

laciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análoga que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente.

2. Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.

3. No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4. La inexigibilidad de licencia que por este artículo se determina no regirá respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente.

**Artículo 4. Declaración responsable o comunicación previa.**

1. Las licencias previas que, de acuerdo con los artículos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

2. La declaración responsable, o la comunicación previa, deberán contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite y del proyecto cuando corresponda.

3. Los proyectos a los que se refiere el apartado anterior deberán estar firmados por técnicos competentes de acuerdo con la normativa vigente.

4. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en que ésta se desarrolla, las declaraciones responsables, o las comunicaciones previas, se tramitarán conjuntamente.

**Artículo 5. Sujeción al régimen general de control.**

La presentación de la declaración responsable, o de la comunicación previa, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para el ejercicio material de la actividad comercial, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

En el marco de sus competencias, se habilita a las entidades locales a regular el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable o de la comunicación previa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Así mismo dicha Ley establece en su disposición Adicional Tercera lo siguiente:

*Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.*

Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, a excepción de aquéllas en las que concurren las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de esta Ley, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

La presente Disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación a dichas instalaciones de lo establecido en la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo.

### 1.3.2 Licencias de Primera utilización

1. Con carácter general, están sujetas a licencia los actos a que se refiere el artículo 169.1.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y de aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación o rehabilitación, en las que haya habido modificación del uso al que

se destinan o alteraciones en la intensidad de dichos usos; ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística y de conformidad con el instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio.

**2.** Están sujetos a licencia de ocupación; la primera y ulteriores ocupaciones de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones siguientes:

a. Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el mismo.

b. Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, y demás de los que se desconozcan sus antecedentes administrativos, respecto de los cuales haya prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin que la misma se haya ejercitado.

**3.** Las licencias reguladas en esta ordenanza serán denegadas en los siguientes casos:

a. Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, respecto de cuales no quede acreditada la prescripción de la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y/o no se acredite que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado de acuerdo con los requisitos expresados en la legislación de aplicación, entre otras, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y modificación de la L2/2012.

b. Cuando el uso pretenda desarrollarse en una finca en suelo clasificado como suelo no urbanizable en las que existan actos reveladores de una posible parcelación urbanística que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y modificación de la L2/2012, son aquellos en los que mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca, parcela, 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 artículo 66.1 de la misma.

c. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que estén inmersos en algún proceso judicial o administrativo u otro tipo de procedimiento relativo a la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado o exista algún auto de suspensión que inhabilite el uso del inmueble.

d. Aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones cuya implantación requiera de alguna autorización concurrente (autorizaciones sectoriales en materia de costas, cauces, carreteras, protección del medio físico o medio ambiente, etc.) en tanto no se obtengan dichas autorizaciones.

e. Para todas aquellas edificaciones que se encuentren ubicadas en suelo no urbanizable será de aplicación lo expresado en el D 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 BOJA nº 19 de 30 de Enero de 2.012.

**4.** En ningún caso será de aplicación esta Ordenanza en los siguientes casos:

a. Aquellos actos que estén sometidos a un régimen concurrente y específico de otra licencia y que tenga finalidad similar a la prevista en el artículo 3 de esta ordenanza (licencia de actividad). Se deberá seguir el procedimiento legalmente establecido para la obtención de la correspondiente licencia de actividad.

### 1.3.3.- Finalidad de las licencias de Primera utilización

La licencia de ocupación y primera utilización es un acto de intervención administrativa en la actividad de los administrados en el que se verifica y comprueba si el edificio reúne las condiciones necesarias de seguridad y salubridad, según las normas urbanísticas y las condiciones de la licencia de obras concedida, y que tiene por finalidad exclusiva:

**1.** En los supuestos previstos en el apartado 1.3.2 de la presente Ordenanza (licencia de primera utilización), los siguientes:

a. Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y las condiciones impuestas en la licencia de obras concedida.

b. Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene, seguridad y solidez estructural y constructiva.

c. Verificar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

**2.** En los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 2 de la presente Ordenanza (licencia de ocupación), las finalidades de la licencia serán las comprendidas en las letras b) y c) del apartado anterior, y se pronunciará expresamente respecto de la situación de fuera de ordenación en que pudiera incurrir el edificio, construcción, establecimiento o instalación.

### 1.4. Competencia y procedimiento.

#### 1.4.1.- Licencias de Obras

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde con carácter general al Alcalde en los términos que dimanen de la normativa de aplicación de régimen local, sin perjuicio de la posible delegación de atribuciones o lo que dispongan las leyes sectoriales (artículo 21.1.q) y concordantes de la LBRL).

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas, se ajustará a las siguientes reglas:

a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

b) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia; cuando la actuación suponga la utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración que corresponda.

