desde su entrada en vigor.

4. Aquellos residuos sólidos, producto de una actividad que por sus características no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, habrán de ser gestionados, bien por los mismos productores en instalaciones autorizados o bien por gestores debidamente autorizados. Y las actividades generadoras de residuos peligrosos deberán contar con su propio sistema de recogida de los mismos, a través de un gestor autorizado.

Artículo 98.- Infracciones

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

CAPÍTULO 6 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL

Artículo 99.- Usos Pormenorizados

El **Uso dotacional** comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

SECCIÓN 1ª: USO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 100.- Disposiciones Generales

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

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

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

Artículo 101.- Usos detallados. Definiciones. Condiciones particulares

1. Se distinguen las siguientes clases:

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

   Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

b) **Uso de protección civil o militar**. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa nacional y protección civil a cargo de Instituciones del Estado, Comunidad Autónoma o las Entidades que integran la Administración Local.

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

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

   Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

d) **Uso público-comercial**. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en

orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas.

Este uso sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

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

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

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

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

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

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

- Cementerio
- Tanatorio
- Crematorio

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

Las instalaciones, equipamientos y servicios de los usos funerarios deberán cumplir las prescripciones técnicas previstas en el Reglamento 95/2001 de 3 de abril, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria o normativa que la sustituya.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras así como la autorización de apertura, declaración responsable o comunicación previa en su caso, previo informe favorable del Órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de salud cuando se trate de cementerios. De acuerdo con el art. 13 y 14 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del aire y Protección de la Atmósfera, deberá solicitar la oportuna autorización de emisiones a la atmósfera al estar catalogada la actividad en el grupo B, epígrafe 2.12.4 del Anexo IV de dicha Ley o según regule la normativa que la sustituya.

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

Este uso se recomienda en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente sobre compatibilización entre ambos usos.

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

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

i) **Sanitario**. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público

como privado, con o sin alojamiento de enfermos.

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

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

k) **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.

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

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

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

3. Cualquiera de las parcelas definidas en los planos de calificación del P.G.O.U como equipamiento público sin pormenorización de usos, podrá destinarse a cualquiera de los usos públicos anteriores.

Artículo 102.- Cambios de Uso del Equipamiento

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

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

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

4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.

5. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.

6. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.

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

8. La sustitución de los usos de equipamiento por cualquier uso dotacional no se considera innovación del planeamiento, debiéndose demostrarse, mediante informe favorable de la Administración competente, que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia y cumpliendo con los estándares correspondientes.

A los restantes cambios de uso se le aplicará el artículo 36.2 de la L.O.U.A.

SECCIÓN 2ª: USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 103.- Disposiciones Generales

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

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

Artículo 104.- Usos detallados. Definiciones

1. Se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Atendiendo a su **titularidad**:

- Público
- Privado

b) Atendiendo a **su área de influencia**:

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

- Parque forestal
- Parque deportivo
- Parque urbano
- Parque periurbano
- Parque zoológico
- Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales en los términos establecidos en el apartado siguiente.
- Vías pecuarias.

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

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

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

- B.2.2) **Áreas de Juego**. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001 de 5 de Junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles o normativa que la sustituya.
- **Áreas Peatonales**. Se deberá asegurar la accesibilidad de estos espacios debiendo garantizarse su adecuado diseño en cuanto a dimensiones, pavimentación e iluminación.

2. En las áreas libres de uso y dominio público, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las edificaciones o instalaciones propias de los usos complementarios o compatibles, será como máximo del 20% de la superficie total. Son usos complementarios los

quioscos, infraestructuras de servicio o similar. Se admiten como usos compatibles los de aparcamiento bajo rasante y equipamiento deportivo y cultural, siempre que la mayor parte de las instalaciones sean descubiertas. Asimismo se permite el uso de aparcamiento bajo rasante.

3. En todo caso, deberá quedar garantizado el mantenimiento de la naturaleza demanial de dichas parcelas, no pudiendo ser enajenadas ni total ni parcialmente y exigiendo su uso privativo el establecimiento de una concesión administrativa.

CAPÍTULO 7 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SISTEMAS DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 105.- Disposiciones Generales

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

Artículo 106.- Usos pormenorizados. Definiciones.

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

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

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

* vías de gran capacidad

** autopistas

** autovías

** vías rápidas

* vías convencionales

a.2) **Caminos**:

a.2.1) Caminos Principales

a.2.2) Caminos secundarios

a.3) **Vías urbanas**

a.4.1) Rodadas

a.4.2) Peatonales

a.4) **Carriles de bicicleta**

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

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

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

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

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

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

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

Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Ordenanzas de Edificación, Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

Los Planes Parciales y Especiales establecerán la previsión de suelo para aparcamientos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

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

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se ubica ni afectar a la vegetación de interés.
- La restitución de los elementos urbanos afectados por las obras.

El ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquéllos edificios en los que concurran circunstancias que desaconsejen la aplicación de los estándares, por las condiciones particulares de uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela y otros similares. En la licencia municipal deberá constar la inexistencia de impacto por la disminución de la dotación, así como las medidas correctoras a tomar en cuenta.

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

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

Las condiciones de edificación de dichas instalaciones serán las siguientes:

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima: 2 plantas.

e) 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:

e.1) Abastecimiento de agua.

e.2) Saneamiento.

e.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

e.4) Servicios telefónico y telegráfico.

e.5) Alumbrado Público.

e.6) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el Suelo No Urbanizable.

e.7) Otros servicios.

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

CAPÍTULO 8 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RURAL

Artículo 107.- Disposiciones Generales

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso rural a cuyo cumplimiento habrá de someterse las parcelas con uso en las que haya de implantarse dicho uso. Se entiende por usos y actividades agrarias y productivas del sector primario, las de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción. Asimismo, se incluyen las actividades extractivas.

Artículo 108.- Usos pormenorizados. Definiciones.

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

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

b) **Forestal**. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos. **Comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales y pastos naturales.**

c) **Ganadero**. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Comprende la explotación de ganado bovino, ovino, caprino, equino, porcino, avicultura y otras explotaciones ganaderas. Se incluye los centros de alojamiento, adiestramiento y sacrificio, de animales de compañía y domésticos.

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. Comprende actividades de extracción, explotación, investigación, aprovechamiento y beneficio de yacimientos minerales y demás recursos ecológicos. Asimismo, se incluyen las actividades de primera transformación y distribución de dichos materiales, como las plantas clasificadoras de áridos o de aglomerados.

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

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

2. Estos usos pueden subdividirse en los siguientes:

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

b) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Para su implantación en Suelo No Urbanizable se requerirá la previa obtención de licencia municipal, salvo que las mismas tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A., en cuyo caso será necesaria la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos.

c) Uso extractivo. Las actividades extractivas en Suelo No Urbanizable precisarán autorización de la Consejería competente en la materia. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de la documentación a la que se refiere el Real Decreto 975/2009 de 12 de junio de Gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras o normativa que la sustituya.

Asimismo, será necesario con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A.

d) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos: Su implantación en Suelo No Urbanizable estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A..

   En todo caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente o el Ayuntamiento según sea su titularidad pública o privada.

e) Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable: Será precisa la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. para permitir su ubicación en Suelo No Urbanizable con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

   Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

f) Uso de vivienda. Únicamente, podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas cuando su necesidad esté justificada y se encuentren vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

   No obstante, de acuerdo con el reglamento de disciplina urbanística no será necesaria la aprobación del proyecto de actuación cuando las obras autorizables en edificaciones con un uso de vivienda no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente.

g) Uso terciario y de equipamiento privado. Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal. No obstante, se prohíbe expresamente la instalación de grandes superficies minoristas en esta clase de suelo.

   Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

h) Uso turístico. La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

   Asimismo, requerirá la obtención de la autorización de la Consejería competente en materia de turismo.

3. Cualquier uso que haya de implantarse en el Suelo No Urbanizable deberá dar cumplimiento a la normativa ambiental vigente.

TÍTULO IV

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

TÍTULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 109.- Definición y Tipos. Clasificación de los Sistemas

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

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

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

b) **Sistemas Locales**: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro) y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

a) Sistema de Infraestructuras de Comunicación

Sistema General de Infraestructuras de comunicación (SGV)
Sistema Local de Infraestructuras de comunicación (SLV)

b) Sistema de Equipamiento comunitario

Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGE)
Sistema Local de Equipamiento Comunitario (SLE)

c) Sistema de Áreas Libres

Sistema General de Áreas Libres (SGAL)
Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)

d) Sistema de Infraestructuras de servicios

Sistema General de Infraestructuras de servicios (SGI)
Sistema Local de Infraestructuras de servicios (SLI)

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 dispuesto en la legislación urbanística vigente siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

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

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente P.G.O.U.

Artículo 111.- Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales

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

a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.

b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente P.G.O.U. y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

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

Artículo 112.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.

2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 113.- Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes Normas del P.G.O.U. o en los Planes Parciales de Ordenación de los que provengan.

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

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

CAPÍTULO 2 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

Artículo 114.- Definición y Tipos

1. Es el destinado al uso de comunicaciones según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

2. Está constituido por el Sistema General de comunicaciones y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 115.- Sistema General de Comunicaciones (SGV). Definición y Tipos

1. Constituido por los elementos del sistema que se grafían en el plano de Ordenación Estructural del Territorio.

2. Los tipos de vías establecidos en el presente P.G.O.U, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) **Carreteras**:

Red de carreteras del Estado:

- Autopistas, Autovías y Vías Rápidas: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional:
- * Carreteras Convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

Red de carreteras de Andalucía:

- Categorías:
- * Red autonómica: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.
- * Red provincial: compuesta por la red comarcal y la red local.
- Funcionalmente, se clasifican en:
- * vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional
- * vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Serrato se ajusta al cumplimiento de los preceptos de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía. Modificada por la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía, y en particular al cumplimiento de los artículos 12, 35, 53, 54, 55, 56, 63 y 64.

b) **Caminos**:

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

c) **Carriles de bicicleta**: son aquellos cuyo uso está prohibido a vehículos de motor.

Artículo 116.- Desarrollo y programación del SGV

Los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho Sistema, podrán desarrollarse bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 117.- Condiciones de Uso del SGV

1. Con carácter general, los usos permitidos en el sistema general de comunicaciones serán los previstos en la legislación sectorial vigente y que se recogen en el Título III del presente P.G.O.U. Las condiciones de uso del sistema general viario y de sus zonas de protección se establecerán atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que la desarrolla, en caso de carreteras de titularidad estatal, y de acuerdo con las prescripciones de la Ley 8/2001 de 2 de julio de Carreteras de Andalucía, para carreteras de titularidad autonómica y provincial. A efectos de proteger el dominio público, en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado por el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.

2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo 118.- Urbanización del SGV

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente

3. Los elementos del Sistema General Viario ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 119.- Zonas de protección del SGV

1. A ambos lados de las **carreteras** se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía. Dichas zonas de protección se definen en el título II de la presente normativa urbanística de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

2. Por lo que se refiere a los **caminos**, serán de aplicación las limitaciones de uso previstas legalmente y, en su defecto, la zona de protección será de 10 m., medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m. para los caminos secundarios.

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

Artículo 120.- Sistema Local de comunicaciones (SLV). Definición

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

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

Artículo 121.- Titularidad y dominio del SLV

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

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 122.- Desarrollo y programación del SLV

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

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

Artículo 123.- Condiciones de Uso del SLV

El uso exclusivo será el de red viaria. No obstante, en las áreas peatonales podrán autorizarse los usos recreativos, socio-culturales y comerciales, previa obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 124.- Urbanización del SLV

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este P.G.O.U. y a las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 125.- Definición y Tipos

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

Artículo 126.- Sistema general de equipamiento (SGE). Definición

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del Núcleo de este P.G.O.U.

Artículo 127.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que la ostenta en la actualidad, sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

Artículo 128.- Planeamiento y programación del SGE

El desarrollo de los sistemas generales de equipamiento se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 129.- Urbanización del SGE

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización del presente P.G.O.U que, en todo caso, respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la citada legislación.

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

Artículo 130.- Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana del Núcleo del presente P.G.O.U, que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por el P.G.O.U. lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable ordenado y sectorizado y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 131.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad

privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Artículo 132.- Planeamiento y programación del SLE

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

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

Artículo 133.- Condiciones de Uso del SLE

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

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que los determinan.

Artículo 134.- 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 Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización del presente P.G.O.U que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

2. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

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

CAPÍTULO 4 SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

Artículo 135.- Definición y Tipos

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

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

Artículo 136.- Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de Ordenación Estructural del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, del presente P.G.O.U.

A estos efectos, se establece como estándar de sistemas generales de áreas libres 5,00 m²s/hab.

Artículo 137.- Planeamiento y programación del SGAL

La ejecución de los elementos de nueva ordenación se desarrollará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Con carácter genérico, la modificación de los sistemas generales de áreas libres que establece este Plan General podrá llevarse a cabo mediante modificación del P.G.O.U., todo ello sin perjuicio de la capacidad que la L.O.U.A. otorga a los Planes Especiales para establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tenga el régimen de suelo no urbanizable.

Artículo 138.- Condiciones de Uso del SGAL

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquéllos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente en ellos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.

2. En el caso de **parque**, el uso dominante es el de conservación y protección del paisaje y las especies arbóreas y como complementarios el recreativo, deportivo y cultural. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, deportivo, urbano, periurbano y zoológico.

3. En el caso de **jardines**, el uso dominante es la plantación de especies vegetales y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo y cultural.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

Artículo 139.- Urbanización del SGAL

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este P.G.O.U. que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

2. Los elementos del Sistema General de Áreas Libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

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

Artículo 140.- Sistema Local de espacios libres (SLAL). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de este P.G.O.U. que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este P.G.O.U. lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención.

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

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

Artículo 141.- Titularidad y dominio del SLAL

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

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

Artículo 142.- Planeamiento y programación del SLAL

1. Ningún elemento del Sistema Local de Áreas Libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

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

Artículo 143.- Condiciones de Uso del SLAL

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse en aquéllos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.

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

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

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

CAPÍTULO 5 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 144.- Definición y Tipos

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

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento.

c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

d) Abastecimiento de energía eléctrica.

e) Servicio de telefonía y telecomunicaciones.

f) Alumbrado público.

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

Artículo 145.- Sistema General de infraestructuras de servicios (SGI). Definición

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de Ordenación Estructural del Territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo de este P.G.O.U. y se refieren en particular a:

a) Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), estaciones de tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

b) Saneamiento:

Colectores generales de los núcleos, estaciones de depuración y vertidos.

c) Eliminación de residuos sólidos:

Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

d) Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de producción, subestaciones, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (más de 5 kV) y centros de transformación.

e) Telefonía y telecomunicaciones:

Antenas, centrales de servicio y redes principales de distribución.

f) Alumbrado público:

g) El asociado a las vías interurbanas y urbanas que constituyen el Sistema General de infraestructuras Viarias, así como a los restantes Sistemas Generales.

Artículo 146.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI

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

Artículo 147.- Planeamiento y programación del SGI

Para desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger así como establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de infraestructura se realizará bien directamente bien a través de

un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Con carácter genérico, la modificación de los sistemas generales de infraestructuras que establece este Plan General podrá llevarse a cabo mediante modificación del P.G.O.U., todo ello sin perjuicio de la capacidad que la L.O.U.A. otorga a los Planes Especiales para establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tenga el régimen de suelo no urbanizable

Artículo 148.- Condiciones de Uso del SGI

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

Artículo 149.- Urbanización y edificación del SGI

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

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

Artículo 150.- Zonas de protección del SGI

Se definen a continuación, para alguno de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren, en particular, al Suelo No Urbanizable ya que en suelo urbano y apto para urbanizar serán fijadas por las respectivas normativas de este planeamiento general o de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen.

a) **Captaciones de agua potable**:

- Será de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y demás legislación vigente o normativa que las sustituya.
- Sin perjuicio de las servidumbres legales o las que puedan imponerse por el Organismo de Cuenca, ninguna actuación podrá afectar al curso, caudal o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración competente.
- Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.
- La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalizar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

b) **Conducciones de agua potable.**

- Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados o normativa que los sustituya.
- El Organismo de Cuenca establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y sólo se autorizarán edificaciones a una distancia inferior a 5 m. del eje del sistema en casos muy justificados. En cualquier caso, los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.
- No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere el párrafo anterior sin autorización de la administración competente.
- Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc.) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

c) **Instalaciones de saneamiento.**

- Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir, lo serán de protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.
- Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. (calificados expresamente SGE).
- En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m. y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 Km. de núcleos urbanos y a más de 500 m. de carreteras.

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

Será de aplicación la legislación sobre Ordenación del Sistema Eléctrico vigente.

e) **Instalaciones de Combustibles.**

- Con carácter general, será de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya.
- Además serán de aplicación el Real Decreto 919/2006 de 28 de julio que aprueba el reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus Instrucciones técnicas complementarias o normativa que las sustituya.
- Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.
- En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.
- En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será como mínimo de 10,00 m. al eje del sistema.

Artículo 151.- Sistema Local de infraestructuras de servicios (SLI). Definición

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

a) Abastecimiento de agua.

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

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

Artículo 152.- Titularidad y dominio del SLI

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).

2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las correspondientes Entidades de Conservación.

Artículo 153.- Planeamiento y programación del SLI

1. Ningún elemento del Sistema Local de Infraestructuras estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

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

Artículo 154.- Condiciones de Uso del SLI

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

Artículo 155.- Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este P.G.O.U. o por los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen, con arreglo a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema Local de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

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

TÍTULO V

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN CONCEPTOS URBANÍSTICOS

TÍTULO QUINTO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 156.- Tipos de edificación

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) **Edificaciones alineadas**: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) **Edificaciones no alineadas**: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público - espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

a) **Edificaciones adosadas a medianeras**: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada. Cuando las edificaciones se adosan respectivamente sólo a una de las lindes medianeras de sus propias parcelas formando grupos de dos edificios, cada uno en su respectiva parcela, por admitirse expresamente por la Ordenanza reguladora correspondiente, se les llama edificaciones **pareadas.**

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

c) **Edificaciones agrupadas**: son aquéllas en las que se disponen varias edificaciones, o conjuntos de edificaciones, “aisladas” y/o “adosadas” dentro de una misma parcela y en actuación unitaria, en posición “alineada” o no con respecto al espacio público exterior, y sometidas a la condición de separarse, los diferentes edificios entre sí, una distancia denominada “separación entre edificios”.

Artículo 157.- Tipos de obras de edificación

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

a) **Obras de conservación**. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento de la edificación, construcción o instalación en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

Cuando estas obras sean necesarias como consecuencia de un menoscabo producido por causas fortuitas o accidentales, tendrán la consideración de **obras de reparación**.

b) **Obras de restitución**. Son aquéllas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico de la edificación, construcción o instalación que había desaparecido o había sido sustituido por otro no adecuado.

c) **Obras de consolidación**. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados o con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) **Obras de restauración**. Son aquéllas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones, de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) **Obras de reforma**. Son aquéllas destinadas a la sustitución y mejora de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes sin necesidad de conservación de la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

f) **Obras de remodelación**. Son las intervenciones que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

g) **Obras de rehabilitación**. Son aquellas que, manteniendo las características tipológicas del edificio, están destinadas al acondicionamiento de éste para mejorar o cambiar su uso, por lo que pueden implicar obras de distinto tipo.

h) **Obras nuevas**. Son aquéllas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes.

i) **Obras de demolición**. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente.

j) **Obras exteriores**. Son aquellas que se refieren a las fachadas, patios o cubiertas de los edificios sin modificar su estructura resistente.

k) **Obras interiores**. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar elementos estructurales y/o exteriores.

Artículo 158.- Redacción de Proyectos

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CAPÍTULO 2 NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

Artículo 159.- Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad

1. Definiciones:

a) **Unidad de Ejecución**. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano o Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

b) **Sector**. Es la unidad de referencia para la redacción del Planeamiento de desarrollo del presente P.G.O.U. en el Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado que no conforme área.

c) **Manzana**. Es una posible unidad de referencia, formada por una o varias parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. **Manzana cerrada** es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificación dejando en su interior un patio que podrá ser público o privado.

d) **Parcela**. Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

e) **Condiciones de la Parcela**. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.

f) **Relación entre edificación y parcela**. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

g) **Linderos**. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

h) **Superficie de la parcela**. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

i) **Solar**. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

- Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el P.G.O.U. o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.
- 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.
- Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el P.G.O.U. o las figuras de planeamiento que los desarrollen.
- Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de este P.G.O.U. o los instrumentos que la desarrollen.

j) **Edificabilidad**. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a unidades de ejecución o sectores. Se llama edificabilidad neta para cada uso a la que se aplica a la superficie neta o parcelas edificables correspondientes a dicho uso.

k) **Superficie construible**. Es la máxima superficie de techo edificable.

l) **Superficie construida computable**. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m^2t. A efectos del cómputo de dicha superficie se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

l.1. Computarán en un **100%** las superficies cubiertas cerradas, los cuerpos salientes cerrados, las terrazas no voladas, las terrazas y porches cubiertos y cerrados por tres lados, la proyección de escaleras por planta, los huecos de instalaciones por planta y los semisótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos (siempre que no sea una actividad comercial), trasteros e instalaciones

l.2. Computarán en un **50%** la superficie ocupada bajo cubierta en todos sus paramentos que tengan una altura libre menor de 2,00 m siempre que sea compatible con la correspondiente ordenanza, las superficies sobre rasante descubiertas al menos en dos de sus paramentos verticales, la superficie de los cuerpos volados abiertos así como las plantas sótano cuando se destinen a usos lucrativos salvo que la dotación de aparcamientos no ligados al uso residencial venga exigida por el presente P.G.O.U. que no computará.

l.3. No computarán en la medición de la superficie construida las terrazas, porches y cuerpos salientes descubiertos o cubiertos y cerrados en uno de sus lados, los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las plantas sótano cuando se destinen a aparcamientos o instalaciones propias al servicio del edificio residencial, equipamientos no comerciales como usos culturales, institucionales o administrativos, galerías de instalaciones, servicio de limpieza o evacuación y conexiones viarias. Tampoco computarán los sótanos destinados a uso de aparcamiento no vinculado al uso residencial cuando dicha dotación esté exigida por el presente P.G.O.U. No computará la planta semisótano cuando se dedique a usos no residenciales.

l.4. En actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas no computará la superficie de espacios libres o de dominio público que resulte indispensable ocupar para la instalación de ascensores u otros elementos así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo como en el subsuelo o en el vuelo cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Asimismo, no computarán los espacios que requieran la realización de las obras previstas en la legislación vigente en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que consigan reducir, al menos en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

En los demás casos, computará en la medición de la superficie construida al 50%.

m) **Ocupación**. Es el porcentaje entre la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos vuelos y la superficie de la parcela.

n) **Fondo edificable**. Es la dimensión susceptible de edificar medida perpendicularmente a la alineación de fachada.

o) **Densidad**. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie de una actuación.

Artículo 160.- Condiciones relativas a la posición de la edificación. Definiciones

1. **Alineación a vía pública**. Es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable.

Cuando la alineación de la edificación no coincida con la alineación a vía pública, esta alineación se denomina **alineación de valla a vial.**

La alineación a vía pública podrá ser:

a) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.

b) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

c) Las alineaciones a las Carreteras respetarán las zonas de protección reguladas en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía o norma que la sustituya, siendo de especial relevancia los artículos12, 35, 53, 54, 55, 56, 63 y 64.

2. **Alineación de la edificación o de fachada.** Es la línea en la que se sitúa la edificación respecto al vial o espacio público, que podrá coincidir o no con la alineación a vía pública.

En el caso de edificios alineados, esta alineación es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados, ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular.

3. **Alineación interior**: Es la que fija los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

4. **Separación a linderos**. Es la mínima distancia a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

En actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas las distancias a linderos públicos o privados previstas en el presente P.G.O.U. podrán reducirse cuando sea indispensable ocupar espacios libres o de dominio público para la instalación de ascensores u otros elementos así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Asimismo, podrán reducirse como consecuencia de la realización de las obras previstas en la legislación vigente en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que consigan reducir, al menos en un 30 por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

5. **Perfil Natural**. Es el perfil que presenta el terreno en su estado natural, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria que sobre él se realicen.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural teórico el recogido en los estudios del medio físico y planos de información de este PGOU.