Cuando la obra, instalación o construcción se incluya entre los previstos por la LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se deberá acreditar el cumplimiento del procedimiento de prevención que corresponda (Declaración de Impacto Ambiental, Informe o Calificación Ambiental)

c) Presentada la solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y/o documentación necesaria y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto requiriéndose al interesado para que en un plazo de diez días, que podrá ser ampliado a quince, subsane las deficiencias o acompañe los documentos preceptivos, con la advertencia de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición. Durante el citado plazo, se entenderá suspendido el procedimiento legal para la concesión de la licencia; todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) Cuando los actos se pretendan realizar en suelo no urbanizable tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas o Actuaciones de Interés Público, en los términos de los artículos 52.1.B) y 52.1.C) de la LOUA respectivamente, la licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

e) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística. No podrá concederse licencia municipal de obras si no se incluyen las medidas ambientales que fueren exigibles de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable cuando fueren preceptivas con arreglo a la misma, o lo dispuesto en estas Normas y Ordenanzas Municipales.

f) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

g) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos previstos por la legislación del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia. En todo caso, el comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia, requerirá comunicación previa al Ayuntamiento al menos con diez días de antelación.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico así como por lo dispuesto en ésta u otras Ordenanzas Municipales que lo complementan, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 173 de la LOUA, se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, su incumplimiento determinará la caducidad de la licencia y, en su caso la constitución de la parcela o solar en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, según se establece en la legislación urbanística.

#### 1.4.2. Previo a la licencia de Primera utilización

Caso especial de Infraestructuras de redes de telecomunicación. Estas infraestructuras dependen del Ministerio de Industria, Energía y Turismo que tiene designada a la Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación como encargada de impulsar el despliegue de las infraestructuras de radiocomunicación. Esta Comisión ha aprobado para las infraestructuras referenciadas el siguiente procedimiento:

Paso 1:

Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización.

Administración: Estado

Paso 1 bis (puede ser simultáneo al anterior):

Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras, instalación y actividad.

Administración: Ayuntamiento

Paso 2:

Una vez que se ha concedido la licencia urbanística única y se han realizado las obras e instalados los equipos oportunos, debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones.

Administración: Estado

Paso 3:

Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, debe obtenerse la licencia de funcionamiento.

### 1.4.3.-Licencias de Primera utilización.

#### 1.4.3.1.-Solicitud de licencia.

1. Los interesados en obtener la licencia de ocupación o primera utilización de edificios, establecimientos e instalaciones en general, presentarán una solicitud dirigida al Alcalde, según el modelo existente en las oficinas municipales, junto a la documentación que se señala en los apartados siguientes.

2. En los supuestos previstos en el apartado 1.3.2 de la presente Ordenanza (licencia de primera utilización), los documentos que se acompañarán a la solicitud son:

a) En caso de obra nueva o rehabilitación de vivienda, se deberá aportar Certificado Final de las Obras, expedida por el/los Director/es Técnico/s de las mismas, según el modelo del/los Colegio/s profesional/es correspondiente/s y con el preceptivo visado colegial.

b) Licencia municipal de obras al amparo de la cual se han desarrollado las obras de nueva planta, rehabilitación o reforma.

c) Justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.

d) Justificación de la incorporación a la inscripción registral de las condiciones que hubiera impuesto la licencia de obras, en su caso.

e) Para edificaciones y construcciones ubicadas en suelo urbano informe de las empresas suministradores de los diferentes servicios acreditando su correcta ejecución.

f) Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

3. En los supuestos previstos en el apartado 1.3.2 de la presente Ordenanza (licencia de ocupación), la documentación será:

a) Certificado emitido por Técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se han de acreditar como mínimo los siguientes aspectos:

- La habitabilidad, higiene, seguridad y solidez, y que se reúnen todas las condiciones necesarias para el uso a que se pretenda destinar el inmueble.

- La antigüedad de la edificación, construcción o instalación que deberá realizarse de manera expresa y pormenorizada, dicha antigüedad ha de referirse a la fecha de la completa terminación. Deberá incluir, en todo caso, las fotos de todas las fachadas de la edificación. Para justificar la antigüedad será obligatorio aportar alguno/s de los siguientes documentos: ortofotos aéreas justificando el año de la misma en la que aparece la construcción, edificación e instalación objeto de solicitud de licencia, certificación catastral en la que se reconozca la antigüedad de la edificación o cualquier otro documento objetivo que permita constatar la existencia de la edificación y la fecha de su total terminación.

- En el caso de instalaciones y construcciones que se ubiquen en suelo clasificado como no urbanizable el certificado técnico tendrá que incluir documentación referente a la finca en la que se ubica la instalación y/o construcción referente a la antigüedad de la parcela y, en su caso, divisiones de la misma.