Se considera así mismo perfil natural el resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización o proyecto de dotación de infraestructuras aprobado, y en el que se recojan tales movimientos de tierra y perfiles resultantes. Las limitaciones para los máximos movimientos de tierra en Proyectos de Urbanización o Proyectos de Dotación de Infraestructuras serán los definidos en las Ordenanzas de Urbanización de este PGOU.

6. **Perfil modificado**. Es el perfil que presenta el terreno como consecuencia de los movimientos de tierras procedentes de la ejecución de obra en una determinada sección.

7. **Pendiente de un terreno (p).** Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del siguiente gráfico, correspondiendo a la inclinación de la línea discontinua grafiada en el mismo. (Ver gráfico 1)

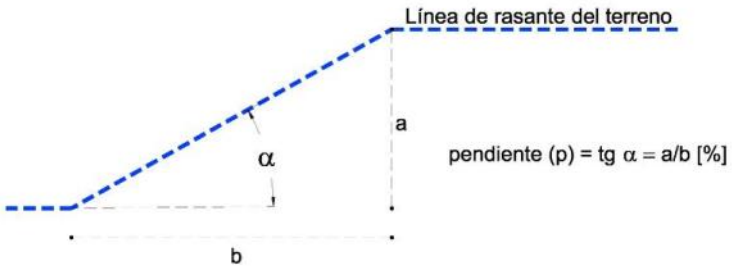


GRÁFICO 1

Artículo 161.- Medición de altura. Definiciones

1. **Plano teórico de rasante.** Es el plano teórico de referencia sobre el que medir la altura en las edificaciones que se disponen sobre terrenos con pendiente. Se denomina plano teórico de rasante a la superficie reglada que se apoya como directriz en la línea/s de rasante de fachada/s y en la línea/s de intersección de la fachada opuesta con la superficie del terreno modificado.

2. **Línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante**.

Cada una de las secciones del plano teórico de rasante, perpendiculares a todas y cada una de las fachadas de la edificación, y respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación. (Ver gráfico 2)

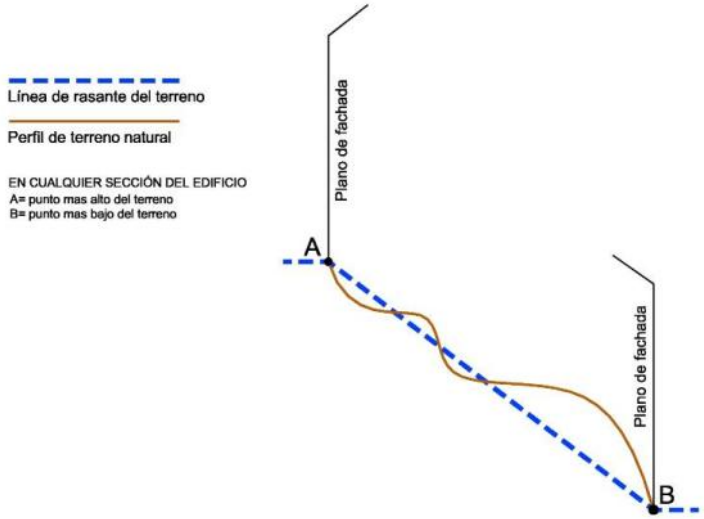


GRÁFICO 2

3. **Línea de rasante de fachada**. Es la línea de intersección entre el plano teórico de rasante y el de fachada, y respecto a la cual, se mide la altura máxima permitida de la edificación.

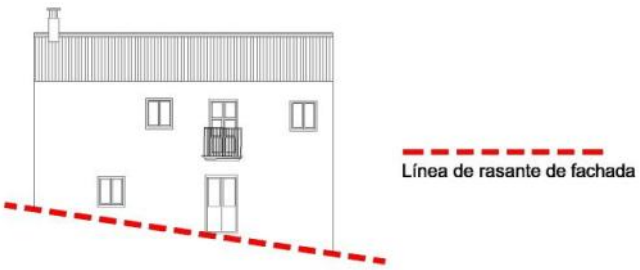


GRÁFICO 3

Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) Cuando la alineación a vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante de fachada es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical de fachada. (Ver gráfico 4).

b) Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante de fachada a la intersección del plano vertical de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 5) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m. de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m. se considerará línea de rasante de fachada la intersección del plano vertical de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m. respecto a la superficie de la acera.

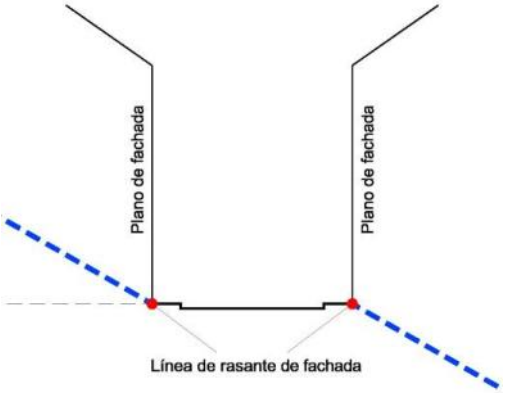


GRÁFICO 4

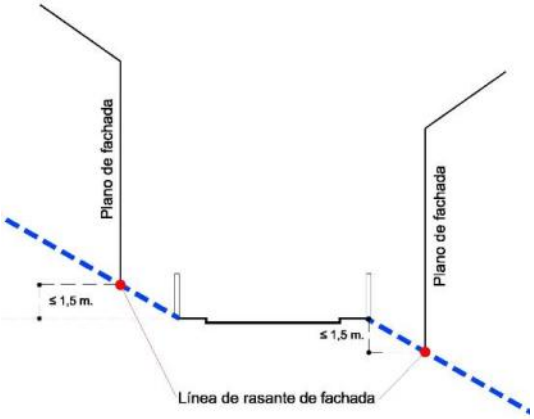


GRÁFICO 5

f) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 6.

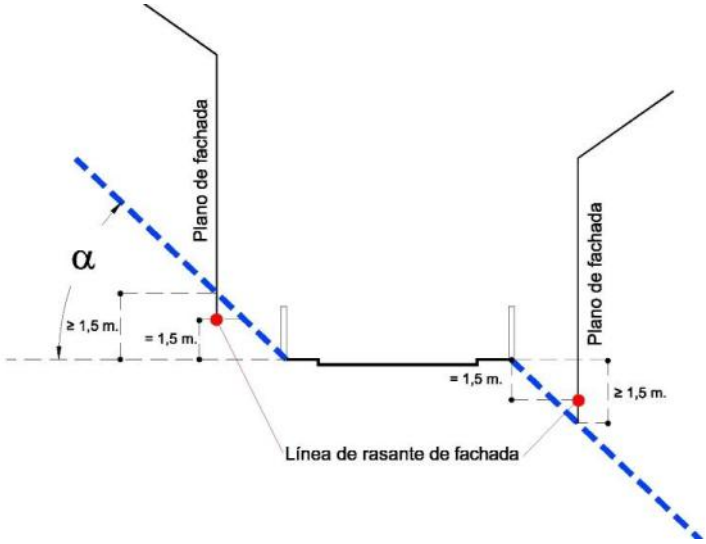


GRÁFICO 6

4. La **altura máxima edificable** es la que pueden alcanzar las edificaciones según los parámetros particulares de cada ordenanza de edificación. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Estos dos conceptos, altura y número máximo de plantas se han respetar conjuntamente.

En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

5. La **cota inferior de referencia** será el punto desde el que se realizará la medición de alturas en cada una de las **líneas de rasante de fachada** y **línea de rasante del terreno (sección)** respectivamente.

Artículo 162.- Criterios para la medición de alturas.

La medición de altura se realizará desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con la cara superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta.

La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el encuentro de los planos de todas y cada una de las fachadas y secciones del edificio respecto a **línea de rasante de fachada** y la **línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante**. Se establecerán cuantas secciones sean necesarias para controlar la altura máxima (h) en los supuestos más desfavorables.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la ordenanza. Excepcionalmente, en edificaciones escalonadas, se permitirá superar en una altura la máxima permitida en los **alzados interiores** del edificio.

a) **Respecto a la línea de rasante de fachada (medición de altura en el plano de fachada):**

a.1) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada (Gráfico 7).

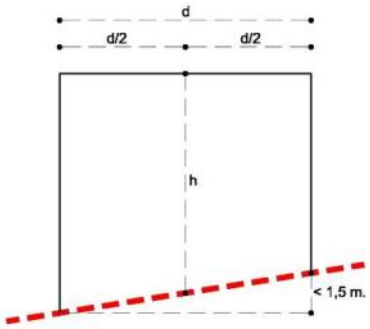


GRÁFICO 7

a.2) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es mayor que 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura en el punto medio de cada tramo de la fachada (Gráfico 8).

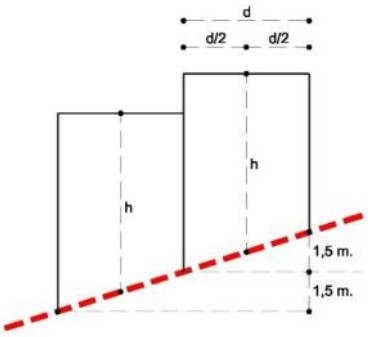


GRÁFICO 8.

b) **Respecto a la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante (medición de altura en sección):**

En función de la pendiente de la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados, adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico siguiente y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos (Gráfico 9).

Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio se mantendrá este criterio para que el volumen del edificio quede comprendido dentro de la envolvente fijada por los parámetros máximos acotados en el gráfico siguiente.

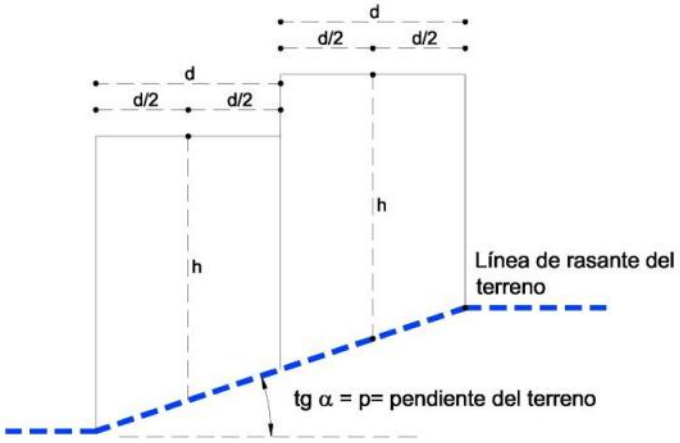


GRÁFICO 9

p (%)	d (metros)
0 < p < 10	--
10 < p < 20	20
20 < p < 30	15
30 < p < 40	10
40 < p < 60	7
60 < p	5

Artículo 163.- Edificación en terrenos de más del 35% de pendiente:

Se podrá edificar en ellas siguiendo las siguientes prescripciones:

a) Se podrán crear plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros de altura no superior a 3,50 m. sobre la rasante de la calle, dispuestos en la alineación de las parcelas a vial, tomándose éstos como cotas de referencia de la edificación. La edificación se separará de la cara exterior del muro alineado a vial al menos una distancia igual a la mitad de su altura.

b) En el caso de pendiente ascendente sobre el vial, el espacio contenido bajo la plataforma horizontal en la cota de coronación del muro podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos auxiliares de las edificaciones y accesos a la misma en un frente no

superior al 50% de la longitud del frente de parcela y pudiéndose abrir los huecos necesarios de ventilación. Si la pendiente es descendente, no se permiten estos usos anteriores, pudiendo sobresalir sobre la rasante del terreno exclusivamente la altura del edificio según la ordenanza correspondiente.

c) Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en la parcela para las plataformas necesarias para la ubicación de la edificación, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1,5 m. por encima o por debajo de la cota del terreno. La distancia entre la edificación y la cara exterior del muro de nivelación más próximo será como mínimo de 3,5 m.

d) Los muros de nivelación, y en especial los de la calle, deben tratarse como fachadas.

e) Los Planes Parciales y estudios de Detalle que desarrollen terrenos del PGOU con pendiente superior al 35% procurarán disponer los viales a media ladera, procurando una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente. Sobre la alineación a vial, y a lo largo de todo el recorrido, en las porciones de terreno con pendiente superior al 50% dispondrán un muro corrido de altura máxima de 3,5 m. y tratado exteriormente como fachada.

f) No se permitirá modificaciones del perfil natural del terreno en más de 3,5 m, salvo que las condiciones geotécnicas así lo aconsejen.

CAPÍTULO 3 NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 164.- Condiciones relativas al diseño de los edificios.

1. Todas las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos de carácter general además de las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreta (Ordenanzas de Uso y Edificación).

a) **Fondo máximo edificable**. Es la máxima distancia permitida entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

b) **Altura máxima edificable**. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado, incluyéndose, por tanto, la parte de sótano que pudiera sobresalir del terreno. Se excluyen de esta medición las cubiertas inclinadas del edificio, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretiles, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones o servicios afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas.

   Con carácter excepcional, cuando sea necesaria la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, se permitirá superar la altura máxima permitida exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

   Los parámetros "número de plantas" y "altura en metros" regulados, simultáneamente, por las Ordenanzas particulares, salvo indicación expresa de las mismas para situaciones o usos específicos, se relacionan entre sí del siguiente modo:

   PB + 1 equivalente a 7,50 metros.
   PB + 2 equivalente a 10,50 metros.
   PB + 3 equivalente a 14,00 metros.

   Para alturas superiores que en desarrollo del Plan o de sus posibles Modificaciones pudieran permitirse, se aplicará la relación: 3,00 m. de altura máxima por cada planta 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 que linda con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) **Planta sótano**. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente.

   En cualquier caso, el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja o semisótano. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. libre de instalaciones en toda zona o sector. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) **Planta baja**. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 1,50 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. De forma general, y salvo lo regulado en las ordenanzas particulares para cada zona, se establece una altura libre mínima de 2,50 m. para uso de vivienda y 3,50 m. para uso comercial. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en semisótano y baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto de la calle.

Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

- Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
- Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.
- Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubiquen.

g) **Plantas altas**. Son las situadas por encima de la planta baja. **Su altura mínima será de 2,50 m.**

h) **Planta ático**: última planta de una edificación, con un retranqueo obligatorio mínimo de 3 m. de las fachadas exteriores con respecto a la alineación de planta baja.

i) **Planta bajo cubierta**: Son los espacios vivideros bajo cubierta con una altura libre mayor de 1,50 m. Nunca podrán ubicarse sobre la planta ático. No se admiten mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado de la cubierta. Cuando la altura libre sea menor de 1,50 m no se considerarán planta, debiendo estar, en este caso, siempre vinculados a la planta inferior.

j) **Medianería**: Pared lateral común que limita dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación.

Las medianerías al descubierto deben tener un acabado mediante revestimiento adecuado y retirarse la distancia correspondiente para la aparición de huecos.

k) **Retranqueos de fachada**. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

l) **Vuelos**. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación de carácter ocupable o habitable que sobrepasa la alineación de fachada.

m) **Elementos salientes de edificación**. Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ella que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de la fachada. En función de su uso se dividen en los siguientes tipos:

- De protección: Aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc.
- De Instalaciones. Bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.
- De composición y ornato: Molduras, impostas, zócalos, etc.
- Anuncios.

n) **Zonas de uso comunitario**. Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

o) **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.

p) **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:

- **Patio de manzana**. Es aquel espacio no edificado rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Deberá disponer, al menos de un acceso desde las zonas comunes de cada uno de los edificios. Las dimensiones

mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 20 m de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

- **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 5,00 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 x H siendo H la altura mayor de las edificaciones.
- **Patio de luces**. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.
- **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.
- **Patio tradicional**. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.
- **Patios abiertos a fachadas**. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

  No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- **Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts)**. Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores. Deberán cumplir la normativa específica para este tipo de ventilación.
- **Construcciones en los patios**: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle el P.G.O.U. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

- **Cubrición de patios**: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

TÍTULO VI

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

TÍTULO SEXTO NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

NT- ORDENANZAS PARTICULARES DE NUCLEO TRADICIONAL

Artículo 165.- Ámbito y Definición

1. La ordenanza NT, se aplica en las edificaciones del núcleo tradicional, en zonas en las que por el carácter histórico de sus tramas se establece como objetivo fundamental de la ordenación, la protección de sus valores, la relación de su arquitectura con el espacio urbano, la tipología edificatoria y la parcelación. Conforman el origen del núcleo antiguo de la población y han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original.

Está formado mayoritariamente por alojamientos en propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar). La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa.

Artículo 166.- Condiciones de uso

1. El **uso dominante** es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) y el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones.

2.- Se establece una **densidad máxima** de alojamientos por parcela, que será el resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas, aparcamientos, etc.) por 80 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea superior a cinco.

3. Se considerarán **usos complementarios y compatibles**, el industrial de primera y segunda categoría, el terciario, el turístico, el institucional, el equipamiento, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

4. Se considera **uso incompatible** el rural, la gran superficie minorista y el uso industrial incompatible con el residencial o que requiera una zonificación específica, tal y como se especifica en la normativa reguladora de los usos.

Artículo 167.- Condiciones de edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. **Tipología y morfología edificatoria.**

La **tipología edificatoria** permitida será la edificación alineada a vial, pudiendo estar adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas, con las siguientes particularidades:

- **NT**, alineada a vial y adosada entre medianeras conformando manzanas cerradas. En casos justificados, se podrá retranquear la edificación, si lo exige la topografía y el diseño de los volúmenes según cánones de arquitectura tradicional, conformando manzanas irregulares con patios delanteros o traseros de acceso a las mismas. Se evitarán los retranqueos que puedan originar medianeras vistas.
- **NT-E,** alineación a vial adosada a medianeras y alineación de valla a vial, adosada a medianeras laterales con la posibilidad de retranqueo de la edificación conformando patios delanteros y/o traseros, que deberán cumplir las condiciones que se expresan en el artículo "Condiciones relativas al diseño de los edificios".

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas; en tal caso la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo con la estructura de las parcelas originales o bien en tramos no superiores a 14 metros para la relación de su arquitectura con el espacio urbano, ofreciendo diferente tratamiento de los acabados.

3. **Parcela mínima edificable.**

La **parcela mínima edificable** será la parcela catastral existente. Se permitirán agrupaciones de dos parcelas, cuando una de ellas no alcance los 70 m^2 de solar o un ancho de fachada de 5 m. y de tres parcelas cuando tal ocurra con dos.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

a) Superficie 70 m^2
b) Ancho de fachada 5 m o ancho medio de parcela de 6 m.

Cualquier otra agrupación de parcelas que se pretenda vendrá obligada a la redacción de un Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes del edificio resultante, cuyo objeto es probar de modo fehaciente el correcto encaje en el paisaje urbano del mismo, para lo cual este documento asegurará:

a) Que el aprovechamiento total de la parcela resultante no supera el que hubiere resultado de la aplicación individualizada de la Ordenanza a las parcelas agrupadas.

b) Que el edificio resultante se integra en el medio urbano en que se enclava, con especial atención a la composición de alzados en que se mantendrá de forma manifiesta el grano de la parcelación dominante, no superándose en ningún caso el ancho de fachada de 15 metros con diseño unitario.

c) Para ello se utilizará cuanta documentación gráfica y fotográfica sea precisa, siendo el ámbito mínimo para la justificación de la solución adoptada la manzana completa en que la operación se ubica, y aportándose al menos los alzados de la misma existentes y proyectados, así como los de las manzanas colindantes que den frente a la actuación.

En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m^2, será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. En ningún caso se podrán hacer agregaciones de parcelas cuya superficie total supere los 600 m^2.

4. **Ocupación y fondo edificable**

La **ocupación en planta** queda limitada al siguiente fondo máximo edificable de 25 m, medidos desde la alineación de fachada.

El **fondo máximo edificable** si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá un fondo máximo por encima de 25 m., añadiendo a éste una distancia igual a 2/3 de la altura del edificio que dé a dicho patio.

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.

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.

5.- **Patios**

El patio constituye un elemento estructurante muy importante como definidor de la morfología de esta trama urbana., por lo que deberá mantener esta función, sin quedar relegado a un patio de luces.

En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc., asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela. Sólo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

6. **Separación a linderos.**

Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras en su mayoría, sólo se proponen separaciones a los linderos traseros. En el caso particular de que la edificación existente, no se adose a medianeras, respetará las limitaciones de lindero mínimo en todos los flancos en los que se separe.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 3 m.
La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 16 m. que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

7. **Altura de la edificación**

La altura máxima viene establecida por el número de plantas es de 2 (PB+1/7,5 m) y 3 plantas

(PB+2/10,5 m) medida desde la rasante de la acera, tal como determina el plano ordenación de alineaciones y altura de la edificación.

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

En casos singulares, se podrá rebasar 3 plantas de altura donde no esté autorizado siempre que se justifique la necesidad de mayor altura en el proyecto correspondiente y sea aprobado por el Ayuntamiento.

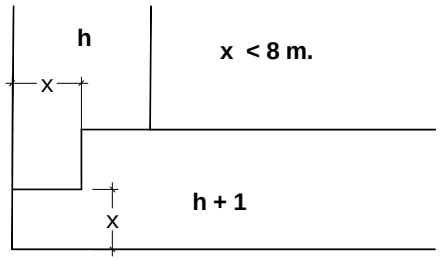
En el caso de que la planta baja de la edificación se destine en más del 70% a usos comerciales podrá realizarse una planta más, sin rebasar la altura máxima reguladora de 3 plantas.

En el caso de que la edificación tenga fachada a calles de distinto nivel, podrá aparecer una planta más, como máximo, en la calle más baja, siempre que en la calle superior se cumplan las condiciones anteriores.

En todo caso, la edificación se adaptará a la realidad topográfica de la parcela, de tal forma que se cumpla con la altura máxima reguladora sobre cualquier punto de la rasante natural, para lo que, en su caso, deberá escalonar la construcción en dos o más cuerpos edificatorios.

Los solares con limitaciones singulares de altura podrán tener un aumento del fondo edificable que compense el volumen de las plantas perdidas, a definir justificadamente en el proyecto de edificación.

En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal según el gráfico siguiente:



Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	4,0	2,7
Planta piso	3,5	2,5

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.

Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la distribución de alturas por plantas, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado y dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto se justificará la necesidad de mayor altura, cumpliéndose en todo caso la altura máxima reguladora.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las

líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,50 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros.

Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta que cumpla con las siguientes condiciones:

- Estará contenido en una línea que partiendo de la intersección de las fachadas principal y posterior (excluidos los bordes de los patios interiores) con la cara superior de la cornisa, tenga una pendiente máxima del 40%.
- La línea de cornisa no superará la altura máxima permitida.
- La altura libre en la cumbrera no superará los 3,20 m.
- El paramento vertical contenido entre la cara superior del último forjado horizontal y la línea de cornisa no superará la altura de 1,20 m.

b)Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m

c)los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

d)Los elementos técnicos de las instalaciones.

e)Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

8. Aparcamientos

Los edificios plurifamiliares deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m^2 construidos y un aparcamiento cada 50 m^2 de locales comerciales.

La entrada del aparcamiento deberá proyectarse formando con la del portal una sola unidad compositiva. Si se utiliza la planta baja como aparcamiento, deberá destinarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a la vía pública.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

a)En los casos de restauración y rehabilitación de la edificación existente.
b)Cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m^2
c)Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6 metros.

Artículo 168.- 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.

Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado. Se tendrán en cuenta también, las Condiciones Estéticas Generales recogidas en la Ordenanza de Edificación.

2. **Fachadas**. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.

3. **Alturas**. La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, y sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos deberá componerse con las edificaciones colindantes.

4. **Huecos de fachada**. Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener predominantemente unas proporciones verticales tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos y a la composición del resto de la fachada.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilería metálica o de componentes plásticos, de colores oscuros o imitación de madera.
b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.
c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

5. **Materiales de fachada**. Además de las Condiciones Estéticas Generales previstas en la Ordenanza de Edificación:

a)Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco o beige, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.
b)Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado a la tirolesa, ladrillo visto, piedra abujardada, etc., evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.
c)Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes.

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

7. **Cubiertas**.

a)Las cubiertas serán inclinadas, preferentemente de material cerámico, admitiéndose soluciones de otro material o terraza plana en segunda crujía, siempre que estén suficientemente justificados y la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta.
b)El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

c)Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

8. **Vuelos y salientes en fachadas**: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

9. **Balcones**. Además de las Condiciones Estéticas Generales previstas en la Ordenanza de Edificación:

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.
II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.
III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

c) El vuelo máximo de los balcones será de 50 cm.

10. **Anuncios**. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos.

Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm. y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en caso puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 50 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho de rótulo.

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

12. **Construcciones en ladera**. Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

13. Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

UAD- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ADOSADA

Artículo 169.- Ámbito y Definición

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de expansión del casco, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, donde se sitúan las edificaciones más recientes que han mantenido el tipo edificatorio y la parcelación tradicional y donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental. Igualmente se aplicará a los nuevos ensanches con tipología de edificación adosada.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda unifamiliar alineada y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación del núcleo de Serrato.

Artículo 170.- Condiciones de Uso

1. El **uso dominante** será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar). Asimismo, se permiten para los sectores de suelo urbanizable regulados con la presente ordenanza, un máximo de dos unidades de edificación plurifamiliar siempre que no excedan del 15% del número máximo de viviendas del sector. Las condiciones de uso plurifamiliar son las mismas que las definidas en la ordenanza NT.

2. Se considera **uso complementario** el industrial en sus 1ª y 2ª categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.

3. Son también usos **complementarios y compatibles**, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento y los espacios libres. Se considera uso incompatible el rural, los grandes establecimientos comerciales y el funerario.

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

a)En planta baja, plantas sótano y planta primera.

b)En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.

c)En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

Artículo 171.- Condiciones de edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. **Tipología y morfología edificatoria.**

La tipología edificatoria permitida será la edificación alineada a vial, pudiendo estar adosada a

medianerías, conformando manzanas cerradas.

Se permite, igualmente, la vivienda unifamiliar pareada siempre que se dé en la manzana completa.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original, cuando exista. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas; en tal caso la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo con la estructura de las parcelas originales o bien en tramos no superiores a 14 metros para la relación de su arquitectura con el espacio urbano, ofreciendo diferente tratamiento de los acabados.

3. **Parcela mínima** edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

a) Superficie 100 m^2
b) Ancho de fachada 6 m
c) Fondo de parcela 12 m

En el caso de parcelas destinadas a vivienda protegida, no se deberá cumplir con las condiciones anteriores, siendo la parcela mínima de 60 m2.

En el caso de parcelas para tipología unifamiliar pareada la parcela mínima será 200 m^2.

En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m^2, será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes.

En aquellas manzanas donde el fondo edificable de las parcelas dé como resultado espacios urbanos interiores en fondo de saco, mediante Estudio de Detalle y con la apertura de un vial se podrá incorporar a la trama urbana.

4. **Ocupación y fondo edificable.**

La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m.

Si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá superar el fondo máximo edificable hasta los linderos traseros, siempre que la ocupación máxima de la parcela no supere el 80% y respetando las separaciones a linderos preceptivas.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

5. **Separación a linderos.**

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

a)Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
b)Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
c)Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 15 m. que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que por ello de lugar a un aumento de la altura de la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial, con un máximo de 3 metros. En estos casos debe quedar garantizada la ocultación con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes.

En las parcelas situadas en manzanas en las que coexisten edificaciones medianeras y exentas, cuando en alguno de los linderos privados exista una edificación exenta sin que sea previsible su próxima sustitución, la edificación que se proyecte podrá retranquearse al lindero medianero como mínimo 3 metros y los paramentos resultantes deberán tratarse como fachadas, pudiéndose abrir huecos en ellos.

6. **Altura de la edificación.**

La altura es de 2 plantas (PB+1/7,5 m.).

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

En casos singulares, se podrá permitir 3 plantas de altura donde no esté autorizado siempre que se justifique la necesidad de mayor altura en el proyecto correspondiente y sea aprobado por el Ayuntamiento. Se respetarán las condiciones de altura recogidas en los convenios firmados por el Ayuntamiento.

Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	4,0	2,7
Planta piso	3,5	2,5

Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la distribución de alturas por plantas, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado y dando audiencia a los propietarios colindantes.

En el proyecto se justificará la necesidad de mayor altura, cumpliéndose en todo caso la altura máxima reguladora.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a)La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,50 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros.

Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta que cumpla con las siguientes condiciones:

- Estará contenido en una línea que partiendo de la intersección de las fachadas principal y posterior (excluidos los bordes de los patios interiores) con la cara superior de la cornisa, tenga una pendiente máxima del 40%.
- La línea de cornisa no superará la altura máxima permitida.
- La altura libre en la cumbrera no superará los 3,50 m.
- El paramento vertical contenido entre la cara superior del último forjado horizontal y la línea de cornisa no superará la altura de 1,20 m.

b)Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m

c)Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

d)Los elementos técnicos de las instalaciones.

e)Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

8. **Aparcamientos.**

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m^2 construidos y un aparcamiento cada 50 m^2 de locales comerciales.

Deberá procurarse disponer de aparcamientos comunes en sótano, a fin de controlar el número de conexiones con la vía pública.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

a) En los edificios existentes restaurados o rehabilitados.
b) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6m.
c) En solares con superficie inferior a 200 m^2, o con imposibilidad física para ello.

Artículo 172.- Condiciones Estéticas Particulares

1. El **volumen de la edificación y la composición** y tratamiento de la fachada, se estudiarán de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, estén sujetos a condicionantes de integración y localización que aseguren plenamente el mantenimiento del paisaje y no supongan una alteración apreciable en el territorio actual.

2. El **color de los revestimientos de fachada** será de tono claro, preferentemente blanco, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes. Los zócalos podrán distinguirse mediante enfoscado a color, o realizarlos en piedras naturales o materiales cerámicos, evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados. No superarán una altura de 1,20 metros desde la rasante de la calle.

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

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que el borde inferior de las mismas se sitúen a un mínimo de 2,50m de altura sobre la rasante de la acera en vertical.

4. Los **cerramientos**, en los casos con retranqueos permitidos, serán con alineación de valla a vial, y se ejecutará mediante elementos macizos con un máximo de 1 m de altura que podrá completarse con elementos vegetales o protecciones diáfanas, estéticamente admisibles hasta una altura total máxima de 1,50m. Los cerramientos con medianerías tendrán una altura máxima de 1.50 m.

5. En las **agrupaciones de viviendas** resultantes deberán utilizarse varios modelos de vivienda. No obstante, si se utiliza un único modelo las fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad, compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos etc., a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

6. En ningún caso se admitirán las **fachadas ciegas**, como hastiales como muro medianero, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse adecuadamente con carácter de fachada principal.

UAS- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA

Artículo 173.- Ámbito y Definición

1. Corresponde a las áreas de trama urbana cuyo espacio libre de parcela, normalmente ajardinado constituye el elemento dominante de su morfología. Estas ordenanzas afectan a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico-residencial y corresponden a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación completa.

Artículo 174.- Condiciones de Uso

1. El **uso dominante** será el residencial o turístico-residencial exclusivamente en vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2. Se considerarán **usos complementarios**, despachos profesionales anexos a la vivienda, el terciario, el institucional, el equipamiento, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.

4. Se considera **uso compatible** el rural, cuando se destina únicamente al cultivo de los terrenos.

5. Se consideran **usos incompatibles**: industrial, gran establecimiento comercial y uso funerario.

Artículo 175.- Condiciones de edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. La **tipología edificatoria** permitida será la edificación aislada o pareada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela.

3. La **parcela mínima edificable** deberá cumplir las siguientes **condiciones**:

a) Superficie Parcela Mínima: 200 m^2
b) Ancho y fondo de parcela mínimo: 10 m
c) Fondo de parcela mínimo: 12 m

4. La **ocupación máxima** de parcela será:

Planta baja:60%
Planta alta:40%

5. La **separación mínima a linderos** públicos y privados será de 3 m. Excepcionalmente, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de vivienda unifamiliares pareadas. En este caso debe garantizarse la no existencia de medianerías vistas.

En los linderos medianeros, las diferencias de cota de rasantes entre dos terrenos colindantes no superará 1,5 m de altura y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

6. La **altura máxima** permitida total será de 7,5 metros (PB +1). La altura libre de cada planta no será inferior a 2,5 m.

Queda expresamente prohibido, en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso debajo de la planta baja, que en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas.

7. Se deberá dotar de **aparcamiento** para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m2 construidos de vivienda y con una superficie mínima de 15 m2 por plaza.

Artículo 176.- Condiciones estéticas particulares

1. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

2. La alineación a vial se podrá hacer mediante vallado compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas. El vallado a lindero privado será tapial, de obra de fábrica o similar. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,70 m.

3. En el solar sin edificar será obligatorio realizar un muro de 2 metros de altura.

MC- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR ADOSADA

Artículo 177.- Ámbito y Definición

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de ensanche del casco, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, donde se sitúan las edificaciones más recientes.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda plurifamiliar conformando manzanas cerradas. Esta ordenanza podrá aplicarse a las unidades edificatorias de viviendas de protección pública a ejecutar en las diferentes áreas o sectores que ordena este PGOU.

Artículo 178.- Condiciones de Uso

1. El **uso dominante** será el residencial en alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar, siendo compatible el unifamiliar.

2. Se considera **uso complementario** el industrial en sus 1ª y 2ª categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.

3. Son también usos complementarios, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento y los espacios libres. Se considera uso incompatible el rural, los grandes establecimientos comerciales y el funerario.

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

a)En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.
b)En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.
c)En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

Artículo 179.- Condiciones de edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. **Tipología y morfología edificatoria.**

La **tipología edificatoria** permitida será la edificación alineada a vial adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

3. **Parcela mínima edificable**.
La parcela mínima edificable será la siguiente:

a) Superficie Parcela Mínima: 200 m^2
b) Ancho y fondo de parcela mínimo: 10 m

c) Fondo de parcela mínimo:12 m
A efectos de condiciones de edificación, será objeto de cómputo la totalidad de la manzana grafiada en los planos de ordenación de estas Normas.

4. **Ocupación y fondo edificable.**
La ocupación máxima de la parcela en las plantas sobre rasante será:

Planta baja:100%
Planta alta:80%

5. **Altura de la edificación.**
La altura es de 2 plantas (PB+1/7,5 m.) salvo en las alineaciones en que se especifique una altura diferente en el correspondiente plano de alineación y altura de la edificación que se incorporará en el documento de aprobación inicial.

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

Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	4,0	2,7
Planta piso	3,5	2,5

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,50 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 40%, tomados respectivamente de los bordes de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de los distintos planos los 3,50 m de altura.

a)Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m
b)Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.
c)Los elementos técnicos de las instalaciones.
d)Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

6. **Aparcamientos.**

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m^2 construidos y un aparcamiento cada 50 m^2 de locales comerciales.

Artículo 180.- Condiciones Estéticas Particulares

Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona NT

OA- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA

Artículo 181.- Ámbito y Definición

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de ensanche del casco, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, donde se sitúan las edificaciones más recientes.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda plurifamiliar en bloque exento. Esta ordenanza podrá aplicarse a las unidades edificatorias de viviendas de protección pública a ejecutar en las diferentes áreas o sectores que ordena este PGOU.

Artículo 182.- Condiciones de Uso

1. El **uso dominante** será el residencial en alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar, siendo compatible el unifamiliar.

2. Se considera **uso complementario** el industrial en sus 1ª y 2ª categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.

3. Son también usos complementarios, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario y los espacios libres. Se considera uso incompatible el rural, los grandes establecimientos comerciales y el funerario.

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

a)En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.

b)En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.

c)En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

Artículo 183.- Condiciones de edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. **Tipología y morfología edificatoria.**

La **tipología edificatoria** permitida será la edificación exenta, con separación a linderos públicos y privados.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

3. **Parcela mínima edificable**.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

A efectos de condiciones de edificación, será objeto de cómputo la totalidad de la manzana grafiada en los planos de ordenación de esta Normativa.

4. **Ocupación y fondo edificable.**

La ocupación máxima de la parcela en las plantas sobre rasante no superará el 50%.

5. **Separación a linderos.**

a)La edificación podrá adosarse o no a la alineación establecida como no vinculante.

b)La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela en los siguientes casos:

- Si se trata de parcelas enclavadas en estructuras parcelarias en que alguna de las construcciones colindantes sea medianera.
- Cuando se trate de edificaciones adosadas de un proyecto unitario.
- Cuando exista un acuerdo formal con los colindantes, lo que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

c)Las nuevas edificaciones se dispondrán de modo que sus planos de fachada guarden una separación con respecto a los situados en la parcela colindante igual a la altura del más alto de ambos. Esta separación podrá reducirse en el caso previsto en el epígrafe b del apartado 5 de este Artículo.

d)La separación de edificios dentro de la misma parcela se adaptará a las condiciones siguientes:

- La separación entre los planos de fachada será al menos de la mayor de las alturas, con mínimo absoluto de 6.00 metros.
- Esta separación podrá reducirse a un tercio de la altura, con mínimo de 4.00 metros cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o si los huecos abiertos en ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

6. **Altura de la edificación.**

La altura es de 3 plantas (PB+2/10 m.) salvo en las alineaciones en que se especifique una altura diferente en el correspondiente plano de alineación y altura de la edificación que se incorporará en el documento de aprobación inicial.

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

Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	4,0	3,0
Planta piso	3,5	2,5

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 50% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,75 m. de altura

desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 50%, tomados respectivamente de los bordes de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de los distintos planos los 3,75 m de altura.

a) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m

b) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

7. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m^2 construidos y un aparcamiento cada 50 m^2 de locales comerciales.

8. Cerramiento de parcelas.

a) Los cerramientos de las parcelas en contacto con la vía pública y en las zonas de retranqueo con respecto a la misma serán de fábrica hasta una altura no superior a 1,20 m. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a los 2,30 m.

b) El resto de cerramientos medianeros podrá alcanzar 2,10 m. de altura con elementos sólidos y opacos.

Artículo 184.- Condiciones Estéticas Particulares

1. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona NT.

2. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño es libre en el ámbito de esta Ordenanza.

3. Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50 % de la superficie libre deberá arbolarse.

IND - ORDENANZAS PARTICULARES DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL

Artículo 185.- Ámbito y Definición

1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares para parcelas de suelo con uso industrial.

2. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que cumplan con estas ordenanzas.

Artículo 186.- Condiciones de Uso

1. Los **usos dominantes** son los industriales de segunda y tercera categoría. Para la industria en suelo de uso característico residencial se admite sólo de primera y segunda categoría.

2. La industria de tercera categoría se considera compatible con esta ordenanza, destinada a industrias que requieren zonificación industrial específica en pequeñas superficies. No se consideran así la instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.

3. El uso residencial se considera **complementario** del industrial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.
b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 1.000 m^2.

Dicha vivienda contará con una superficie total construida máxima de 150 m^2.

4. El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.

5. El de equipamiento comunitario es compatible con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.

7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos. Las industrias molestas o nocivas, en razón de sus vertidos, deberán contar con depuración propia de aguas residuales. En caso contrario se considerarán incompatibles.

Artículo 187.- Tipología Edificatoria permitida

1. Se permitirá la edificación retranqueada, adosada y aislada, debiendo guardar alineación de valla de parcela a vial. Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio se deberá construir igualmente medianero, con alineación obligatoria de valla a vial.

2. La alineación de fachada respecto a vial se refleja en el correspondiente plano de ordenación de alineaciones.

Artículo 188.- Parcela Mínima

La parcela mínima establecida es de 250 m^2 y una longitud mínima de fachada de 12 metros.

Artículo 189.- Condiciones de edificación

Se respetan las condiciones de edificación y ocupación indicadas en el plan parcial urbanístico aprobado.

La ocupación máxima de parcelas será:

Planta baja:100%
Planta alta:40%

Artículo 190.- Altura máxima de la edificación

La altura máxima permitida total será, 2 plantas (PB+1), 7,5 metros en suelo urbano consolidado con zonificación residencial y 12 metros en zonificación industrial.

La altura mínima libre de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

Para elementos singulares de las industrias podrá autorizarse una altura mayor siempre que quede justificada la necesidad de los mismos.

Artículo 191.- Condiciones estéticas particulares

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.

2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2,70 metros

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.

HT ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA HOTELERA

Artículo 192.- Definición

Son las parcelas que se califican en los planos de ordenación para este uso destinado al alojamiento temporal, de carácter turístico, en la modalidad de Hotel.

Artículo 193.- Condiciones de uso

El uso característico de esta zona es el hotelero. Se consideran usos compatibles: Escuela de Hostelería y restauración, siempre que se encuentren vinculados al uso característico.

Artículo 194.- Condiciones de edificación

Se podrán disponer dentro de la parcela varios edificios, tanto para el uso de alojamiento como de servicios complementarios. La forma de disposición de la edificación será libre, respetándose el resto de parámetros regulados en la presente ordenanza.

Artículo 195.- Tipología Edificatoria permitida

Dada la singularidad de estos edificios, a propuesta razonada por el promotor podrán autorizarse por la Corporación soluciones arquitectónicas excepcionales, siempre que no supongan incremento de edificabilidad ni alteración de la separación a linderos, con la consideración de que su tipología edificatoria deberá estar adaptada e integrada con el entorno circundante.

En suelo urbano con uso global residencial se respetarán las condiciones de alineaciones, altura, y fondo edificable regulados para cada zona.

Artículo 196.- Parcela Mínima y ocupación

Se permiten los siguientes parámetros urbanísticos:

1. Parcela mínima: 500 m^2
2. Ocupación:60%

Artículo 197.- Altura máxima de la edificación

La altura máxima permitida será la reflejada en los planos de ordenación.

Artículo 198.- Aparcamientos

Se deberá dotar de **aparcamiento** para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 1 por cada plaza hotelera y con una superficie mínima útil por vehículo de 20 m2.

Ep ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 199.- Definición

Es de aplicación esta ordenanza a aquellos usos complementarios del uso residencial y vinculados a este, con calificación pormenorizada o no, incluyéndose también las parcelas con calificación de equipamiento privado por el Plan General.

Artículo 200.- Condiciones de edificación

Se podrán disponer dentro de la parcela varios edificios, tanto para el uso de equipamiento como de servicios complementarios. La forma de disposición de la edificación será libre, respetándose el resto de parámetros regulados en la presente ordenanza.

Artículo 201.- Tipología Edificatoria permitida

1. En suelo urbano con uso global residencial se respetarán las condiciones de alineaciones, altura, y fondo edificable regulados para cada zona.

Artículo 202.- Altura máxima de la edificación

La altura máxima permitida será la reflejada en los planos de ordenación y/o en la ordenanza correspondiente al uso residencial al que se vincula.

Artículo 203.- Aparcamientos

Se deberá dotar de **aparcamiento** para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m2 construidos y con una superficie mínima útil por vehículo de 20 m2.

CO- ORDENANZAS PARTICULARES COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Artículo 204.- Ámbito y Definición

1. Serán aplicables a las parcelas destinadas a uso comercial y de servicios.

2. En los planos de clasificación y calificación de suelo, se grafían las áreas en que es aplicable esta Ordenanza.

Artículo 205.- Condiciones de Uso

1. Los usos principales son el Terciario en particular comercial, el de servicios, el de hostelería y el hotelero definidos en el Capítulo de usos.

2. Es admitido como uso complementario el de vivienda ligada al funcionamiento de la instalación. Por tanto su uso se registrará vinculado al otro uso sin posibilidad de segregación.

3. Son usos compatibles los de "equipo público", de esta Normativa, en edificio exento de uso exclusivo.

4. Son usos prohibidos todos los demás.

Artículo 206.- Tipología Edificatoria permitida

La edificación será alineada en posición prefijada por el Planeamiento y adosada o exenta en función del tamaño de la parcela.

Artículo 207.- Parcela Mínima

La parcela mínima edificable será la que satisfaga los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie (m^2)	Diámetro círculo inscrito (m)
250,00	15,00

Artículo 208.- Condiciones de edificación

a. La **edificabilidad** sobre parcela neta no será superior a 1,00 m^2t/m^2s.

b. La **ocupación** máxima en planta baja será del 100 % y del 60 % en plantas altas.

c. Alineaciones y retranqueos

1. La fachada principal de la edificación se alineará obligatoriamente a una distancia del lindero público establecida en el Planeamiento de desarrollo que no será inferior a 5,00 m.

2. Separación a linderos privados:

- Las fachadas posteriores deberán separarse un mínimo de tres metros del lindero

de las parcelas colindantes.

- Esta distancia podrá anularse, convirtiéndose en una medianería, mediante acuerdo entre las partes que se documentará en escritura pública e inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- Las fachadas laterales de la edificación deberán adosarse al lindero de las parcelas contiguas.
- No obstante lo anterior, en el caso de parcelas con superficie superior a 1.500 m^2 la edificación podrá retranquearse una distancia no inferior a los cuatro metros del lindero de las parcelas contiguas.

Artículo 209.- Altura máxima de la edificación

1. La altura máxima de la edificación será de tres plantas y 10,50 m.

2.- La altura mínima de la edificación será de cuatro metros, en planta única.

TÍTULO VII

NORMAS PARA EL SUELO URBANO

TÍTULO SÉPTIMO

NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 210.- Clasificación y Delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituye el Suelo Urbano del presente Plan aquéllas áreas del territorio municipal, delimitadas expresamente en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias, conforme a lo regulado en el artº 45 de la LOUA:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de alguno de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al mismo tiempo se integren en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados en el apartado anterior.

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

2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el correspondiente proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

3. De conformidad con lo previsto en la L.O.U.A. y con el apartado 1 anterior, los terrenos clasificados como suelo urbano por el P.G.O.U. se adscriben, a los efectos de la atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos, a las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado
b) Suelo urbano no consolidado

4. Constituye el Suelo Urbano del Término Municipal el núcleo urbano de Serrato.

Artículo 211.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado

1. Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por estar urbanizados o tener la condición de solar y no quedar comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

A estos efectos, tienen la consideración de solar las parcelas de suelo urbano dotadas como mínimo

de los siguientes servicios:

a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana pavimentada, o por espacios libres, incluyendo, en su caso, el acerado. En solares con más de una fachada con elemento de acceso a la edificación la condición anterior afectará a todas ellas.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red pública, con capacidad suficiente para ello.

d) Alumbrado Público.

e) Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento.

f) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. Igualmente, se consideran integrados en esta categoría los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el número anterior desde el momento en que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado están obligados a:

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

b) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el presente P.G.O.U. una vez el suelo tenga la condición de solar.

d) Conservar la edificación en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

e) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

f) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

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

a) **Consultar** a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios.

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

Comprende asimismo la **facultad de disposición**, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas que establece la legislación urbanística.

c) Derecho a realizar las **obras de conexión** de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

d) Derecho a **edificar** los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente P.G.O.U.

e) Realización de **usos y obras provisionales** en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente.

f) Participar en la ejecución de **actuaciones de transformación urbanística** en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 212.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado

1. Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por carecer de urbanización consolidada.

Se establecen las siguientes subcategorías:

a) **Sectores de Suelo Urbano No Consolidado**: para su ejecución sistemática y ordenación pormenorizada remitida a planeamiento de desarrollo. Son vacíos relevantes en el suelo urbano o áreas que cuentan con una situación periférica o aislada, pero que no cuentan con la superficie adecuada para constituirse en sectores de suelo urbanizable. Presentan una posición inserta en la trama urbana adoptada y carecen de infraestructuras. Normalmente se constituyen en oportunidades para articular, reequipar y recualificar la escena urbana en la que se insertan. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Parcial de Ordenación Urbanística.

No se han delimitado Sectores en Suelo Urbano No Consolidado.

b) **Áreas de Reforma de Reforma Interior** con ordenación integrada en el suelo urbano no consolidado, donde las operaciones de consolidación de la urbanización existente se limitan al establecimiento del vial secundario. En estas áreas el Plan General establece la ordenación pormenorizada indicativa, incluyendo el trazado local del viario secundario, la localización del suelo dotacional público y la reserva de suelo para vivienda protegida y difiere al Estudio de Detalle la posibilidad de completar o modificar estas determinaciones, en desarrollo de los objetivos definidos en la ficha correspondiente, así como la ordenación de los volúmenes y la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

No se han delimitado Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado.

c) **Áreas Homogéneas de ámbito reducido** en Suelo Urbano No Consolidado que precisan de un incremento o mejora de dotaciones, así como, en su caso de los servicios públicos y urbanización existentes.

Se han delimitado las siguientes áreas homogéneas en Suelo Urbano No Consolidado: **UE-1 y UE-2**.

d) **Actuaciones Urbanizadoras No Integradas** en Suelo Urbano No Consolidado incluidas en áreas de reparto, para la obtención y urbanización de Equipamiento, Espacios Libres y Viario.

No se han delimitado Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano No Consolidado.

e) **Suelo Urbano No Consolidado ordenado**, correspondiente a actuaciones urbanísticas de sectores o unidades de ejecución de suelo urbanizable de las anteriores Normas Subsidiarias, que cuentan con ordenación pormenorizada directamente asumida por el Plan General cuya ejecución puede encontrarse iniciada y no culminada a la entrada en vigor de éste o bien que el PGOU establece su ordenación pormenorizada.

No se han delimitado actuaciones urbanísticas correspondientes a la categoría de suelo urbano no consolidado ordenado.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) Dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación urbanística.

b) Conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

A estos efectos, hasta tanto no se proceda a la urbanización del suelo el deber de conservación supone:

- Mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
- prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ella.
- asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

B) Con carácter específico:

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

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

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector, ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

En el suelo urbano no consolidado en áreas homogéneas esta cesión de suelo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que en el suelo urbano no consolidado en áreas homogéneas podrá ser superior o inferior en función de las plusvalías, hasta el quince y cinco por ciento, respectivamente.

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

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

h) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

i) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

i) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

3. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado le corresponden los siguientes derechos:

a) Consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

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

   Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas que establece la legislación urbanística así como la de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

   A estos efectos, cuando la Administración no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, este derecho comprende el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización que incluye:

   - Elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda.
   - Competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.
   - Participar en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.
   - Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

c) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso.

d) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente P.G.O.U.

e) Realización de usos y obras provisionales en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 213.- Régimen Jurídico del Subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el P.G.O.U.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el aprovechamiento urbanístico del subsuelo corresponderá a aquél que esté legitimado para adquirir el aprovechamiento del suelo vinculado al mismo.

3. En las normas particulares de cada zona se establece expresamente el aprovechamiento urbanístico del subsuelo el cual computará a efectos de la determinación de la superficie construible en los términos previstos en el Título V.

4. La cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas locales y generales así como de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración conllevará, igualmente, la cesión del subsuelo a ellos vinculados.

5. El uso del subsuelo perteneciente a los bienes de dominio público se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Es compatible la existencia de suelo calificado de uso público, con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento o a los que establezca el PGOU o sus instrumentos de desarrollo. El Ayuntamiento podrá determinar el carácter de servicio público o patrimonial del subsuelo, en función de las condiciones más aconsejables para su utilización y gestión como uso de interés público.

b) Las administraciones titulares de los suelos de dominio público, dentro del marco jurídico correspondiente, podrán hacer concesiones temporales del su subsuelo con destino a los usos establecidos por el planeamiento, siempre que no reste funcionalidad al espacio público o dotación pública previstos en ese suelo.

CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 214.- Usos globales, niveles de densidad y edificabilidades globales en suelo urbano.

En Serrato se establecen las siguientes zonas de referencia para la asignación de usos y edificabilidades globales y niveles de de densidad en suelo urbano.

Nº	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	USO GLOBAL	NIVEL DE DENSIDAD	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
Z-01	NÚCLEO TRADICIONAL	95.723,00	RESIDENCIAL	MUY ALTA	100 viv/ha	1,30 m²t/m²s
Z-02	ENSANCHE-1 RESIDENCIAL-1	2.551,00	RESIDENCIAL	MEDIA-BAJA	25 viv/ha	0,50 m²t/m²s
Z-03	ENSANCHE -2 INDUSTRIAL-UE-2	5.545,00	INDUSTRIAL	--------	---------	0,80 m²t/m²s

Artículo 215.- Áreas de Reparto en Suelo Urbano

El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbano:

ÁREA DE REPARTO 1

DENOM.	SUPERFICIE	USO GLOBAL	COEF. EDIFICAB.	EDIFICAB.	APROV.. MEDIO UA/m²	APROV. TOTAL Uas	APROV. OBJETIVO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN APROV.	EXCESOS APROV.
UE-1	2.551,00	RESIDENCIAL	0,50	1.275,50	0,50	1.275,50	1.275,50	1.147,95	127,55	0,00
TOTAL	2.551,00	RESIDENCIAL	0,50	1.275,50	0,50	1.275,50	1.275,50	1.147,95	127,55	0,00

AM AR-1 = 0,50 m²t/m²s

ÁREA DE REPARTO 2

DENOM.	SUPERFICIE	USO GLOBAL	COEF. EDIFICAB.	EDIFICAB.	APROV. MEDIO UA/m²	APROV. TOTAL Uas	APROV. OBJETIVO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN APROV..	EXCESOS APROV.
UE-2	5.826,00	INDUSTRIAL	0,80	4.660,80	0,80	4.660,80	4.660,80	4.194,72	466,08	0,00
TOTAL	5.826,00	INDUSTRIAL	0,80	4.660,80	0,80	4.660,80	4.660,80	4.194,72	466,08	0,00

AM AR-2 = 0,8 m²t/m²s

Artículo 216.- Media dotacional en Zonas del Suelo Urbano

1. Al objeto de dar cumplimiento al artículo 36.2.a).2.ª) de la LOUA, en cuanto a las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, se incluye la media dotacional de cada Zona de suelo urbano.

Dicha media dotacional, según determina el artículo 10.2.A.g) de la LOUA, viene expresada por la cuota que resulta entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona. Se ha considerado como superficie dotacional la suma de suelo existente y previsto destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos locales excluida la superficie de viarios.

2. Esta media dotacional, como parámetro incorporado como determinación pormenorizada preceptiva, será la referencia para modificaciones de planeamiento que tengan por objeto incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones.

3. Las cuotas de media dotacional correspondientes a las Zonas en Suelo Urbano delimitadas en este PGOU son:

Artículo 217.- Edificación

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente P.G.O.U. o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título II de las Normas Urbanísticas para los solares que estén ubicados en zonas arqueológicas de acuerdo con el informe arqueológico incorporado al presente P.G.O.U.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

3. La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un año. El mero transcurso de este plazo sin que se haya comunicado al Ayuntamiento el inicio de las obras o se haya acreditado las causas de la imposibilidad de obtención de licencia, determinará, por ministerio de la ley, la colocación del solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Artículo 218.- Usos

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con el P.G.O.U. y en particular con sus Normas Particulares.

Artículo 219.- Ejecución de actuaciones

1. Las determinaciones del P.G.O.U. sobre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en suelo urbano son los siguientes:

a) **Actuación Urbanizadora No Integrada (A.A.)**. El objeto exclusivo de la actuación es la liberación para uso público (vial, área libre o equipamiento) de terrenos de propiedad privada, al no ser posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre la que repercutir esa carga. El objetivo puede ser la mejora de las condiciones de urbanización de los espacios públicos, la mejora de los servicios e infraestructuras o el incremento de las dotaciones.

b) **Unidades de ejecución**. Se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad, a la urbanización del conjunto o a ambas cosas a un tiempo. La delimitación de las Unidades de Ejecución podrá circunscribirse a la fijación de un ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento.

   En virtud del grado de consolidación de la urbanización y edificación se establecen dos tipos:

b.1) Áreas sobre las que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad y a la urbanización del conjunto, de acuerdo con el artículo 105.1 de la L.O.U.A.

b.2) Ámbitos delimitados a los solos efectos de la sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento, de acuerdo con el artículo 105.5 de la L.O.U.A.

Cada una de las áreas delimitadas por el Plan General constituye ámbitos de gestión (Unidades de Ejecución) a los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado configuran zonas en las que, con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General, el Plan Parcial que los desarrolle, de acuerdo con los criterios establecidos en esta normativa, delimitará las unidades de ejecución que estime oportunas, garantizando en todo caso, el justo reparto de cargas y beneficios.

Si el PGOU no determina la ordenación detallada, se determinará, según se indica en las fichas reguladoras de cada uno de los ámbitos mediante Estudios de Detalle, Plan Especial o Plan Parcial que complementen y desarrollen las determinaciones del P.G.O.U.

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones del P.G.O.U. para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

a) Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. La ejecución de las A.A. se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo preciso para las dotaciones se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

b) Unidades de Ejecución:

Compensación. La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de Compensación con reparcelación física o económica en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de las Unidades de Ejecución, en lo referente a cesión de terrenos para uso público, se llevará a cabo por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

Expropiación. Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que se verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

b.1) Unidades de Ejecución del artículo 105.5 de la L.O.U.A.:

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y proyecto de urbanización, en su caso.

Artículo 220.- Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano.

De conformidad con lo establecido en el artº 18 y 88 de la LOUA, el desarrollo y ejecución del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

CAPÍTULO 3 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Artículo 221.- Normas para las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (A.A.)

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano que se prevén expresamente en este P.G.O.U. para liberación de espacios destinados al uso y dominio público que no se integran en Unidades de Ejecución, se han determinado Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

2. **Denominación**: Las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas delimitadas en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones y sus fichas urbanísticas se adjuntan en el Título X de la presente normativa urbanística.

3. **Ejecución de las obras de urbanización**. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, requerirá la redacción del correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. **Financiación de las obras de urbanización de las A.A**. Cuando de la ejecución de la Actuación Urbanizadora No Integrada resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos mediante cuotas de urbanización. En otro caso, los costos resultantes de expropiación, en su caso, de los terrenos, indemnizaciones, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

Artículo 222.- Normas para las Unidades de Ejecución (U.E.)

1. Se han delimitado Unidades de Ejecución en el suelo urbano no consolidado con objeto de:

a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.

b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

En algunas de ellas se traza desde el P.G.O.U. las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos) a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

2. Desarrollo de las UE. Atendiendo a la subcategoría en la que se encuadra cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado en el presente P.G.O.U. los mismos deberán desarrollarse mediante la redacción de Estudio de Detalle, Plan Parcial o Plan Especial, salvo en aquéllas áreas en las que el presente PGOU establezca la ordenación pormenorizada.

A estos efectos, los instrumentos de desarrollo de las unidades de ejecución en las que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas calificando el suelo con el uso pormenorizado vivienda protegida salvo que la misma se prevea en el presente Plan General debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

En las áreas o sectores en los que el presente Plan General localiza la vivienda protegida los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas serán los siguientes:

- Dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización para la iniciación de las obras
- Dos años para la ejecución y finalización de las obras.

3. Ejecución de la U.E. de cesión y urbanización. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que

la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de compensación, pudiéndose utilizar, no obstante, el de cooperación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

4. En las U.E. a ejecutar por el sistema de cooperación o de compensación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que les correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan, determinar los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual y bajo la dirección de técnico competente se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto de la U.E. sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.E. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

5. Las cesiones señaladas en cada una de las fichas reguladoras de las U.E. delimitadas en este P.G.O.U., se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la U.E. correspondiente, si bien la superficie de cesión deberá ajustarse a la medición real de la superficie total de la actuación determinada a través de un levantamiento topográfico, debiendo en todo caso cumplir con lo establecido en el artículo 17 de la L.O.U.A. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio a la Administración.

Las cesiones correspondientes a las unidades de ejecución delimitadas exclusivamente para fijar el ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización se circunscriben al suelo destinado a mejora de infraestructuras y áreas libres.

6. La ubicación del trazado viario, así como de las áreas libres y equipamientos, contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario. La ordenación viaria propuesta vincula en cuanto a su intención de conexión con las áreas colindantes y con los viarios existentes, pudiendo el planeamiento de desarrollo correspondiente justificar una solución diferente que consiga iguales objetivos. Igualmente ocurre con la dotación para áreas libres y equipamientos, donde si no indica otra cosa la ficha urbanística, puede el planeamiento de desarrollo considerar otra ubicación, justificando la mejora urbana que la nueva ubicación consigue.

7. Edificación de las U.E. De acuerdo con las alineaciones previstas en el P.G.O.U., las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el planeamiento de desarrollo redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

8. Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.E. En las fichas urbanísticas de cada ámbito de suelo urbano no consolidado se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, del

instrumento de planeamiento de desarrollo, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente si lo estima necesario.

El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

Artículo 223.- Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución

En el Título X se recogen las fichas correspondientes a la ordenación de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

A. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.

2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle, Planes Especiales y Planes Parciales.

3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.

4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

5. En las Unidades de Ejecución que limiten con las carreteras, el dominio público viario quedará fuera del ámbito de la Unidad.

B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.

2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación.

3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2000, 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.

9. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrá tener una superficie inferior a 1.000 m^2 y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

C. DOTACIONES

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados

a viales, espacios libres y equipamientos al servicio de la Unidad de Ejecución.

En los casos en los que la dimensión de los ámbitos de suelo urbano no consolidado o su grado de ocupación por la edificación hace imposible el cumplimiento de los estándares establecidos en el apartado 1 del artículo 17 de la L.O.U.A. así como los previstos en el Anexo 10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se ha eximido parcialmente la cesión de dotaciones.

En este último caso, los instrumentos de desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado deberán ajustarse, como mínimo, a las cesiones previstas en la ficha urbanística correspondiente.

2. Se ha buscado un reparto equitativo de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.

D. CONDICIONES DE GESTIÓN

Las Unidades de Ejecución delimitadas, en su caso, a efectos de la gestión de los ámbitos del suelo urbano no consolidado incluido en este Plan General, podrán modificarse por el procedimiento establecido por el artículo 106 de la LOUA, siempre que no se alteren las condiciones de planeamiento reguladas por el presente P.G.O.U.

TÍTULO VIII

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

TÍTULO OCTAVO

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 224.- Definición y Categorías.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquéllos terrenos considerados adecuados para su incorporación al desarrollo urbano. La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan General, en los términos que mediante su clasificación en él se establecen.

2. De conformidad con lo previsto en el artº 47 de la LOUA, el PGOU clasifica tres categorías de Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 225.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Ordenado los terrenos que aparecen grafiados en los planos de Ordenación con dicha categoría por ser aptos para ser urbanizados y establecerse en el presente P.G.O.U. la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado deberán asumir los mismos deberes y tendrán los mismos derechos que los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado incluidos en unidades de ejecución en los términos establecidos en el Título anterior.

Artículo 226.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. Constituye el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los Planos de Ordenación con dicha categoría por ser aptos para ser urbanizados y considerarse los terrenos más idóneos para absorber el crecimiento municipal más inmediato.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán asumir además de los deberes de los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado previstos en el Título anterior, la obligación de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran.

3. Con carácter general, los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado tendrán derecho a consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, al uso, disfrute y explotación

normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado.

Artículo 227.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los planos de Ordenación con dicha categoría por considerarlos aptos para ser urbanizados si bien el P.G.O.U. difiere su sectorización a un momento posterior. Esta categoría tiene en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible y forma parte estructural del modelo de ciudad para la incorporación de todos sus sistemas generales.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos deberes y derechos que los propietarios de Suelo No Urbanizable Natural o Rural establecidos en el Título siguiente y, asimismo, tendrán derecho a consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación y a promover la transformación urbanística de los terrenos instando la innovación del presente P.G.O.U. mediante la tramitación de un Plan de Sectorización.

Artículo 228.- Régimen Jurídico del Subsuelo

Será de aplicación el mismo régimen jurídico establecido en el Título anterior para el suelo urbano.

CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 229.- Usos globales, niveles de densidad y edificabilidades globales en suelo urbanizable.

En Serrato se establecen los siguientes sectores de referencia para la asignación de usos y edificabilidades globales así como niveles de densidad en suelo urbanizable.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

Nº	DENOM.		SUPERFICIE	USO GLOBAL	NIVEL DE DENSIDAD	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
S-01	URO-1	UAD/UAS	16.124,00	RESIDENCIAL	MEDIA-BAJA	25 viv/ha	0,50 m²t/m²s
S-02	URO-2	UAD	29.033,00	RESIDENCIAL	MEDIA-BAJA	25 viv/ha	0,50 m²t/m²s
S-03	UR-3	IND	18.334,00	INDUSTRIAL	----------	----------	0,80 m²t/m²s

Artículo 230.- Áreas de reparto en Suelo Urbanizable

El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable:

ÁREA DE REPARTO 3

DENOM.	SUPERFICIE	USO GLOBAL	COEF. EDIFIC..	EDIFICAB.	APROV. MEDIO UA/m²	APROV. TOTAL Uas	APROV. OBJETIVO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN APROV..	EXCESOS APROV.
URO-1	16.124,00	RESIDENCIAL	0,50	8.062,00	0,50	8.062,00	8.062,00	7.255,80	806,20	0,00
URO-2	29.033,00	RESIDENCIAL	0,50	14.516,50	0,50	14.516,50	14.516,50	13.064,85	1.451,65	
TOTAL	45.157,00	RESIDENCIAL	0,00	22.578,50	0,00	22.578,50	22.578,50	20.320,65	2.257,85	0,00

AM AR-3 = 0,5 m²t/m²s

ÁREA DE REPARTO 4

DENOM.	SUPERFICIE	USO GLOBAL	COEF. EDIFIC..	EDIFICAB.	APROV. MEDIO UA/m²	APROV. TOTAL Uas	APROV. OBJETIVO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN APROV.	EXCESOS APROV.
UR-3	18.334,00	INDUSTRIAL	0,80	14.667,20	0,80	14.667,20	14.667,20	13.200,48	1.466,72	0,00
TOTAL	18.334,00	INDUSTRIAL	0,80	14.667,20	0,80	14.667,20	14.667,20	13.200,48	1.466,72	0,00

AM AR-4 = 0,8 m²t/m²s

Artículo 231.- Planeamiento

1. El desarrollo de este P.G.O.U. se realizará en Suelo Urbanizable Ordenado directamente. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

En Suelo Urbanizable Sectorizado el desarrollo se realizará a través de Planes Parciales de Ordenación que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en este planeamiento general, debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la L.O.U.A. y el reglamento que la desarrolle.

Asimismo, el desarrollo del presente P.G.O.U. se realizará en el Suelo Urbanizable No Sectorizado a través del correspondiente Plan de Sectorización y, en su caso, Plan Parcial de Ordenación.

2. Será preceptivo, por tanto, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

3. En los sectores que limiten con las carreteras, el dominio público viario quedará fuera del ámbito del sector.

4. Cuando colinden sectores de diferente uso global, la dotación local de áreas libres se ubicará, preferentemente en la zona de colindancia entre ambas.

Artículo 232.- Urbanización

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, para dotar al Suelo Urbanizable Sectorizado de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de este P.G.O.U. en especial las Normas Técnicas de Urbanización y de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen.

Artículo 233.- Edificación

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

Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse en Suelo Urbanizable Sectorizado o No Sectorizado mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones recogidas en el artículo 53 de la L.O.U.A.

Artículo 234.- Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales de Ordenación. Estos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones del presente P.G.O.U. y con arreglo a la L.O.U.A y al reglamento que la desarrolle.

2. En este P.G.O.U. 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.

3. En suelo urbanizable sectorizado, todos los terrenos de cada sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación se contendrá en el Plan Parcial que los desarrolle, De no efectuarse mención expresa se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencia de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector, sea superior al 15 por 100 de éste.

Artículo 235.- Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá la innovación del presente P.G.O.U. mediante la aprobación de un Plan de Sectorización que tenga por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

2. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general establecida por el presente Plan General.

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

a) Que se haya procedido a la ejecución del 50% de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos en el presente P.G.O.U.

b) Que aparezcan nuevos usos no previstos en el presente planeamiento que afecten de

forma importante al destino del suelo y cuya implantación en el mismo sea compatible con el modelo territorial propuesto.

4. En todo caso, será preciso para proceder a la sectorización que se cumplan los estándares de crecimiento previstos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía así como acreditar técnica y económicamente la ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión a los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los sistemas aún si éstas exceden de los deberes legales previstos en la legislación urbanística por discurrir por suelos urbanizables sectorizados no desarrollados, sin perjuicio de su repercusión posterior a los propietarios de dichos suelos.

5. En todos los casos serán prioritarios y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones similares, los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado más próximos al suelo urbano y urbanizable ordenado y los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

6. La delimitación de los ámbitos de los Planes de Sectorización se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de suelo urbanizable no sectorizado, entre estos y el suelo urbano o urbanizable, cuyas dimensiones, estructura, usos o actividades, no permitan el desarrollo posterior mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas, procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

7. La Superficie de suelo de Sistemas Generales prevista en el Plan de Sectorización deberá alcanzar como mínimo 5 m^2 de suelo por habitante.

8. Los usos globales prohibidos se especifican en las fichas urbanísticas y en la documentación gráfica.

Artículo 236.- Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las determinaciones previstas en el artículo 13.3 de la L.O.U.A.

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 7% del coste total de la urbanización, que deberá presentarse con carácter previo a la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial, en cualquiera de las formas previstas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

3. La aplicación de las calificaciones que se propongan por el Plan Parcial se ajustará en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto en las ordenanzas de cada una de las zonas, debiendo ser la tipología dominante, la que se marca en las fichas urbanísticas.

4. Los Planes Parciales deberán garantizar la continuidad de los trazados viarios y de la red de espacios libres establecidas por el Plan General para el conjunto de la estructura urbana y deberán respetar aquéllos sistemas locales que se hayan definido y aparezcan expresamente como vinculantes.

Artículo 237.- Modificación de las determinaciones del P.G.O.U.

Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente P.G.O.U. para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y

directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del P.G.O.U. En ningún caso, se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viales, espacios libres y equipamientos en situación más desfavorable.

La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 238.- Desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación

1. Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 15 de la L.O.U.A. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial de Ordenación. En ese caso se asignarán desde éste, al menos, los siguientes parámetros al área objeto del Estudio de Detalle:

a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
b) Edificabilidad en m^2.t/m^2.s. y superficie construida máxima en m^2.t.
c)Tipología edificatoria.
d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

3. Los Estudios de Detalle a los que se refiere este artículo sólo podrán desarrollarse una vez que el suelo adquiera la clasificación de urbano y para áreas de ámbito reducido, no siendo de aplicación, por tanto, en suelos urbanizables ni en el ámbito de sectores completos con carácter genérico.

CAPÍTULO 3 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 239.- Ordenanzas de Aplicación

1. Serán de aplicación las Ordenanzas recogidas en el Título VI.

Artículo 240.- Condiciones de los sectores de planeamiento

1. **Denominación**: Los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado están delimitados en los planos de ordenación. En el Título X se incorporan las fichas reguladoras de cada uno de ellos.

2. Los Planes Parciales de Ordenación de los sectores en los que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas, debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. Con carácter supletorio, los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas serán los siguientes:

- Dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización para la iniciación de las obras
- Dos años para la ejecución y finalización de las obras.

Estos plazos de ejecución podrán ser modificados por el instrumento de desarrollo preciso que localice las parcelas destinadas a viviendas protegidas, previo informe favorable del Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

4. El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de los sectores se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

5. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario.

6. La ubicación de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la L.O.U.A., ajustando la proporción prevista en la ficha correspondiente a la medición exacta de la superficie según el Plan Parcial de Ordenación.

TÍTULO IX

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO NOVENO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 241.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo No Urbanizable

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en el presente P.G.O.U. se considera necesario preservar por su carácter natural o rural, por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados en su origen al medio rural o porque el modelo territorial previsto por el presente Plan General aconseja su exclusión del proceso urbanizador teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Las limitaciones o protección que sobre él establece el presente P.G.O.U. son aquellas que se derivan del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones impuestas por la legislación o el planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho a consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, al uso, disfrute y explotación del mismo conforme a su naturaleza, clasificación, características objetivas, destino y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación vigente

Estas facultades incluyen:

a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

b) La de edificar sobre unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas en la L.O.U.A.

3. El ejercicio de las facultades previstas en el apartado anterior comporta para el propietario, los siguientes deberes:

a) Dedicar los terrenos a usos que sean compatibles con la legislación y el planeamiento urbanístico y territorial.

b) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado.

c) Satisfacer una prestación compensatoria cuando se pretenda llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación primaria.

d) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

e) Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

4. El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 242.- Categorías y Delimitación

1. El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica:

a.1) Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998 de **Vías Pecuarias** (SNUP-VP). Constituida por las siguientes vías pecuarias, clasificadas por Orden Ministerial de fecha 9 de abril de 1960 y publicado en el BOE de 22/04/60, según se grafía en los planos de Ordenación:

- 29084007: "Cañada Real de Serrato a Cuevas del Becerro.
- 29084014: "Vereda del Camino de Serrato a El Burgo"
- 29084510: "Abrevadero del Ortigal"

a.2) Protegido por el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Suelo no urbanizable de especial protección del **Dominio Público Hidráulico** (SNUP-DPH)

Se incluyen en esta categoría los cauces públicos de los arroyos/ríos que discurren por suelo no urbanizable, entendidos como los terrenos cubiertos por la máxima crecida de los arroyos/ríos para un periodo estadístico de retorno de 10 años así como su zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del cauce. Igualmente se incluye los terrenos inundables para avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años.

b) Suelo No Urbanizable de especial protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

b.1) Suelo No Urbanizable de especial protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, Complejo Serrano (SNUP- CS). Se incluyen en esta categoría los siguientes espacios:

- CS-14 "Sierras del Oreganal-Hidalga-Blanquilla".
- CS-30 "Las Navetas-Sierra de Carrasco".

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU): son aquellos terrenos no incluidos en las categorías anteriores en los que es improcedente su transformación, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad, racionalidad en el uso de los recursos y las condiciones estructurales del municipio.

2. Sistemas Generales en suelo no urbanizable.

a) Sistemas Generales de Equipamientos. Se propone un Sistema General de Áreas Libres Viapecuario al oeste del núcleo urbano de Serrato con el objetivo de generar un corredor verde.

Artículo 243.- Condiciones de planeamiento

1. Las determinaciones del P.G.O.U. sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

A) Cuando se hayan de implantar Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c) Afectar a la ordenación estructural del presente P.G.O.U.

d) En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas

2. Podrán, asimismo, redactarse Planes Especiales en los siguientes supuestos:

a) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este P.G.O.U., por los Organismos competentes.

b) Establecimiento de usos que, autorizados por este P.G.O.U., supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él que requieran de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc.

c) Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

Artículo 244.- Parcelación y segregaciones

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse, parcelaciones y segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

A estos efectos y de acuerdo con la legislación urbanística vigente, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos en los términos definidos posteriormente.

3. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Junta de Andalucía, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas si la edificación no se encuentra vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. A estos efectos, será necesaria la solicitud al Ayuntamiento de un certificado de innecesariedad de licencia.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

5. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para el término municipal:

a) Secano: 25.000 m

b) Regadío: 2.500 m

Para la consideración como secano o regadío de una parcela se estará a lo dispuesto en la legislación agraria.

6. La Legislación Agraria vigente fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta Normativa.

Artículo 245.- Condiciones de Urbanización

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de ejecución y mantenimiento de

infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos de acuerdo con el Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE USO

Artículo 246.- Usos Dominantes y Complementarios

1. En el Suelo No Urbanizable se considera como uso dominante el agrícola siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal, el de ganadería extensiva, el cinegético y los usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, las actividades secundarias y terciarias relacionadas con la actividad primaria; los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales; el de estabulación; los relacionados con la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos; los usos recreativos y turísticos vinculados al medio natural y rural; los aprovechamientos para las energías renovables; los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos y las actuaciones de interés público. En el caso de vías pecuarias, son usos complementarios, aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

SECCIÓN 1ª SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL

Artículo 247.- Usos Compatibles

1. En el Suelo No Urbanizable natural o rural se consideran los siguientes usos permitidos y previstos, compatibles con los dominantes y complementarios así como otros usos semejantes que por sus características deban o procedan implantarse en esta clase de suelo.

a) Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas.
b) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos
c)Uso extractivo.
d) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos
e) Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable
f) Uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero.
g) Uso terciario y de equipamiento privado a excepción de la gran superficie minorista.
h) Uso turístico y recreativo.

Artículo 248.- Usos Incompatibles

En el Suelo No Urbanizable natural o rural, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no recogidos dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Se prohíbe expresamente la acampada libre -excepto en los lugares habilitados para ella-, la instalación de viviendas prefabricadas y portátiles (casas de madera, módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal -más de 24 horas- de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros), la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.

SECCIÓN 2ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 249.- Usos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial

1. Los usos compatibles en esta clase y categoría legitiman la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, según se regula en la legislación urbanística vigente, teniendo como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. El resto de usos y actividades no previstos en la letra anterior corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección al que esté sujeto por la legislación específica, el planeamiento territorial o urbanístico o por el PGOU.

3. Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilizaciones, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger. La utilización de estos suelos quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que la legislación y este PGOU autoricen.

Artículo 250.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Vías Pecuarias (SNUP-VP)

1. Las vías pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, etc…) se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial y conforme al Proyecto de Clasificación.

2. De acuerdo con la normativa sectorial, se establecen como **usos previstos y compatibles** los siguientes, siempre que permitan el normal tránsito del ganado:

a) usos tradicionales de carácter agrícola
b) plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales
c) conservación de las masas vegetales autóctonas
d) comunicaciones rurales con el carácter establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias.

3. Son **usos previstos y complementarios** aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. Cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de las mencionadas Vías Pecuarias deberá ser previamente autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y no podrá alterar el tránsito ganadero, ni impedir los demás usos compatibles o complementarios.

Artículo 251.- .Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH)

1. En virtud de la legislación y planificación sectorial vigente en la materia, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

2. En los terrenos inundables quedarán prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas, extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce así como aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

3. Cualquier actuación que no esté expresamente prohibida deberá ser autorizada por el organismo

competente en materia de aguas.

Artículo 252.-Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Complejo Serrano de Interés Ambiental. (SNUP-CS)

1. Los espacios sujetos a este tipo de protección en el término municipal son Complejos Serranos de Interés Ambiental, delimitados en la Plano de Ordenación Estructural del P.G.O.U., los cuales se encuentran regulados en el P.E.P.M.F. de la provincia de Málaga.

2. Se consideran como **usos incompatibles** en esta clase de suelo:

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)Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

d)Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

e)La tala de árboles para transformación de usos

3. Se consideran los siguientes **usos compatibles**:

a)La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

b)Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

c)Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas.

d)Las adecuaciones naturalísticas-recreativas, y los parques rurales.

e)Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

f)La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

g)Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 kms. de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacio protegido.

- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

h)Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios, teniendo en cuenta la regulación establecida para la implantación de grandes instalaciones contenida en el presente Título.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 253.- Actuaciones en Suelo no Urbanizable

1. En los terrenos clasificados como **no urbanizable** que **no** estén **adscritos** a ninguna categoría de **especial protección** y conforme al **artº 52 de la LOUA**, podrán realizarse los siguientes actos siempre que sean adecuados y proporcionados al uso a que se vinculan:

A) ***Obras o instalaciones*** que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y el presente P.G.O.U., sean ***precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o*** *análoga* a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

a) Pequeñas construcciones fijas destinadas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante. (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc)

b) Almacenes de aperos

c) Almacenes de maquinaria agrícola

d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.

e) Invernaderos o protección de los cultivos.

f) Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

g) Establos y criaderos de animales siempre que por sus dimensiones no puedan considerarse instalaciones agroindustriales.

h) Otras de similares características.

B) ***Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones*** que, estando permitidas expresamente por el presente P.G.O.U., sean consecuencia de:

a) . El normal funcionamiento y desarrollo de las ***explotaciones agrícolas***.

b) La necesidad justificada de ***vivienda unifamiliar aislada*** cuando esté ***vinculada*** a un destino relacionado con ***fines agrícolas, forestales o ganaderos***.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias del *Hábitat Rural Diseminado*.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación en el supuesto previsto en el apartado B. b), del correspondiente Proyecto de Actuación. Asimismo, habrá que tenerse en cuenta lo dispuesto en el apartado C) a) siguiente respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

C) ***Actuaciones de Interés Público*** previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

En ningún caso tendrán esta consideración los usos residenciales.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

Con carácter general:

a) Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos para las que la legislación sectorial no establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.
b) Usos industriales
c) Usos terciarios a excepción de la gran superficie minorista
d) Usos turísticos
e) Otros análogos

Con carácter específico:

a) Edificaciones para instalaciones industriales
b) Construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras
c) Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios
d) Instalaciones de gestión de residuos sólidos
e) Invernaderos comerciales
f) Edificaciones para Almacenaje de Productos no Primarios
g) Residencias de Animales
h) Construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano
i) Instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales
j) Instalaciones deportivas
k) Albergues, instalaciones vinculadas a la acampada e instalaciones permanentes y no permanentes de restauración
l) Establecimientos de alojamiento turístico.
m) Usos turísticos recreativos.
n) Grandes instalaciones recreativas
o) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera

2. En el **Suelo No Urbanizable de Especial Protección** sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas por este PGOU o en el correspondiente Plan Especial y sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

Artículo 254.- Condiciones del Suelo No Urbanizable

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos a que se refiere el artículo anterior deberán:

a) asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
b) corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.

c) garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 255.- Concepto de nuevo asentamiento

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial de Ordenación o Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que transcienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 256.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

A) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras. Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación, en el tiempo, de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a) 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 las 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...).

h) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

B) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:

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.

Artículo 257.- Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Condiciones generales de edificación

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. 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. Para aquellos usos regulados en la normativa particular, prevalecerá lo establecido en ésta.

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m^2) D= DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE (m)	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN CARÁCTER NATURAL O RURAL	SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	10.000 D – 30	25.000 D - 30
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)
Viviendas vinculadas a la actividad agrícola, forestal o ganadera	25.000 D – 30	
Edificaciones Existentes	Parcela Catastral	Parcela Catastral

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

3. La **separación a linderos** con carácter general se fija en 10,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero privado o reducir esta distancia.

4. Se prohíbe la realización de **cerramientos** de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 7 m. del eje de los caminos principales y 5 m. del eje de los caminos secundarios. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del Suelo No Urbanizable.

5. La **altura máxima edificable** será como máximo de dos plantas.

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. Para viviendas se establece una ocupación máxima de 150 m².

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE NO UADCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN CARÁCTER NATURAL O RURAL	SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	5 %	1 %
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)
Viviendas vinculadas a la actividad agrícola, forestal o ganadera	1 %	

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

8. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la inscripción registral de la finca a la que se conceda licencia deberá establecer los parámetros urbanísticos tenidos en cuenta para la concesión de licencia. En el caso de que se haya agotado la ocupación la finca quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

9. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con **materiales** análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

10. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante cualquier **sistema de depuración** individual o colectivo, lagunas de aireación y decantación o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

11. Las actividades en el Suelo No Urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de **aparcamiento** en el interior de la parcela.

12. **Prevención ambiental.** Las edificaciones tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento causarán el menor impacto posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos etc., debiendo cumplirse con lo establecido en la legislación ambiental vigente.

Artículo 258.- Condiciones generales para la implantación del uso extractivo

1. Se incluyen en esta regulación las actividades de exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de todos los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea su origen y estado físico. También se incluyen las plantas de tratamiento y clasificación de dichos recursos, así como las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

2. Las actividades extractivas tendrán siempre un carácter temporal para cada ámbito concreto en que se desarrollen. Una vez acabada la extracción y la restauración, la configuración final del ámbito ha de ser adecuada para garantizar las actividades propias de cada lugar.

3. Se prohíbe el uso extractivo en los espacios de especial valor ambiental del municipio.

4. Con carácter previo al inicio de la actividad será necesario la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación y solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las

preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental vigente así como la autorización de explotación de la Consejería competente en la materia. Al solicitar la autorización para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

5. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

6. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

7. La solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos y se debe tener en cuenta los aspectos regulados en los artículos 102 a 107 de la Ley 22/1973, de 21 de julio de Minas o norma que la sustituya:

- Título de propiedad o autorización de esta.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos y duración de la explotación.
- Estudio geológico, incidiendo en el estudio de la hidrología.
- Compromiso de restitución del terreno, indicando las medidas a adoptar, estableciéndose un aval del 100% del presupuesto de restauración, que deberá quedar suficientemente justificado en el correspondiente Plan de Restauración.

8. Se establecen las siguientes condiciones para la implantación de los usos extractivos, a justificar en el Proyecto de Explotación y en el Proyecto de Restauración:

- No se afectará con la excavación al subyacente acuífero saturado en agua. Para ello se dejará sin excavar un espesor suficiente de terreno por encima del acuífero.
- Los rellenos estarán exentos de contaminantes. Se evitarán altos porcentajes de suelos arcillosos en los rellenos, para facilitar la máxima permeabilidad.
- La restauración deberá ser objeto de un programa de vigilancia y control por empresa autorizada.

9. Los Proyectos de Restauración deberán desarrollar, al menos, los siguientes aspectos:

- Diseño de formas y perfiles.
- Diseño de la revegetación: selección de especies, métodos de implantación y mantenimiento.
- Cronograma de las actuaciones.
- Presupuesto.

10. Para las edificaciones auxiliares se estará a lo dispuesto en las normas particulares del uso industrial del suelo no urbanizable.

Artículo 259.-Condiciones generales para la implantación de Grandes Infraestructuras

1. Se consideran grandes infraestructuras aquellas que por su envergadura, volumen, ocupación o características supongan una afección considerable al medio urbano y rural. Están incluidas en este artículo:

- Las infraestructuras de transporte de energía, como redes eléctricas de alta y media tensión, subestación eléctrica o similar.

- Las infraestructuras de telecomunicaciones, como instalaciones radioeléctricas, transporte de telefonía, etc
- Las grandes infraestructuras productoras de energía renovables, como parques eólicos, centrales de producción de energía solar o similares.

2. Con carácter previo a la implantación deberá cumplirse con las prescripciones de la legislación ambiental vigente y obtenerse, de la Consejería competente en la materia, la correspondiente autorización.

3. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la ubicación en que quedarán una vez realizada la instalación y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie afectada a su estado natural.

4. Si existieran residuos, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

5. La solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Título de propiedad o autorización de esta.
- Descripción técnica de las instalaciones, de los caminos de acceso, vallados, instalaciones de evacuación, etc.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos.
- Estudio ambiental, incidiendo en el estudio de la vegetación, la fauna y el paisaje.
- Compromiso de restitución del terreno y desmantelamiento de la instalación a su costa, indicando las medidas a adoptar.

6. Se deben priorizar las instalaciones del término municipal que supongan menor impacto y menores requerimientos ambientales, es decir aquellas que:

- No afecten a la cobertura vegetal arbórea.
- Se ubiquen fuera de espacios naturales protegidos.
- No afecten a suelos de alta productividad agrícola o ganadera.
- No afecten a valores culturales o patrimoniales importantes.
- Supongan menor impacto paisajístico.
- Supongan un rendimiento energético importante y una evacuación fácil de la energía.
- Minimicen los impactos provenientes de la localización: accesos, líneas, etc.

7. No se considerarán Actuaciones de Interés Público las actividades previstas en este artículo para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Artículo 260.- Condiciones generales para las instalaciones de gestión de residuos sólidos

1. La gestión de residuos sólidos se puede llevar a cabo a través de instalaciones de concentración y transferencia, instalaciones de eliminación e instalaciones de aprovechamiento y valorización.

2. La **ubicación** de dichas instalaciones se determinará por el órgano competente, dentro de las zonas incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable no adscrito a categoría de especial protección y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos, teniéndose en cuenta las áreas propuestas en la planificación provincial o territorial vigente. Con carácter general, las instalaciones necesarias para la recogida y transferencia se distanciarán de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos, y contarán con medios que garanticen la no

emisión de olores sobre las áreas colindantes.

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

a) zonas de alta permeabilidad o aquéllas en cuyo subsuelo existan acuíferos con riego de contaminación

b) zonas endorreicas o humedales

c) zonas con vegetación de especial interés

d) cuenca visual del casco urbano o de infraestructuras de comunicación salvo que se garantice la integración paisajística

e) zonas con riesgos geológicos o geotécnicos que afecten a la estabilidad de la instalación o puedan originar riesgos para las personas o las cosas.

f) Zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones.

4. La implantación de la instalación requerirá solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental vigente. A estos efectos, estarán exentas de esta autorización las actividades de gestión de residuos urbanos realizadas directamente por las Entidades locales salvo que estén sometidas a autorización ambiental integrada.

Sin perjuicio de la competencia municipal, de la tramitación del procedimiento de prevención ambiental y de otros que en su caso resultaren aplicables, corresponde a la Consejería competente en materia de Industria la inscripción, así como la autorización, en su caso, de las instalaciones industriales destinadas al aprovechamiento y valorización de los residuos y desechos.

5. Las prescripciones técnicas generales aplicables a los proyectos de instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos se establecen en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía. No obstante, para garantizar la defensa de la calidad ambiental las solicitudes de licencia para vertidos garantizarán el cumplimiento de las siguientes **prescripciones técnicas particulares**:

a) La instalación deberá contar con un cerramiento perimetral preferentemente de carácter vegetal a base de especies autóctonas de manera que se garantice su integración paisajística. En todo caso, los cerramientos deberán tener carácter cinegético de manera que no se impida la libre circulación de la fauna silvestre.

b) Deberá quedar garantizada la estabilidad de los taludes.

c) Los terraplenes y taludes serán revegetados con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.

d) Cuando se introduzcan modificaciones importantes en la topografía originaria del terreno, se procurará en proyecto la adecuación al entorno, evitando apantallamientos.

6. En todo caso, será de aplicación la legislación sobre residuos vigente.

Artículo 261.- Condiciones generales reguladoras de los caminos

1. Los caminos son las vías de servicio o de carácter complementario de las actividades implantadas en suelo no urbanizable, habitualmente con ancho menor de 6 metros y pavimentos económicos (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones de poco espesor).

2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación aunque éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela.

3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal. En la solicitud de ésta se deberá justificar:

a) La necesidad de su apertura por el carácter de acceso de una actividad implantada en el medio rural, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia si no se acredita convenientemente.

b) La obtención de la preceptiva autorización ambiental de acuerdo con la legislación ambiental vigente.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 262.- Condiciones Particulares de Edificación de las obras, construcciones o instalaciones precisas para el desarrollo de los actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio. Se prohíbe la utilización de estas edificaciones para uso residencial.

2. En todo el suelo no urbanizable las obras, construcciones o instalaciones anejas a la explotación de la finca deberán cumplir con las siguientes condiciones particulares:

a) **Casetas para aperos**, entendidas como aquellas construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

a1) Parcela mínima: 5.000 m^2

a.2) Superficie construida máxima 20 m^2

a.3) Altura total máxima de 4 m

a.4) Separación a linderos: 5 m

a.5) Condiciones constructivas:

a.5.1) Su tipología constructiva y programa arquitectónico deberán ser adecuados a su carácter agrario, no pudiendo, en ningún caso, incluir dependencias, instalaciones o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

a.5.2) Los huecos que se ubiquen en las fachadas que, preferentemente se ubicarán en la zona más alta de la edificación, deberán ser acordes a la tipología edificatoria, justificándose en el proyecto la necesidad de éstos así como su tamaño en función de los enseres o maquinaria a albergar.

a.5.3) El cerramiento perimetral se realizará de bloques o ladrillos enfoscados y pintados de blanco.

a.5.4) La cubierta será inclinada acabada en teja cerámica curva.

b) El resto de **instalaciones anejas de más de 20 m^2 y hasta 300 m^2** construidos, tales como almacenes de maquinaria y productos agrarios, cuadras, establos, etc., que por sus dimensiones no estén sometidos a tramitación ambiental, además de las limitaciones referidas anteriormente, cumplirán con las siguientes condiciones:

b.1) La parcela mínima será de 5.000 m^2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b.2) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 m. de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias.

b.3) La separación mínima a los linderos de la finca será de 10 m.

b.4) La ocupación de la edificación será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.

b.5) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas

a cauces ni caminos en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. sin depurar.

b.6) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde el núcleo de población y las carreteras

c) **Invernaderos**: son aquellas construcciones o instalaciones semipermanentes para el abrigo de cultivos. La construcción de invernaderos requerirá, en todo caso, la obtención de previa licencia municipal. A estos efectos, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de la información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto. Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

c.1) parcela mínima 2.500 m^2.

c.2) Separación a linderos: 5 m.

c.3) La altura máxima de cumbrera de la instalación será de 6 m.

c.4) Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

d) **Depósitos para el almacenamiento de agua o albercas.** Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

d.1) Los depósitos de agua para regadío deberán estar integrados en el paisaje, estableciéndose una altura máxima sobre rasante de 3 metros.

d.2) Se procurará minimizar el impacto visual, con materiales acordes a las construcciones tradicionales.

3. A la solicitud de licencia municipal de obras deberá acompañarse:

- Título que acredite la titularidad y superficie de los terrenos donde se desarrolla la explotación o, en su caso, contrato de arrendamiento de dicha explotación.
- Proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente cuando así lo requiera la legislación estatal.
- Informe emitido por ingeniero técnico agrícola debidamente visado que acredite la actividad y la necesidad de la construcción.
- Demostración fehaciente de la existencia de ingresos derivados de la actividad, cuando se trate de instalaciones anejas de más de 20 m^2 y hasta 300 m^2 construidos.

4. Cuando la explotación a la que esté ligada la construcción cuya licencia se solicita vaya a ser implantada con posterioridad a dicha solicitud, se otorgará la licencia de obras condicionada a la efectiva puesta en marcha y mantenimiento de la explotación.

Artículo 263.- Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 10.000 m^2.

3. Se separarán 250 m. de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación y, en todo caso, 20 m. a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será, como máximo, el 5% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

7. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera como transformadores, generadores, etc. siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m^2 y una altura máxima de 6 m., se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 264.- Condiciones Particulares de Edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m^2.

2. Se separará 100 m. de cualquier otra edificación y en todo caso 10 m. a los linderos de la finca.

3. La ocupación de parcela será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.

Artículo 265.- Condiciones Particulares de Edificación para Almacenaje de Productos no Primarios

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).

2. La parcela mínima será de 10.000 m2. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 5%.

Artículo 266.- Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales

1.-Definición: Se incluyen aquí las instalaciones de ganadería o de cría intensiva que precisen Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada, así como las instalaciones que precisen calificación ambiental, o procedimiento equivalente, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación ambiental vigente.

2. Con el objeto de reducir el riesgo de enfermedades o afecciones derivadas de este tipo de actividades, toda construcción que sirva de alojamiento de los animales anteriormente citados, deberán guardar las distancias mínimas que en su caso estén reguladas por normativa sectorial específica, y dicho cumplimiento deberá reflejarse en el procedimiento de prevención ambiental que le corresponda por la legislación ambiental vigente, con respecto a:

a) Construcciones en las que se produzca presencia habitual de personas y que no están relacionadas con las actividades de ganadería o cría intensiva sometidas a Calificación Ambiental.

b) Construcciones en las que se produzca presencia habitual de personas y que no están relacionadas con las actividades de ganadería o cría intensiva sometidas a Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada.

c) Explotaciones con alojamiento de animales reguladas en este artículo.

d) Construcciones donde el uso sea distinto al residencial o ganadero.

3. Además del cumplimiento de las distancias mínimas reguladas en la legislación específica, se establece como mínima la distancia de 250 metros al núcleo de Serrato.

4. Se potenciará la creación de Polígonos Ganaderos, entendidos como una sola explotación a los efectos de gestión y sanidad animal, que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos. En el correspondiente procedimiento de prevención ambiental se estudiará la distancia a los núcleos de población, el abrigo respecto a los vientos dominantes, así como las medidas correctoras en terrenos permeables. Los Polígonos Ganaderos también se pueden autorizar en suelo urbanizable específico para este uso.

5. Las condiciones de edificación para los Polígonos Ganaderos será la siguiente:

- La parcela mínima será de 50.000 m^2, con un diámetro del círculo inscribible de 50 metros y una ocupación del 30%."
- Se separará un mínimo 10 m. de los linderos de la finca.
- La altura máxima de la edificación será de 7 metros.
- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas, sin depurar a cauces públicos.
- Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y caminos y ferrocarril.

6. Las condiciones de edificación para el resto de las construcciones incluidas en este artículo serán las especificadas para los Polígonos Ganaderos, excepto en el tamaño mínimo de parcela que será de 10.000 m^2. Para instalaciones con superficie construida mayor de 10.000 m^2, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que justificará el impacto de la explotación en el medio en el que se ubica, así como las infraestructuras necesarias para su correcto funcionamiento.

Artículo 267.- Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras

1. Definición: se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. La parcela mínima será de 10.000 m2. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

3. Las orujeras se separarán 2.000 m. de cualquier núcleo de población y 500 m. de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.

4. La ocupación de la edificación será como máximo del 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 14 m. con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.

6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. La documentación ambiental para la obtención del Informe Ambiental correspondiente justificará la ubicación, en cuanto a la separación a los núcleos de población.

7. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos.

Artículo 268.- Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria o forestal principal. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo. Quedan también incluidas las instalaciones agropecuarias o forestales mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas será necesaria la aprobación del correspondiente **Proyecto de Actuación** con carácter previo a la solicitud de licencia de obras en el que se justifique la vinculación de la misma a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. La inscripción registral de la finca a la que se conceda licencia deberá establecer los parámetros urbanísticos tenidos en cuenta para la concesión de licencia. En el caso de que se haya

agotado la ocupación la finca quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

A estos efectos, para entender **justificada la necesidad de implantación** de la vivienda en suelo no urbanizable será necesario que el correspondiente Proyecto de Actuación tenga como soporte un análisis específico fundamentado en el que, partiendo de un conocimiento razonable de la realidad actual de las explotaciones agrícolas en el municipio (tipologías de explotación, configuración parcelaria, parámetros de productividad, cultivos, factores socioeconómicos, etc..), establezca unas pautas objetivas en base a las cuales poder justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada agrícola o una vivienda vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos

3. Las **condiciones particulares de edificación**, son las siguientes:

a) Las construcciones se separarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca.
b) La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela, con un máximo de 150 m^2 construidos.
c) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este P.G.O.U.

Artículo 269.- Condiciones Particulares de Edificación para conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes

1. A efectos del presente plan general se consideran **edificaciones, construcciones e instalaciones existentes** en el suelo no urbanizable sobre las que se permite la realización de obras de conservación, rehabilitación o reforma aquéllas que, no encontrándose fuera de ordenación por ser compatibles con la ordenación propuesta por el presente P.G.O.U., cumplan las siguientes condiciones:

a) Que cuenten con el volumen edificatorio y los elementos estructurales reconocibles acreditados según informe de técnico competente.

b) Que hayan sido construidas con la oportuna licencia urbanística previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación o autorización equivalente. Cuando se pretenda la rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación del Urbana, la acreditación de este requisito podrá sustituirse por la correspondiente certificación expedida por el Ayuntamiento en la que quede reflejada su antigüedad, que sigue manteniendo el uso y las características tipológicas que tenía y no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

A las edificaciones fuera de ordenación les será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de esta Normativa.

2. Las definiciones de obra de rehabilitación, conservación y reforma se recogen en el Capítulo 1 del Título 5 de la presente normativa urbanística.

3 Se considera **parcela mínima edificable** la parcela catastral existente a la aprobación inicial del presente planeamiento general.

4. Los **parámetros urbanísticos y demás condiciones de edificación** que deben cumplirse en la conservación, rehabilitación o reforma serán aquellos que se determinan para cada clase de suelo no urbanizable, con las excepciones establecidas en los siguientes apartados:

4.1. Las obras se llevarán a cabo teniendo en cuenta el **volumen** actual consolidado de las edificaciones, construcciones o instalaciones.

4.2. Cuando de los elementos estructurales existentes en la parcela no pueda determinarse la superficie consolidada de la edificación, construcción o instalación, se entenderá que la superficie a rehabilitar será la que conste acreditada en la escritura pública de propiedad o

en la inscripción registral o catastral.

4.3 Cuando las obras supongan ampliación del volumen edificable de una edificación con uso de vivienda, el cambio de uso a vivienda o se pretenda implantar una actuación de interés público, será necesaria la aprobación de un proyecto de actuación con carácter previo a la concesión de licencia de obras.

A estos efectos, no se considerará ampliación las obras que, siendo necesarias por razones estructurales, impliquen aumento del volumen edificatorio pero no supongan incremento de la superficie útil de la edificación.

Artículo 270.- Condiciones Particulares de Edificación para la ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se dispone a continuación respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos concretos, para este tipo de construcciones en Suelo No Urbanizable se tendrán en cuenta los parámetros edificatorios recogidos en el Título III relativo a Normas Reguladoras de los usos.

Artículo 271.- Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el Suelo No Urbanizable dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m2. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

4. Se separará como mínimo 10 m. de los linderos de la finca.

5. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

6. La altura máxima será de 14 m (dos plantas)

7. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población y carreteras.

Artículo 272.- Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano

1. Definición: Son aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones, por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres requieran emplazarse fuera del medio urbano.

2. La parcela mínima será de 10.000 m^2.

3. Se separarán 250 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación. La separación a linderos será de 20 m.

4. La ocupación máxima de parcela será del 20%.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. La finca se arbolará perimetralmente.

7. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 que se

construyan, como mínimo.

Artículo 273.- Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m^2.

2. Las construcciones se separarán 20 m. de los linderos de la finca.

3. La ocupación máxima por la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de 9 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

5. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m^2 de suelo y no menos de uno por cada 100 m^2 construidos, como mínimo.

Artículo 274.- Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m^2. con un diámetro mínimo del circulo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 8 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 275.- Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m2. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 276.- Condiciones Particulares de Edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m^2.

3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 277.- Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones no Permanentes de Restauración

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen, en general, el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones en razón de las festividades propias de cada término municipal, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Artículo 278.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m2. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 m.

3. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.

5. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 279.- Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones Hoteleras

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye, por tanto, hostales, mesones, posadas, apartamentos y complejos turísticos rurales etc. En todo caso, estas instalaciones deberán cumplir con los requisitos exigidos por la legislación sectorial aplicable.

2. La parcela mínima será, en todo caso, 30.000 $m^{2,}$ conforme regula la legislación vigente en

materia de turismo.

3. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La altura máxima será de 7,5 m. en un máximo de 2 plantas.

5. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

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

Artículo 280.- Condiciones Particulares de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente, supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

2. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.

3. No se rebasará la altura de 7,5 m. y, en ningún caso, se superarán las dos plantas.

4. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 281.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera

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

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las **estaciones de servicio**, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m^2. con un diámetro mínimo del circulo inscribible de 15 m.

b) Se separará 5 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los **talleres mecánicos de reparación** al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m^2. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Se separará 10 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

e) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

5. Las condiciones particulares de edificación para los **almacenes de maquinaría y mantenimiento** al servicio de la carretera son las siguientes:

a) La edificación se alineará a vial.

b) La ocupación máxima de parcela será del 80%.

c) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

6. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico dadas sus pequeñas dimensiones.

TÍTULO X

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

FICHAS URBANÍSTICAS
ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS

Se establecen el siguiente ámbitos correspondiente a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas:

- AA-1

Esta actuación tiene las siguientes características:

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS					
SECTOR	SUPERFICIE	USOS	SUPERFICIE DE VIAL	SUPERFICIE ÁREA LIBRE	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO
AA- 1	1.788,00	VIAL	858,00		
TOTAL	1.788,00		858,00	0,00	0,00

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA AA.1

SERRATO — MEJORA ACCESO SUR

TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
CESIÓN Y URBANIZACIÓN

INICIATIVA
PRIVADA

CLASIFICACIÓN
URBANO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO

USO GLOBAL ZONA
RESIDENCIAL

USO PORMENORIZADO
VIAL

SUPERFICIE (m²)
1.788,00

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

GESTIÓN	
SISTEMA DE OBTENCIÓN	ART° 143 LOUA
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización
VALORACIÓN APROXIMADA €	

PROGRAMACIÓN	
OBTENCIÓN	
INIC. EJECUCIÓN	
FINALIZACIÓN	

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El ámbito delimitado tiene por objetivo una actuación urbanística y la realineación de viario público para mejorar la trama y la ejecución de las obras de urbanización necesarias. Esta actuación garantiza la accesibilidad y la creación de una fachada edificatoria de la orla periurbana garantizando la integración paisajística del borde urbano y la apertura de vistas. La ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (art. 143 de la LOUA.).

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica. Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.

FICHAS URBANÍSTICAS
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se establecen los siguientes ámbitos correspondientes a Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano No Consolidado:

- UE-1
- UE-2

Estas actuaciones tienen las siguientes características:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	USO GLOBAL	ORDENANZA	DENSIDAD	Nº MAX VIVIENDAS	COEF. EDIFICABILIDAD
UE-1	2.551,00	RESIDENCIAL	UAD/UAS	25,00	6	0,50
UE-2	5.826,00	INDUSTRIAL	IND	0,00	0	0,80
TOTAL	8.377,00				6	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UE-1

SERRATO

UNIDAD DE PLANEAMIENTO
ÁREA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
CESIÓN Y URBANIZACIÓN

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PRIVADA

ÁREA DE REPARTO
AR-1

USO GLOBAL ÁREA
RESIDENCIAL

SUPERFICIE (m²)
2.551,00

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA	% VPP	EDIFICABILIDAD VPP	Nº MIN VIV	COEF. VPP.
Artº 10.1 LOUA				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APROVECH. MEDIO UA/m²	APROVECH. TOTAL Uas	APROV. OBJETIVO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN APROVECH.	EXCESOS APROVECH.
0,5000	1.275,50	1.275,50	1.147,95	127,55	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº MAX. DE VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD	COEF. LOCAL.	COEF. USO
25	6	0,50	1.275,50	1,00	1,00

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y RPU)				USOS PORMENORIZADOS	
ESTÁNDAR MINIM.	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	RES. ADOSADA	100,00%
30,00	383		383	RES. AISLADA	
VIALES		APARCAMIENTOS (50% públicos)	13	ORDENANZA	UAD/UAS

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

GESTIÓN	
PLANEAMIENTO DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	P. Urbanización

PROGRAMACIÓN	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
P. URBANIZACIÓN	2 AÑOS
INICIO EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

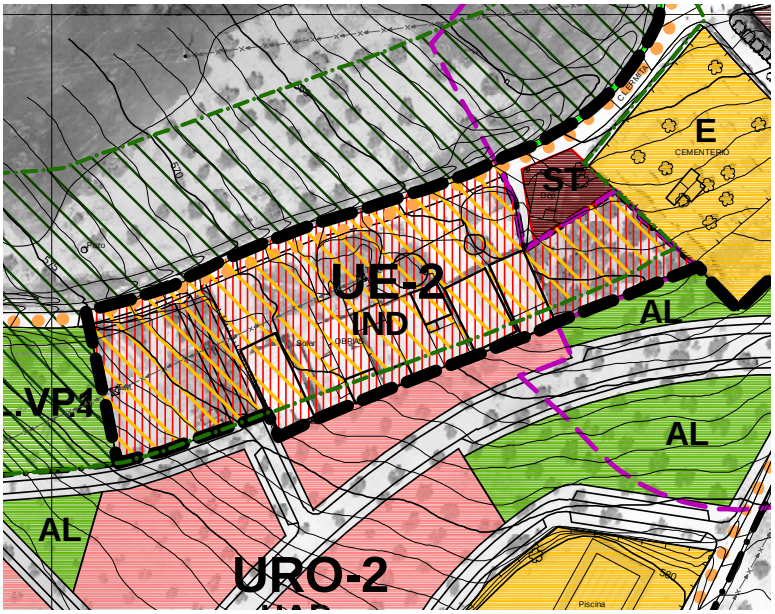
Se sitúa borde noroeste del casco urbano, en conexión con la malla urbana. Especial cuidado debe tenerse con la fachada norte de la edificación, que debe integrarse en el paisaje circundante y cualificar el espacio de borde del núcleo urbano. Debido a las pequeñas dimensiones del ámbito, su posición de centralidad y cercanía a los equipamientos existentes, se determina que la reserva para dotaciones se destine íntegramente al uso de espacio libre, ello contribuirá a la adecuada integración paisajística del borde urbano. El área libre debe ubicarse junto a la vía pecuaria, en su borde sur. Las infraestructuras urbanísticas deben conectarse con las existentes, garantizando su funcionalidad.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UE-2

SERRATO



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
ÁREA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
CESIÓN Y URBANIZACIÓN

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PRIVADA

ÁREA DE REPARTO
AR-2

USO GLOBAL ÁREA
INDUSTRIAL

SUPERFICIE (m²)
5.826,00

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA	% VPP	EDIFICABILIDAD VPP	Nº MIN VIV	COEF. VPP.
Artº 10.1 LOUA				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APROVECH. MEDIO UA/m²	APROVECH. TOTAL Uas	APROV. OBJETIVO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN APROVECH.	EXCESOS APROVECH.
0,8000	4.660,80	4.660,80	4.194,72	466,08	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº MAX. DE VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD	COEF. LOCAL.	COEF. USO
	0	0,80	4.660,80	1,00	1,00

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y RPU)				USOS PORMENORIZADOS	
ESTÁNDAR MINIM.	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	INDUSTRIAL	100,00%
14,00	816		816		
VIALES		APARCAMIENTOS (50% públicos)	47	ORDENANZA	IND

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

GESTIÓN	
PLANEAMIENTO DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	P. Urbanización

PROGRAMACIÓN	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
P. URBANIZACIÓN	2 AÑOS
INICIO EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Se sitúa al oeste del casco urbano. Se propone desafectar la vía pecuaria en este tramo para mejorar las condiciones de las edificaciones y de la urbanización existente. Especial cuidado debe tenerse con la fachada norte de la edificación, que debe integrarse en el paisaje circundante y cualificar el espacio de borde del núcleo urbano. Debido a las pequeñas dimensiones del ámbito, su posición de centralidad y cercanía a los equipamientos existentes, se determina que la reserva para dotaciones se destine íntegramente al uso de espacio libre, ello contribuirá a la adecuada integración paisajística del borde urbano. El área libre debe ubicarse junto a la vía pecuaria, en su borde norte. Las infraestructuras urbanísticas deben conectarse con las existentes, garantizando su funcionalidad.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

FICHAS URBANÍSTICAS
SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Se establecen los siguientes ámbitos correspondientes a Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbanizable Ordenado:

- URO-1
- URO-2

Estas actuaciones tienen las siguientes características:

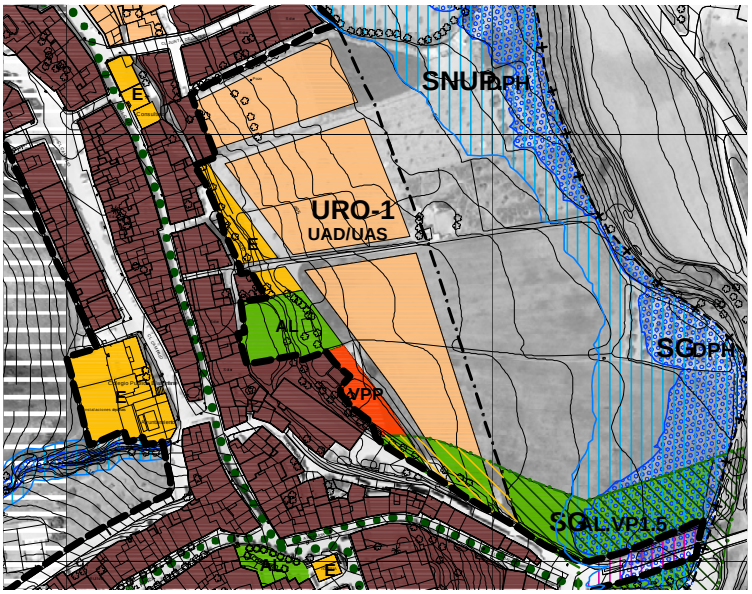
SUELO URBANIZABLE ORDENADO

RESIDENCIAL

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	USO GLOBAL	ORDENANZA	DENSIDAD	Nº MAX VIVIENDAS	COEF. EDIFICABILIDAD
URO-1	16.124,00	RESIDENCIAL	UAD/UAS	25	40	0,5000
URO-2	29.033,00		UAD/UAS	25	73	0,5000
TOTAL	**45.157,00**				**113**	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URO-1

SERRATO



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
SECTOR

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PRIVADA

ÁREA DE REPARTO
UR-1

USO GLOBAL ZONA
RESIDENCIAL

SUPERFICIE (m²)
16.124,00

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NIVEL DE DENSIDAD	PARÁMETRO DE DENSIDAD	COEFICIENTE EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD	VPP %	VPP EDIFICABILIDAD
MEDIA-BAJA	15-30 viv/Ha	0,50	8.062,00	30	2.418,60

APROVECH. MEDIO UA/m²	APROVECH. TOTAL Uas	APROV. OBJETIVO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN APROVECH.	EXCESOS APROVECH.
0,5000	8.062,00	8.062,00	7.255,80	806,20	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENSIDAD viv/Ha	Nº MAX. DE VIVIENDAS	Nº MINIMO VPP	COEF. LOCAL.	COEF. USO	COEF. VPP.
25	40	20	1,00	1,00	1,00

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y RPU)				USOS PORMENORIZADOS	
ESTÁNDAR MINIM.	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	RES. ADOSADA	100,00%
30,00	1.695,60	723,00	2.418,60		
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			81	ORDENANZA	UAD/UAS

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

GESTIÓN	
PLANEAMIENTO DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	P. Urbanización

PROGRAMACIÓN	
PLANEAMIENTO	
P. URBANIZACIÓN	4 AÑOS
INICIO EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

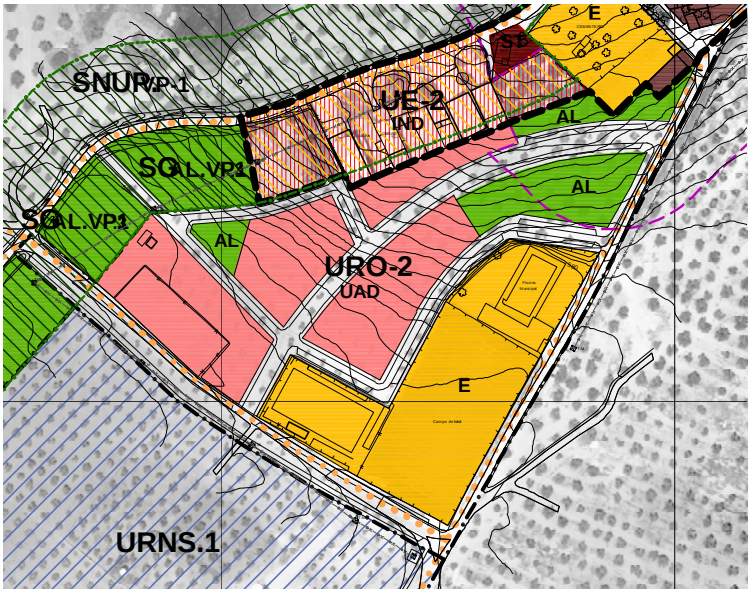
Se propone desafectar el tramo de vía pecuaria deslindada incluida en el ámbito del sector. El Proyecto de Urbanización debe ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de vías pecuarias.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URO-2

SERRATO



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
SECTOR

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PRIVADA

ÁREA DE REPARTO
UR-1

USO GLOBAL ZONA
RESIDENCIAL

SUPERFICIE (m²)
29.033,00

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NIVEL DE DENSIDAD	PARÁMETRO DE DENSIDAD	COEFICIENTE EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD	VPP %	VPP EDIFICABILIDAD
MEDIA-BAJA	15-30 viv/Ha	0,50	14.516,50	30	4.354,95

APROVECH. MEDIO UA/m²	APROVECH. TOTAL Uas	APROV. OBJETIVO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN APROVECH.	EXCESOS APROVECH.
0,5000	14.516,50	14.516,50	13.064,85	1.451,65	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENSIDAD viv/Ha	Nº MAX. DE VIVIENDAS	Nº MINIMO VPP	COEF. LOCAL.	COEF. USO	COEF. VPP.
25	73	36	1,00	1,00	1,00

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y RPU)				USOS PORMENORIZADOS	
ESTÁNDAR MINIM.	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	RES. ADOSADA	100,00%
30,00	2.903,00	1.451,95	4.354,95		
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			145	ORDENANZA	UAD/UAS

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

GESTIÓN	
PLANEAMIENTO DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	P. Urbanización

PROGRAMACIÓN	
PLANEAMIENTO	
P. URBANIZACIÓN	4 AÑOS
INICIO EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

La cesión de equipamiento ya se ha realizado de forma anticipada. Al lindar con una vía pecuaria deslindada, debe emitirse informe de la Administración competente. Igualmente al lindar con el cementerio, debe someterse a informe de la Administración competente en materia de Salud.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

FICHAS URBANÍSTICAS
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se establecen el siguiente ámbito correspondiente a Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbanizable Sectorizado:

INDUSTRIAL

- UR-3

Estas actuaciones tienen las siguientes características:

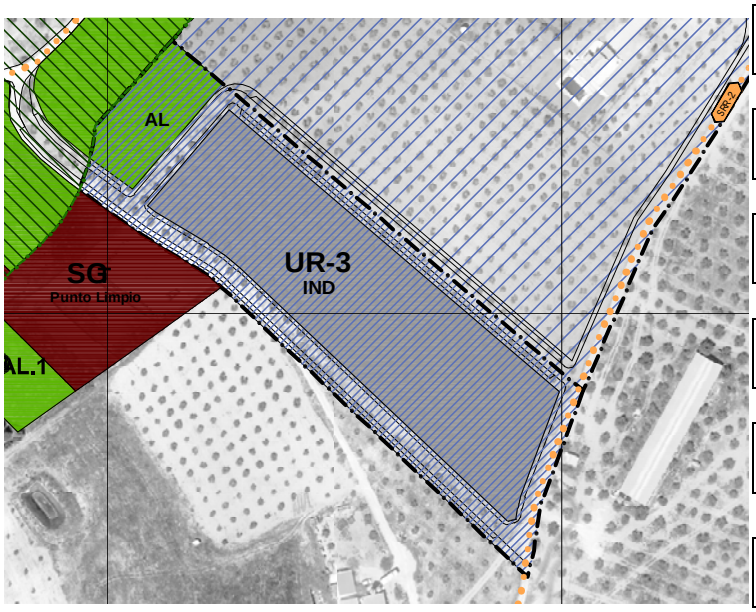
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

INDUSTRIAL

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	USO GLOBAL	ORDENANZA	COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD
UR-I1	18.334,00	INDUSTRIAL	IND	0,80	14.667,20
TOTAL	18.334,00				14.667,20

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UR-3

SERRATO



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
SECTOR

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PRIVADA

ÁREA DE REPARTO
AR-4

USO GLOBAL ZONA
INDUSTRIAL

SUPERFICIE (m²)
18.334,00

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NIVEL DE DENSIDAD	PARÁMETRO DE DENSIDAD	COEFICIENTE EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD	VPP %	VPP EDIFICABILIDAD
		0,80	14.667,20		

APROVECH. MEDIO UA/m²	APROVECH. TOTAL Uas	APROV. OBJETIVO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN APROVECH.	EXCESOS APROVECH.
0,8000	14.667,20	14.667,20	13.200,48	1.466,72	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENSIDAD viv/Ha	Nº MAX. DE VIVIENDAS	Nº MINIMO VPP	COEF. LOCAL.	COEF. USO	COEF. VPP.
			1,00	1,00	

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y RPU)				USOS PORMENORIZADOS	
ESTÁNDAR MINIM.	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	INDUSTRIAL	100,00%
14,00	1.833,40	733,36	2.566,76		
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			147	ORDENANZA	IND

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

GESTIÓN	
PLANEAMIENTO DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	P. Urbanización

PROGRAMACIÓN	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
P. URBANIZACIÓN	1 AÑO
INICIO EJECUCIÓN	1 AÑO

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Sector situado al oeste del núcleo urbano de Serrato, estratégicamente ubicado en conexión con las zonas agrícolas del municipio, junto al punto limpio existente. El desarrollo de este sector permitirá la ampliación del suelo industrial. El Planeamiento de Desarrollo y el Proyecto de Urbanización, en función de un estudio topográfico a escala adecuada, serán los que definan el trazado definitivo de la ordenación propuesta. La cesión de equipamiento se ha realizado en el sector URO-2 y las zonas libres se dispondrán junto a la vía pecuaria colindante, calificada como Sistema General de Áreas Libres.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

FICHAS URBANÍSTICAS
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Se establecen el siguiente ámbito correspondiente a Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbanizable No Sectorizado:

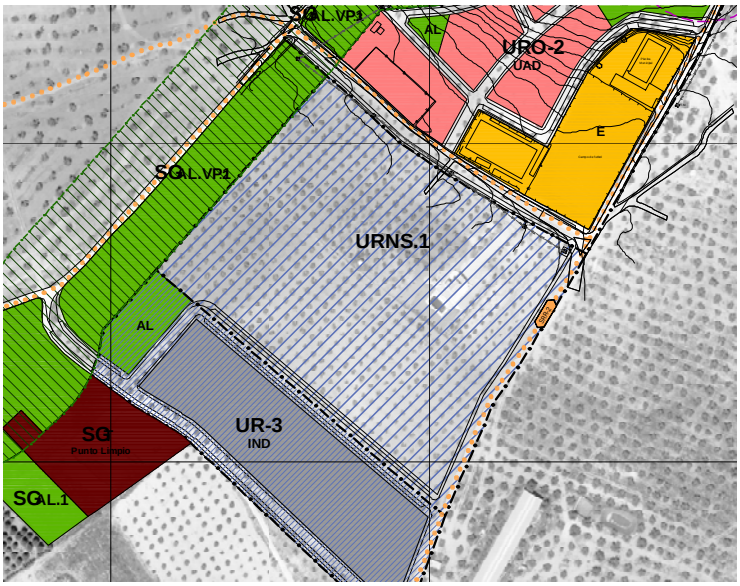
- URNS-1

Esta actuación tiene las siguientes características:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	USOS PROHIBIDOS
URNS-1	35.973,00	RESIDENCIAL
TOTAL	**35.973,00**	

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO URNS-1

SERRATO



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
NO SECTORIZADO

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Sectorización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PRIVADA

USOS PROHIBIDOS
INDUSTRIAL

USO GLOBAL RECOMENDADO
RESIDENCIAL

SUPERFICIE (m²)
35.973,00

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SECTORIZACIÓN

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Ámbito de suelo urbanizable No Sectorizado en continuidad con el suelo urbanizable sectorizado del núcleo de Serrato, con el que limita. Ámbito natural para el crecimiento urbano residencial. Con la sectorización y desarrollo de este ámbito se completaría el crecimiento residencial del municipio. El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el presente Plan. Se podrá proceder a la sectorización del ámbito en el periodo de vigencia, siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. El preceptivo Plan de Sectorización debe formularse, ajustándose a las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística. El Plan de Sectorización concretará, en su caso, las infraestructuras y servicios cuya obtención y ejecución considere necesaria para la viabilidad urbanística de la actuación. En el proceso de tramitación del Plan de Sectorización se debe solicitar informe de disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas, e informe de la Consejería competente en materia de vías pecuarias. Deberá respetarse el dominio público correspondiente a las vías pecuarias que delimitan el ámbito.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA

Debe quedar integrado en el sistemas de espacios libres todas las masas arboladas que sean de relevancia ambiental y paisajística. La cesión local de equipamiento ya se ha realizado en el sector URO-1. La cesión de áreas libres de carácter local debe realizarse junto a la vía pecuaria existente, que se clasifica como Sistema General de Áreas Libres.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La superficie mínima de sistemas generales deben ser los que el Plan de Sectorización adscriba a su ámbito en cumplimiento del estándar regulado por el PGOU.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica. La vía pecuaria queda fuera del ámbito de actuación.

FICHAS URBANÍSTICAS
SISTEMAS GENERALES

Se establecen los siguientes ámbitos correspondientes a Sistemas Generales:

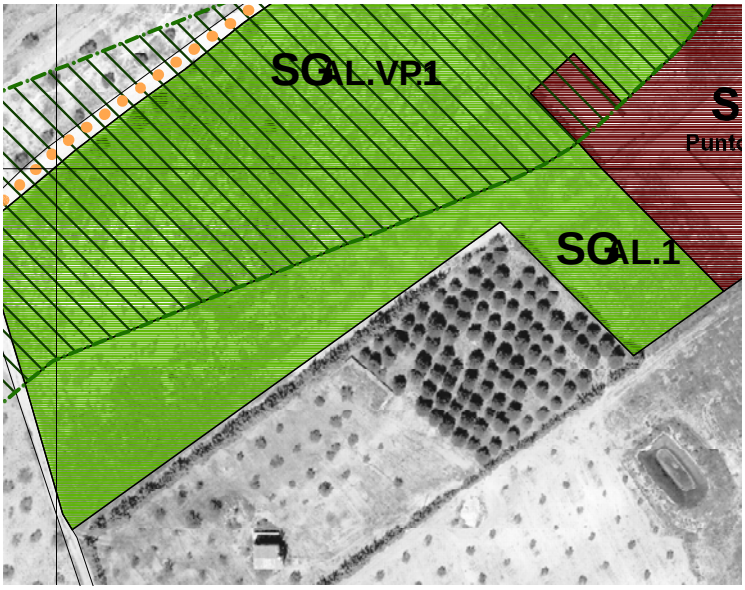
- SGAL-1
- SGAL-2
- SGAL-VP
- SGT

Estas actuaciones tienen las siguientes características:

SISTEMAS GENERALES			
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	USOS	GESTIÓN
SGAL-1	5.739,00	ÁREA LIBRE	PÚBLICA
SGAL-2	4.082,00	ÁREA LIBRE	PÚBLICA
SGAL-VP1.1	25.097,00	ÁREA LIBRE	PÚBLICA
SGT	4.832,00	AMPLIACIÓN PUNTO LIMPIO Y DEPÓSITO	PÚBLICA
TOTAL	**39.750,00**		

SISTEMAS GENERALES SGAL-1

SERRATO



CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO NO URBANIZABLE

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA
PÚBLICA

ÁREA DE REPARTO

USOS
ÁREA LIBRE

SUPERFICIE (m²)
5.739,00

ORDENACIÓN

CONSECUCIÓN TERRENOS	EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN
	PROYECTO DE OBRAS ORDINARIO	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

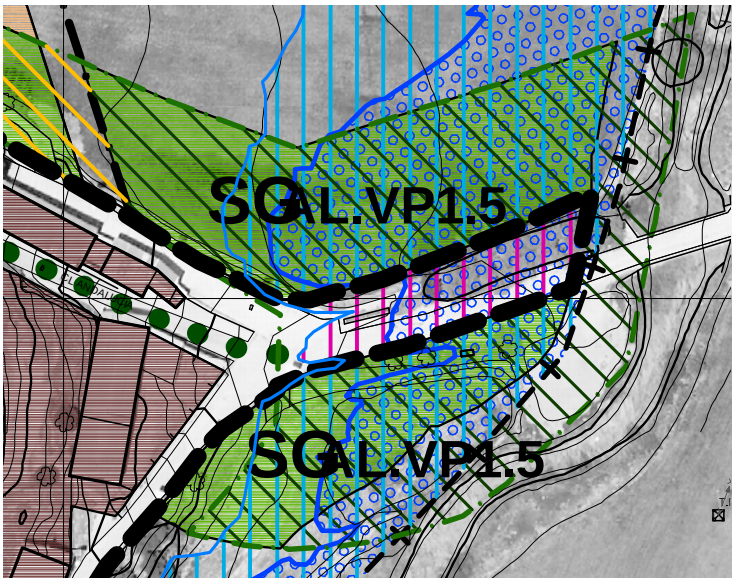
La ordenación de este Sistema General se integrará con el parque botánico colindante, incluido en el Sistema General VP-1. El objetivo de la actuación será la adecuación de la parcela para uso y disfrute público, con el objetivo de ejecutar un gran corredor verde en el borde del núcleo urbano. Se dotará de vegetación que utilice especies autóctonas y da bajo consumo de recurso hídrico.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

SISTEMAS GENERALES SGAL-2

SERRATO



CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO NO URBANIZABLE

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA
PÚBLICA

ÁREA DE REPARTO

USOS
ÁREA LIBRE

SUPERFICIE (m²)
4.082,00

ORDENACIÓN

CONSECUCIÓN TERRENOS	EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN
	PROYECTO DE OBRAS ORDINARIO	8 AÑOS

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

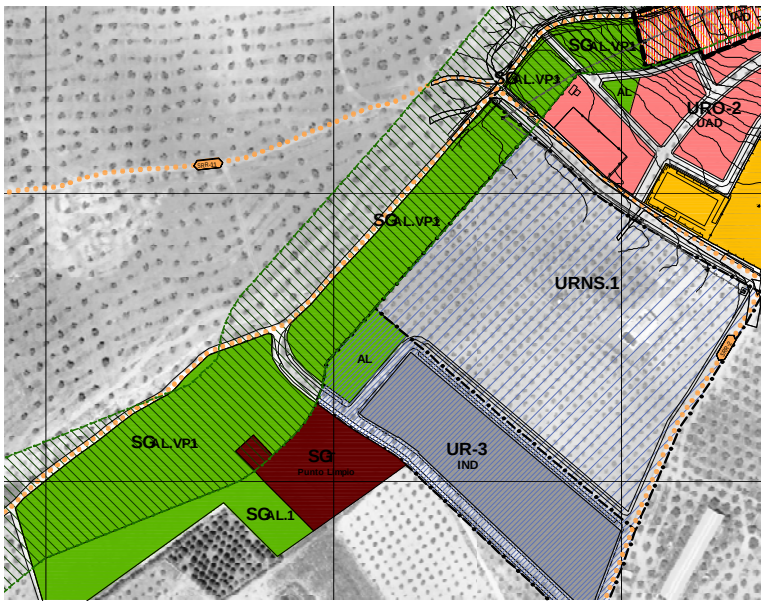
La ordenación de este Sistema General Viapecuario se integrará con abrevadero del Ortigal colindante. Está incluido en el Sistema General VP-1 en su tramo 5. El objetivo de la actuación será la adecuación de la parcela para uso y disfrute público, con el objetivo de ejecutar un gran corredor verde en el borde este, a la entrada sur del núcleo urbano. Se dotará de vegetación que utilice especies autóctonas y da bajo consumo de recurso hídrico. Está afectado por la zona de dominio público y zona inundable del río de las Cuevas.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

SISTEMAS GENERALES SGAL-VP1.1

SERRATO



CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO NO URBANIZABLE

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA
PÚBLICA

ÁREA DE REPARTO

USOS
ÁREA LIBRE

SUPERFICIE (m²)
25.097,00

ORDENACIÓN

CONSECUCIÓN TERRENOS	EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN
	PROYECTO DE OBRAS ORDINARIO	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

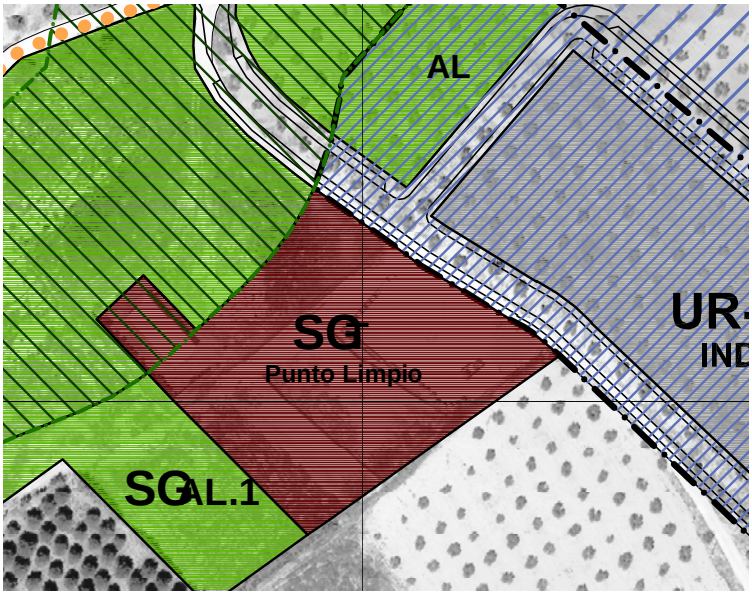
La ordenación de este Sistema General Viapecuario se integrará con EL SGAL-1. Está incluido en el Sistema General VP-1 en sus tramso 1, 2, 3 y 4. El objetivo de la actuación será la adecuación de la parcela para uso y disfrute público, con el objetivo de ejecutar un gran corredor verde en el borde oeste, a la entrada sur del núcleo urbano. Se dotará de vegetación que utilice especies autóctonas y da bajo consumo de recurso hídrico.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

SISTEMAS GENERALES SGT

SERRATO



CLASIFICACIÓN DEL SUELO
NO URBANIZABLE

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA
PÚBLICA

ÁREA DE REPARTO

USOS
AMPLIACIÓN PUNTO LIMPIO Y DEPÓSITO

SUPERFICIE (m²)
4.832,00

ORDENACIÓN

CONSECUCIÓN TERRENOS	EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN
	PROYECTO DE OBRAS ORDINARIO	4 AÑOS

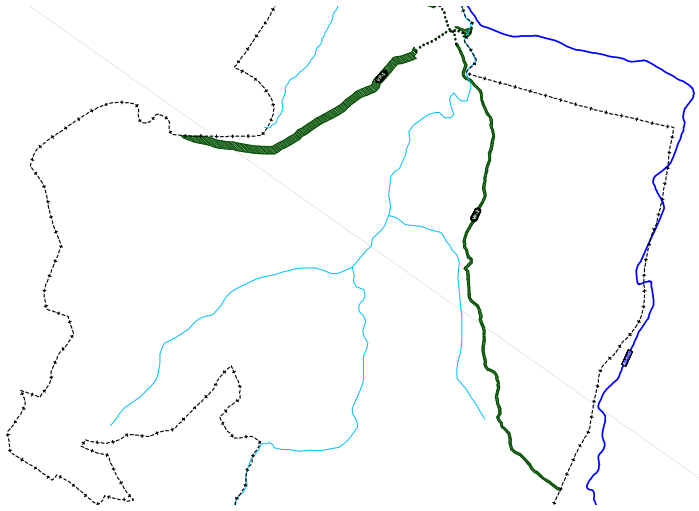
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO SNUP-VP
POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA VÍAS PECUARIAS



CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO NO URBANIZABLE

CATEGORÍA
ESPECIAL PROTECCIÓN

SUBCATEGORÍA
LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

TITULARIDAD
PÚBLICA

NORMATIVA DE APLICACIÓN
TÍTULO IX artº 44 y 250

SUPERFICIE (m²)

NATURALEZA Y OBJETO

Se integran en el mismo los terrenos pertenecientes al dominio público vía pecuario, que discurren por esta clase de suelo y que se identifican en la Memoria, Normativa y Documentación Gráfica. El objeto de su protección es la conservación de los valores naturales, paisajísticos, recreativos y sociales. Se persigue una conservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la vía pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera, al uso público recreativo compatible, y a su capacidad de contacto entre el espacio urbano y natural, de forma que se incremente el contacto social con la naturaleza.

USOS

CARACTERÍSTICOS Y COMPATIBLES

Las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, regulado en el Título II de las Normas Urbanísticas, así como el paso de ganado.

AUTORIZABLES

Serán autorizables los usos establecidos en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, La Ley autonómica 17/1999, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas.

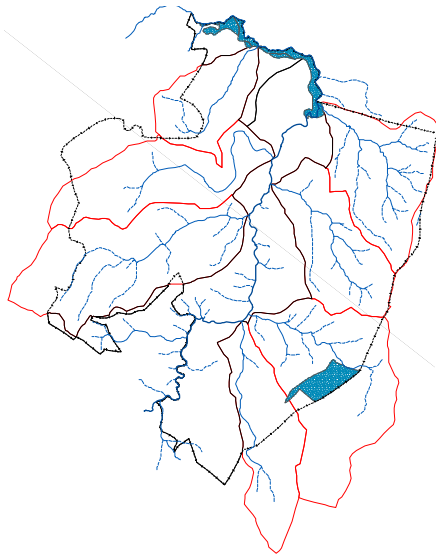
PROHIBIDOS

Todos los demás usos.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO SNUP-DPH
POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO



CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO NO URBANIZABLE

CATEGORÍA
ESPECIAL PROTECCIÓN

SUBCATEGORÍA
LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

TITULARIDAD
PÚBLICA

NORMATIVA DE APLICACIÓN
Título II, artº 42, Título IX, artº 251

SUPERFICIE (m²)

NATURALEZA Y OBJETO

En esta subcategoría se integran todos los cursos fluviales municipales que discurren por el suelo no urbanizable de Serrato, susceptibles de ser deslindados como Dominio Público Hidráulico por la Administración Competente, así como aquéllos terrenos que están sujetos a limitaciones o servidumbres constituidos por una banda de 5 metros exteriores al cauce y medidos perpendicularmente a su línea exterior. Destaca por su entidad el río de las Cuevas. Se incluye igualmente la zona inundable correspondiente al período estadístico de retorno de 500 años.

USOS

CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el que deriva de su propia naturaleza.

AUTORIZABLES

Los usos permitidos por la legislación vigente en materia de aguas y el uso público de ocio y esparcimiento compatible con la conservación y regeneración de los usos fluviales.

PROHIBIDOS

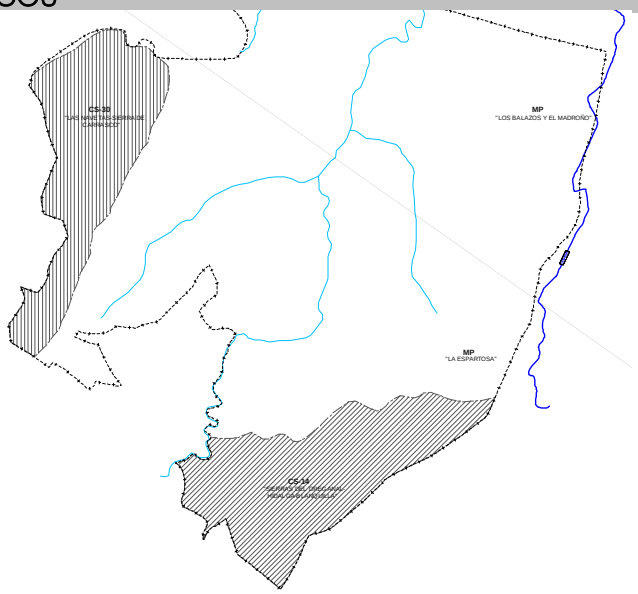
Los usos no permitidos por la legislación vigente en materia de aguas y los vinculados con las obras no hidráulicas, los industriales, los de vivienda, los de utilidad pública e interés social que no coincidan con los intereses de conservación, uso público o defensa de las inundaciones. Queda prohibida la instalación de antenas de telefonía, televisión y radiodifusión, así como cualquier depósito de residuos y la instalación espontánea de usos marginales. Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO — SNUP-CS

POR EL PGOU — COMPLEJO SERRANO



SUELO NO URBANIZABLE

CATEGORÍA
ESPECIAL PROTECCIÓN

SUBCATEGORÍA
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

TITULARIDAD
PÚBLICA Y PRIVADA

NORMATIVA DE APLICACIÓN
TÍTULO IX artº 252

SUPERFICIE (m²)

NATURALEZA Y OBJETO

Este espacio se extiende al noroeste y suroeste del término municipal de Serrato. Se justifica la protección en el interés que tiene la vegetación. Así el motivo fundamental de protección lo constituye la importante masa de encinar que constituye la vegetación propia de la zona, demás de que juega un importante papel como elemento de calidad paisajística.

Asimismo este Complejo Serrano tiene un importante interés paisajístico. Estrechamente relacionado con lo anterior, este espacio presenta zonas de gran calidad paisajística que conviene prevenir con el grado de naturalidad que ahora mismo tienen.

USOS

CARACTERÍSTICOS Y COMPATIBLES

Conservación de sus hábitats naturales. Se consideran usos compatibles las actividades agrícolas tradicionales, forestales y ganaderas, así como las edificaciones vinculadas a dicha actividad, las actividades ambientales, los usos vinculados a las infraestructuras y equipamientos.

AUTORIZABLES

Para autorizar los usos característicos y compatibles, dado el riesgo potencial inherente a las características geológicas predominantes de este espacio, se debe incorporar en el proyecto de la actuación un estudio particularizado de los procesos naturales previsibles y de las medidas a adoptar. Al objeto de garantizar la recarga del acuífero subyacente, la alteración de las características topográficas, edafológicas o litológicas del suelo no podrán superar el 5% de la superficie protegida. Son autorizables aquéllos usos regulados por la norma 39 del PEPMF.

PROHIBIDOS

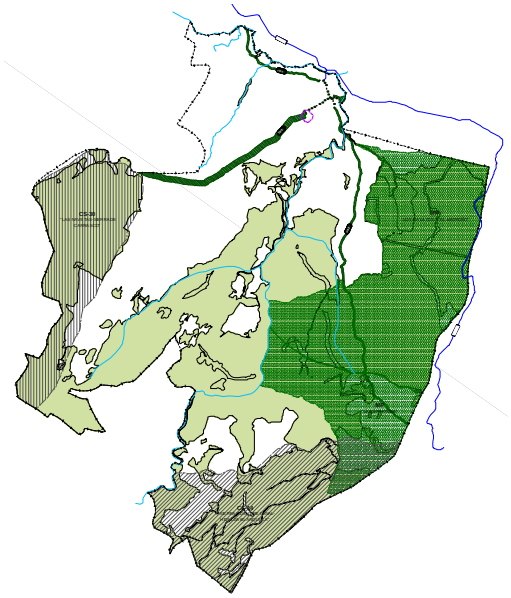
Con carácter general quedan prohibidos los usos incompatibles con su uso característico. En especial se prohíben los vertidos de residuos sólidos de cualquier naturaleza, así como todos aquéllos que puedan menoscabar los valores reconocidos. Se consideran incompatibles los usos así regulados por la norma 39 del PEPMF.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL SNU-NR

NATURAL O RURAL



CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO NO URBANIZABLE

CATEGORÍA
NATURAL O RURAL

SUBCATEGORÍA
NATURAL O RURAL

TITULARIDAD
PÚBLICA Y PRIVADA

NORMATIVA DE APLICACIÓN
TÍTULO IX artº 247 y ss

SUPERFICIE (m²)
9.759.092,00

NATURALEZA Y OBJETO

Se clasifican como suelo no urbanizable de carácter natural o rural todos aquéllos terrenos del municipio que, por su valor productivo, han sido sometidos desde antiguo a procesos de transformación que han llegado a desplazar a otros valores naturales que pudieran tener. Son espacios, más o menos transformados, que aunque hoy en proceso de abandono de su explotación agropecuaria, además de conservar su valor productivo, aportan un considerable equilibrio territorial.

USOS

CARACTERÍSTICOS Y COMPATIBLES

Se considera como uso característicos todos aquéllos relacionados con un destino agrícola, forestal y ganadero. Se consideran compatibles el resto de usos regulados en el Título IX de la Normativa Urbanística para esta categoría de suelo.

AUTORIZABLES

Se pueden autorizar construcciones, edificaciones e instalaciones que se consideren de interés público para el municipio.

PROHIBIDOS

Se consideran prohibidos todos aquellos usos que no garanticen la conservación de los valores y su consideración como medio rural.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se debe cumplir las medidas correctoras reguladas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como en el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

RÉGIMEN TRANSITORIO

RÉGIMEN TRANSITORIO

Disposición transitoria primera. Planeamiento de desarrollo vigente

Los instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución dentro de los plazos en ellos previstos.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, deberán culminarse en los plazos previstos.

Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados en terrenos con nueva ordenación pormenorizada en el presente Plan General serán objeto de modificaciones, adaptaciones u operaciones jurídicas complementarias que fuesen necesarias. Se procederá a una nueva operación reparcelatoria si se viesen afectados derechos patrimonializados y definitivamente adquiridos por la conclusión del proceso de urbanización y el cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos.

Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados de terrenos que estuviesen afectados por la previsión de un nuevo planeamiento de desarrollo en el presente Plan General, quedan sujetos a las previsiones que dicho planeamiento de desarrollo establezca.

Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución en tramitación deberán, en su caso, incorporar las previsiones del Plan General que les afecten, antes de la definitiva aprobación de dichos proyectos o instrumentos.

Disposición transitoria segunda. Planeamiento de desarrollo en tramitación

1. Los instrumentos de desarrollo que, a la aprobación definitiva del presente Plan General, hubieran sido aprobados inicialmente conforme a las determinaciones del planeamiento general anterior continuarán tramitándose conforme a las determinaciones de éste.

2. Los instrumentos de desarrollo que, a la aprobación definitiva del presente Plan General, no hubieran sido aprobados inicialmente deberán ajustar su contenido a las determinaciones del presente Plan General.

Disposición transitoria tercera. Parcelas en suelo urbano

Las parcelas constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General, localizadas en el suelo urbano y calificadas con usos lucrativos que cuenten con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en que se ubican o por la normativa supletoria correspondiente.

Disposición transitoria cuarta. Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación

1. Se consideran **Fuera de Ordenación** los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente P.G.O.U. que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas referidas al uso, tipología, ocupación, altura, volumen o alineación.

A estos efectos, se asimilan a edificaciones con licencia las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha en la que entró en vigor la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística municipal siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Dichos

extremos deberán acreditarse mediante el correspondiente certificado expedido por el Ayuntamiento.

El régimen urbanístico por el que deben regirse las edificaciones con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente P.G.O.U. o aquéllas sin licencia, construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, ha de ser aquél que existía en el momento de la concesión de la licencia de obras. Para sustituciones o ampliaciones, deberá aplicarse el régimen jurídico del presente P.G.O.U.

El presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de Intensidad:

a) Incompatibilidad total, correspondientes a las situaciones de **fuera de ordenación integral**.

b) Incompatibilidad parcial, correspondiente a las situaciones de **fuera de ordenación tolerado**.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado "**fuera de ordenanza**".

2. **Régimen de las Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación: Fuera de ordenación integral.**

A) **Definición.** Se consideran totalmente incompatibles aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Que cuenten con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales.

b) Aquéllas ubicadas en terrenos para los que el presente P.G.O.U. prevé un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años.

c) Aquéllas ubicadas en parcelas cuya alineación, prevista de ejecución necesaria por el P.G.O.U., sea disconforme con la establecida por ésta. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

d) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino.

e) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que se ubiquen en suelos de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.

B) **Intervenciones.** En estas no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las obras de reparación y conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En el caso de las instalaciones, construcciones y edificaciones previstas en la letra e) anterior, dichas obras se permitirán siempre que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

C) **Usos.**

a) Si contasen con previa licencia se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental para su funcionamiento.

b) Los usos desarrollados sin estar amparados en previa licencia estarán sujetos al régimen derivado de las normas de protección de la legalidad establecidas en la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si aún no

han prescrito las infracciones. En todo caso deberán cesar aquéllas actividades consideradas incompatibles con el modelo territorial o bien con el medio urbano que no contasen con la licencia de funcionamiento y apertura.

c) Las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma, admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento, en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación.

d) Se permitirá la corrección de la disconformidad con las determinaciones del presente PGOU.

3. **Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: Fuera de Ordenación Tolerado**.

A). **Definición**. Se consideran parcialmente incompatibles los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan.

B) **Intervenciones.**

a) En los **edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos** previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, las obras de acondicionamiento y mejora de habitabilidad que no supongan reforma y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

b) En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con los usos previstos por el Plan General presentan divergencias no sustanciales sobre altura, condiciones de edificación u ocupación y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse incluso, las de reforma y redistribución, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación, en los siguientes supuestos:

- Los edificios que siendo conformes con el uso, presenten una disconformidad de alturas con la establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a dos plantas de las máximas establecidas por el Plan.
- Cuando la disconformidad únicamente afectara a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad, siempre que la divergencia de los existentes con los parámetros máximos establecidos por este Plan no superase el veinte por ciento (20%).
- Asimismo, las edificaciones existentes que respetando todas las condiciones de uso y edificación, incluidas las de ocupación, únicamente presentasen divergencias en materia de separación a linderos, además de las obras de conservación y consolidación, podrán realizar las de mejora consistentes en obras de reforma menor y parcial, incluso las de ampliación siempre que el volumen añadido respetase las condiciones de separación exigidas y no se hubiera agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento a la parcela.
- De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente, con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las ordenanzas, podrán admitirse las obras de reforma parcial o general, incluidas las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación. No

obstante lo anterior y conforme a las previsiones del apartado 9 siguiente, las edificaciones existentes en Suelo Urbano carentes de licencia que siendo conformes con el uso establecido en el Plan presenten divergencias no sustanciales, se sujetarán específicamente a a la regulación del artículo 11.1.5.

C) **Usos**. Respecto a la tolerancia de usos se aplicará el mismo régimen que el establecido en el apartado c) anterior para el caso de incompatibilidad total. No obstante, en los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación tolerado podrá autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos del Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

4. **Régimen de fuera de ordenación que afecta a actividades económicas**.

a) A aquellos usos y actividades incompatibles con el modelo territorial o urbano, que causen molestias, insalubridad o peligrosidad y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el apartado 2.

No obstante, si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el apartado 3.

b) A aquellas industrias y actividades económicas existentes en el suelo urbano consolidado que resultaren por las presentes Normas en situación de fuera de ordenación por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerado, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación, y reforma que se encaminen a su renovación y modernización, y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación que cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

c) En aquéllos ámbitos de reforma interior o de actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá, hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística, el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, incluso las de reforma parcial que incorporen mejoras encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

5. Tendrán la consideración de fuera de ordenación formal o **fuera de ordenanzas** las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las normas de orden estético, higiénico o de seguridad o porque algunos de sus elementos añadidos (celosías, marquesinas, colores, publicidad, etc, sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora. Se admitirá la reforma así como el incremento del volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que e edificio adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y grado de protección exigibles.

6. Las precedentes tolerancias no se considerarán reservas de dispensación en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas Urbanísticas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con el presente Plan General.

7. En las edificaciones fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o

utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Disposición transitoria quinta. Edificaciones, Instalaciones y Usos Asimilados al Régimen de Fuera de Ordenación

1. Con carácter general, para las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será de aplicación lo dispuesto en el 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, o norma que lo sustituya.

2. Se consideran en situación de **asimilado al régimen de Fuera de Ordenación** las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad así como aquéllas que contravengan la legalidad urbanística cuando resulte imposible legal o materialmente ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Será necesario el reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación mediante el procedimiento legalmente previsto. Cuando se trate de edificaciones aisladas de uso residencial ubicadas en parcelaciones urbanísticas, el reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica.

A aquellos edificios que encontrándose en situación asimilada al fuera de ordenación puedan ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas se les aplicarán las siguientes reglas hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de correspondiente licencia de legalización.

3. En estas edificaciones sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

4. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de que pueda autorizarse la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan en los términos previstos legalmente.

5. Hasta tanto el Ayuntamiento apruebe la ordenanza municipal correspondiente, para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones existentes en suelo no urbanizable será necesario que las mismas cumplan con las normas mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículo 4 y 5 del Decreto 2/2012.

Disposición transitoria sexta. Usos y Obras Provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.

b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

4. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a) Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

- Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, creación de los usos, así como restauración de los terrenos.
- Acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Málaga, agosto 2017.

Mª Carmen Moreno Avilés
Arquitecta Directora P.G.O.U
Servicio de Arquitectura y Urbanismo

ANEXO DE LEGISLACIÓN GENERAL

ANEXO DE LEGISLACIÓN GENERAL

LEGISLACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Artículos 10,11 y 18 a 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Normativa autonómica

- Ley 1/1994 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 327/2012, de 10 de julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios que modifica el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- 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.
- Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico.
- Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 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.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Instrucción 2/2003 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la formulación y aprobación de los Planes Especiales de los espacios portuarios correspondientes a los puertos pesqueros y deportivos de Andalucía.

- Instrucción 1/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el procedimiento de aprobación provisional de instrumentos de planeamiento urbanístico según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Instrucción 3/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Dirección General de Urbanismo, sobre organización y funcionamiento del Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.
- Instrucción 4/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Dirección General de Urbanismo, en relación con los informes a emitir por la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la implantación de parques eólicos en Andalucía, previstos en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación con la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y adecuación de los mismos a la planificación territorial.
- Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efecto de lo previsto en la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 220/2006 de 19 de diciembre por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- Orden de 21 de febrero de 2006 por la que se delega la competencia para la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Resolución de 27 de abril de 2006 de la Presidencia por la que se regula el procedimiento para la emisión del informe previsto en el artículo 31.4 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Orden de 3 de abril de 2007 por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y su tramitación ante la Comisión Interdepartamental de Valoración territorial y Urbanística.
- 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.
- Orden de 29 de septiembre de 2008 por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y ESPECIAL

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las bases y estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Decreto 206/2006 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

ESPACIOS NATURALES

- Orden de 11 de marzo de 2011, por la que se aprueban los modelos normalizados de solicitud de autorización y comunicación previa para la realización de determinadas actuaciones en los parques naturales de la Comunidad Autónoma
- REAL DECRETO 752/2010, de 4 de junio, por el que se aprueba el primer programa de desarrollo rural sostenible para el período 2010-2014 en aplicación de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- ACUERDO de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos.
- Real Decreto 752/2010, de 4 de junio, por el que se aprueba el primer programa de desarrollo rural sostenible para el período 2010-2014 en aplicación de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

AGUAS

- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional
- Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras.
- Orden de 23 de febrero de 2016, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobados por el Real Decreto 11/2016, de 8 de enero.
- Decreto 189/2002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauce Urbanos Andaluces.
- Orden de 14 de enero de 2016, por la que se aprueban los mapas de peligrosidad por inundaciones y los mapas de riesgo de inundación en Andalucía de las demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; del Guadalete y Barbate; y de las cuencas mediterráneas andaluzas
- Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalete y Barbate; y Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

RESIDUOS

- Resolución de 13 de enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos

- Resolución de 20 de diciembre de 2013, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de diciembre de 2013, por el que se aprueba el Programa Estatal de Prevención de Residuos 2014-2020.
- Acuerdo de 9 de diciembre de 1997 del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos de Andalucía
- Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía
- DECRETO 99/2004 de 9 de marzo por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía
- Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.

INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

- Acuerdo de 6 de septiembre de 2005 del Consejo de Gobierno por el que se aprueba la Red Autonómica a integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía y se crean las Comisiones Mixtas de Transferencias.
- Decreto 457/2008 de 16 de septiembre por el que se aprueba el Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía 2007-2013.
- Decreto 9/2014, de 21 de enero, por el que se aprueba el Plan Andaluz de la Bicicleta 2014-2020.

TURISMO

- Decreto 38/2013, de 19 de marzo, por el que se aprueba la formulación del Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía 2014-2020.
- Orden de 15 de mayo de 2014, por la que se aprueba el Plan Director de Promoción Turística de Andalucía.
- Orden de 15 de mayo de 2014, por la que se aprueba el Plan Director de Promoción Turística de Andalucía.
- Decreto 37/2016, de 9 de febrero, por el que se aprueba el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020.
- Decreto 77/2016, de 22 de marzo, por el que se aprueba la Estrategia Integral de Fomento del Turismo de Interior Sostenible de Andalucía Horizonte 2020.

VIVIENDA PROTEGIDA Y FOMENTO DEL ALQUILER

- Decreto 141/2016, de 2 de agosto por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- ORDEN de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda.

CALIDAD DEL AIRE

- Plan Nacional de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera 2013-2016.

LEGISLACIÓN INSTITUCIONAL Y ORGANIZACIÓN

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común
- Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local
- Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local
- Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Decreto 18/2006 de 24 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 13/2003 de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa

LEGISLACIÓN SECTORIAL

LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS

Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- Real Decreto 60/2011, de 21 de enero por el que se aprueban las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas.

Normativa autonómica

- Decreto 240/2005 de 2 de noviembre por el que se regulan medidas excepcionales ante la situación de sequía en diversos municipios de Málaga
- DECRETO 357/2009, de 20 de octubre, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas de las cuencas intracomunitarias situadas en Andalucía
- LEY 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía
- Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

LEGISLACIÓN FORESTAL

Normativa estatal

- LEY 43/2003 de 21 de noviembre de Montes.
- Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Normativa autonómica

- LEY 2/1992 de 15 de Junio Forestal de Andalucía
- DECRETO 208/1997 de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
- RD 6/2001, de 12 de enero, sobre el fomento de la forestación de tierras agrícolas.
- ORDEN de 26 de enero de 2004 por la que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- LEY 5/1999 de 29 de junio de prevención y lucha contra los incendios forestales
- Artículo 2 y Anexo I del DECRETO 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales
- DECRETO 247/2001 de 13 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN SOBRE VÍAS PECUARIAS

Normativa estatal

- LEY 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias

Normativa autonómica

- DECRETO 155/1998 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- ACUERDO de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

LEGISLACIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Normativa estatal

- LEY 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- LEY 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- REAL DECRETO 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres (RED NATURA 2000), en lo no derogado por la Disposición Derogatoria de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, De Patrimonio Natural y de la Biodivesidad.
- REAL DECRETO 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- REAL DECRETO 435/2004 de 12 de marzo por el que se regula el Inventario Nacional de Zonas Húmedas
- LEY 5/2007 de 3 de abril de la Red de Parques Nacionales

Normativa autonómica

- LEY 2/1989 de 18 de Julio por la que se aprueba el inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- LEY 8/2003 de la Flora y la Fauna Silvestres
- DECRETO 225/1999 de 9 de noviembre por el que se aprueba la regulación de desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía
- DECRETO 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.
- DECRETO 95/2003 de 8 de abril por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro
- DECRETO 98/2004 por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales
- Decreto 15/2011, de 1 de febrero, por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los parques naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Normativa estatal

- RDL 1/2008 de 11 de enero por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos (Derogada por la Ley 21/2013, , de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, si bien en su condición de normativa básica y respecto de las Comunidades Autónomas la derogación se producirá, en todo caso, el 12 de diciembre de 2014 o en el momento en que entren en vigor los nuevos textos normativos que las Comunidades Autónomas aprueben adaptados a la Ley 21/2013 si es anterior)
- LEY 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental

- LEY 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

Normativa autonómica

- Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- DECRETO 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- DECRETO 297/1995 de 19 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- DECRETO 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la autorización ambiental integrada y se modifica el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada.
- Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9-7-2007, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30-7-2010 de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23-12-1997, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Normativa estatal

- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero de Mejora de la Calidad del Aire
- LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección atmosférica.
- LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- REAL DECRETO 430/2004 de 12 de marzo por el que se establecen nuevas normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de grandes instalaciones de combustión y se fijan ciertas condiciones para el control de las emisiones a la atmósfera de las refinerías de petróleo
- REAL DECRETO 1513/2005 de 16 de diciembre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
- REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Decreto 2107/1968 de 16 de agosto. Se dictan normas sobre régimen de poblaciones con altos niveles de contaminación atmosférica o de perturbaciones por ruidos y vibraciones.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

Normativa autonómica

- DECRETO 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- RESOLUCIÓN de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano, por la que declara las Zonas E1 y puntos de referencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL

- REAL DECRETO 1254/1999, de 16 julio de Medidas de Control de Riesgos Inherentes a Accidentes Graves con Sustancias Peligrosas
- REAL DECRETO 393/2007, de 23 marzo por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO

Normativa estatal

- LEY 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español
- Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo para la protección del patrimonio arqueológico (revisado), hecho en La Valeta el 16 de enero de 1992

Normativa autonómica

- LEY 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía
- DECRETO 19/1995 de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía
- DECRETO 4/1993 de 26 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía

- DECRETO 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas
- ORDEN de 22 de febrero de 2006 por la que se aprueban las instrucciones sobre redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Cultura.
- ORDEN de 9 de mayo de 1994, de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos.
- ORDEN de 3 de octubre de 1996, conjunta de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura, de Desarrollo del Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos.
- RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2003, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se aprueba el Modelo Oficial del Libro Diario de Intervenciones Arqueológicas.
- RESOLUCIÓN de 15 de julio de 2008, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico
- Resolución de 4 de julio de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan, en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.
- INSTRUCCIÓN 1/93, de 20 de julio, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se establecen criterios para la selección del carácter de la inscripción de bienes en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE COMERCIO INTERIOR

Normativa estatal

- Ley 12/2012, de 26 de diciembre de Medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
- Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.
- Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.
- Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
- Real Decreto-ley núm. 4/2013, de 22 de febrero, de Medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.

Normativa autonómica

- Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía
- Decreto-Ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.
- Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.
- Decreto-ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RESIDUOS

Normativa estatal

- LEY 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- REAL DECRETO 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de Residuos tóxicos y peligrosos, en lo que no se oponga a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril.
- REAL DECRETO 1481/2001 de 27 de diciembre por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero
- REAL DECRETO 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrónicos y la gestión de sus residuos
- REAL DECRETO 9/2005 de 14 Ene. (relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados)
- REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

Normativa autonómica

- DECRETO 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía
- DECRETO 281/2002, de 12 de noviembre, por el que se regula el régimen de autorización y control de los depósitos efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias.
- ORDEN de 15 de noviembre de 2005 por la que se desarrolla el Decreto 281/2002, de 12 de noviembre, por el que se regula el régimen de autorización y control de los depósitos efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias en lo relativo a las actividades de las industrias agroalimentarias.
- DECRETO 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía
- Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.
- Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

Normativa estatal

- LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO, DE TELECOMUNICACIONES.
- REAL DECRETO 863/2008 de 23 de mayo por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico.
- REAL DECRETO 424/2005 de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

- REAL DECRETO 1066/2001 de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas
- Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

Normativa autonómica

- DECRETO 201/2001, de 11 de septiembre, sobre autorizaciones para la instalación, modificación o reforma de las infraestructuras de telecomunicaciones en parques y parajes naturales y en montes públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ENERGÍAS RENOVABLES

Normativa autonómica

- LEY 2/2007 de 27 de marzo de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.
- Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.
- Decreto 2/2013, de 15 de enero, por el que se modifica el Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

Normativa estatal

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- REAL DECRETO 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
- REAL DECRETO 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- LEY 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión.
- ORDEN de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.
- ORDEN FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas.
- Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento.

- Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

Normativa autonómica

- LEY 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- LEY 2/2003 de 12 de mayo de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía
- LEY 9/2006 de 26 de diciembre de Servicios Ferroviarios de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA

Normativa estatal

- REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano
- Real Decreto 1120/2012, de 20 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano

Normativa autonómica

- DECRETO 70/2009 de 31 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TURISMO

Normativa estatal

- REAL DECRETO 2545/1982, de 27 de agosto, sobre creación de campamentos de turismo (campings).
- REAL DECRETO 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales.
- REAL DECRETO 1634/1983, de 15 de junio, por el que se establecen las normas de clasificación de los establecimientos hoteleros.
- DECRETO 3787/1970, de 19 de diciembre, por el que se dictan normas sobre los requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos.
- ORDEN de 28 de julio de 1966, sobre ordenación de los campamentos de turismo (campings).
- ORDEN de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico.
- ORDEN de 5 de julio de 1967, por la que se establecen normas sobre condiciones de habitabilidad de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico.

Normativa autonómica

- LEY 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- DECRETO 20/2002 de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo
- DECRETO 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo

- DECRETO 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros
- DECRETO 15/2004 de 27 de enero por el que se regulan las declaraciones de interés turístico de Andalucía
- DECRETO 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
- Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SALUD PÚBLICA

Normativa estatal

- Ley 49/1978, de 3 de noviembre, de enterramientos en cementerios municipales.

Normativa autonómica

- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía
- Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Normativa estatal

- Orden de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio 1955 y 23 de febrero de 1968, al Texto Refundido y Revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento.
- Orden de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprueban las normas técnicas de diseño y calidad de viviendas sociales.
- Real Decreto Ley 31/1978 de 31 De Octubre por el que se establecen Normas sobre Construcción, Financiación, Uso, Conservación y Aprovechamiento de Viviendas de Protección Oficial.
- Real Decreto 3148/1978 de 10 de Noviembre de Desarrollo del Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de Octubre por el que se establecen normas sobre Construcción, Financiación, Uso, Conservación y Aprovechamiento de Viviendas de Protección Oficial.
- Orden de 3 de marzo de 1980, por la que se determinan las características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial

Normativa autonómica

- Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Orden de 20 de enero de 2006 relativa al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal en la segundas o posteriores transmisiones de viviendas calificadas como protegidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE MINAS

Normativa estatal

- Ley 22/1973 de 21 de julio de Minas
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería
- Real Decreto 975/2009 de 12 de junio de Gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras
- Real Decreto 777/2012, de 4 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por las actividades mineras.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Normativa estatal

- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, contemplando las necesidades de espacio que requieren las personas con movilidad reducida
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Normativa autonómica

- Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía
- Ley 1/1999 de 31 de marzo de atención a las personas con discapacidad
- Decreto 298/1995, de 26 de diciembre, por el que se aprueban los criterios para la adaptación de los edificios, establecimientos e instalaciones de la Junta de Andalucía y sus empresas públicas al Decreto 72/1992, de 5 de mayo (no se deroga expresamente por el Decreto 293/2009 si bien no será de aplicación en todo lo que sea contrario al mismo).

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Normativa estatal

- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Normativa autonómica

- Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE HOSPITALES E INSTALACIONES SANITARIAS Y ASISTENCIALES

Normativa estatal

- Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios.

Normativa autonómica

- Decreto 16/1994, de 25 de enero, sobre autorización y registro de centros y establecimientos sanitario
- Orden de 5 de noviembre 2007 por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS Y PARQUES

Normativa estatal

- Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte.
- Decreto 635/1968 de 21 de marzo, por el que se regulan las instalaciones deportivas en Centros de Enseñanza Primaria.
- Orden de 31 de mayo de 1960, sobre piscinas públicas.
- Orden de 12 de julio de 1961 por la que se someten las piscinas privadas a lo dispuesto en la de 31 de mayo de 1960, reguladora del funcionamiento de estas instalaciones de carácter público.
- Orden de 5 de junio de 1968, por la que se dictan normas técnicas sobre instalaciones deportivas de los Centros docentes de Enseñanza Primaria.

Normativa autonómica

- Ley 6/1998, de 14 de diciembre, del Deporte.
- Decreto 244/1988, de 28 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Parques Acuáticos al aire libre de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo.
- Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles
- Decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de Instalaciones Deportivas.
- Acuerdo de 16 de diciembre de 2003, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía.
- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía
- Orden de 13 de marzo de 2012, por la que se desarrolla el procedimiento para obtener la declaración de campos de golf de interés turístico en Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA INDUSTRIAL Y AGROPECUARIA

Normativa estatal

- Decreto 118/1973 de 12 Enero por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario
- Ley 8/2003 de 24 de abril de sanidad animal
- Real Decreto 1547/2004 de 25 de junio por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas
- Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas

Normativa autonómica

- Decreto 59/2005 de 1 de Marzo por el que se establece el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de establecimientos industriales, así como su control, responsabilidad y régimen sancionador.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996 por la que se determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo.
- Orden de 26 de febrero de 2004 por la que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 14/2006 de 18 de enero por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.
- Decreto 173/2001 de 24 de julio por el que se crea y regula el Registro de Industrias Agroalimentarias.
- Orden Consejería y Pesca de 3 de octubre de 2002, de desarrollo del D 173/2001 de 24 de julio.
- Orden de 21 de marzo de 2006 por la que se regula la ordenación zootécnica y sanitaria de las explotaciones equinas y su inscripción en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Normativa estatal

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02)
- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
- RD 1027/2007, de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ELECTRICIDAD

Normativa estatal

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico
- Disposiciones adicionales sexta, séptima, vigésima primera y vigésima tercera de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico así como los apartados 2 y 3 del artículo 38 y apartados 2, 3 y 4 del artículo 42 hasta la entrada en vigor del artículo 33 de ley 24/2013
- RD 223/2008 de 15 Feb. (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09)
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica
- REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- REAL DECRETO 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Normativa autonómica

- Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión
- ORDEN de 4 de junio de 2009, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
- Orden de 30 de septiembre de 2002, por la que se regula el procedimiento para priorizar el acceso y conexión a la red eléctrica para evacuación de energía de las instalaciones de generación contempladas en el Real Decreto 2818/1998, sobre producción de energía eléctrica por instalaciones abastecidas por recursos o fuentes de energías renovables, residuos y cogeneración

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE GAS

Normativa estatal

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos
- RD 919/2006 de 28 Jul. Por el que se aprueba el Reglamento. técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS DOCENTES

Normativa autonómica

- Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ESTACIONES DE SERVICIO

Normativa estatal

- Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas.
- Real Decreto 155/1995, de 3 de febrero, por el que se suprime el régimen de distancias mínimas entre establecimientos de venta al público de carburantes y combustibles petrolíferos de automoción.
- RD 645/1988 de 24 Jun. (Regl. para el suministro y venta de gasolinas y gasóleos de automoción)
- Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la distribución de carburantes, en desarrollo de la Disposición Adicional Primera de la Ley 34/1992, de ordenación del sector petrolero.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos
- Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios
- Real Decreto-ley núm. 4/2013, de 22 de febrero de Medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.