- El certificado además incluirá la documentación gráfica necesaria para una completa descripción de la obra, construcción, establecimiento o instalación.

- En relación a la situación y emplazamiento se deberá incorporar un plano en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación) y plano catastral de la finca sobre la imagen aérea del Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA).
  - En la documentación gráfica se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca, indicando sus parámetros urbanísticos básicos (uso, situación, emplazamiento, ocupación, altura y edificabilidad) y su situación legal.
  - El presupuesto de ejecución material de la obra o instalación que se pretende ocupar o usar, de acuerdo con algún baremo de precios oficial.
  - En el caso de instalaciones y construcciones que se ubiquen en suelo clasificado como no urbanizable el procedimiento será el regulado por el D 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. Boja nº 19 de 30 de enero de 2.012.
- b) Declaración suscrita por el propietario del inmueble (finca y construcción y/o instalación) en el que se hagan constar los siguientes aspectos:
- Que sobre la edificación o construcción que se solicita la licencia no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado o judicial sobre dicha materia.
  - Que no se han realizado parcelaciones urbanísticas ni ninguno de los actos definidos en los apartados 1.b y 2 del artículo 66 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- c) La documentación aportada debe ser suficiente para poder comprobar si se da alguno de los supuestos de no limitación temporal para el ejercicio de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado que se contienen en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012.
- d) Cuando el inmueble objeto de la licencia este en situación de fuera de ordenación el certificado técnico describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la afectada y los preceptos normativos que incumple. En estos casos tal condición de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- e) Justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.
- f) Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

#### 1.4.3.2.-Procedimiento.

1. Para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones erigidas en base a la licencia urbanística concedida y que resulten conformes con el planeamiento general vigente en el momento de la solicitud, incluidas en los supuestos previstos en el apartado 1.3.2 de la presente Ordenanza, el procedimiento será el siguiente:
  - a. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose de los servicios técnicos municipales los informes preceptivos, legalmente previstos, y los demás que se juzguen necesarios para resolver.
  - b. Los informes técnicos y jurídicos harán constar, como mínimo, que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida, todo ello de conformidad y a la vista de los Certificados Técnicos que consten en el expediente. En caso de disconformidad de las obras ejecutadas se hará constar en el informe técnico, indicando la infracción cometida y su posible legalización, en su caso.
  - c. Emitido los correspondientes informes, por la Oficina Técnica Municipal se elevará propuesta de resolución al órgano competente para resolver. En el caso de que el informe fuera desfavorable, se concederá audiencia al petionario, por plazo de 10 días hábiles, con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución.
2. Para edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones incluidas en el supuesto previsto en el apartado 1.3.2 de la presente Ordenanza, el procedimiento será el siguiente:
  - a. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose de los servicios técnicos municipales los informes preceptivos, legalmente previstos, y los demás que se juzguen necesarios para resolver.

b. Los informes técnico y jurídico harán constar si el edificio, construcción, establecimiento o instalación reúne condiciones de seguridad, solidez, habitabilidad, higiene, salubridad, ornato público y si es apto para el uso al que se destina, todo ello de conformidad y a la vista de los certificados

técnicos que consten en el expediente.

c. En su caso, deberá acreditarse en el expediente que ha prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido, indicando la antigüedad de la construcción, y que transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado sin que la misma se haya ejercitado. En este caso el informe de los servicios técnicos se pronunciará exclusivamente sobre si se dan alguno de los supuestos de no limitación temporal para el ejercicio de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado que se contienen en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012.

d. En el caso de que el edificio, construcción, establecimiento o instalación no resulten conformes con el planeamiento general vigente en el momento de la solicitud, la resolución de la licencia se realizará declarando expresa y simultáneamente su condición de fuera de ordenación.

#### 1.4.3.3.-Resolución.

La competencia para el otorgamiento de la licencia de primera utilización y ocupación le corresponde al Alcalde, u órgano en quien delegue, de conformidad con lo previsto en los artículos 21.1.q) y 21.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### **1.4.4.-Obligaciones**

##### 1.4.4.1 Obligaciones de los titulares del edificio.

1. Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de ocupación y primera utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general.

2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la carencia de la licencia de ocupación y primera utilización, si esta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

3. Serán de aplicación las medidas previstas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, relativa a la obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción. El propietario deberá acreditar el cumplimiento de los citados deberes.

##### 1.4.4.2.- Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido éste plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.

2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.

3. Queda prohibido utilizar el suministro provisional de agua concedido para la ejecución de las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

##### 1.4.4.3.- Otras Disposiciones relativas a las licencias de Primera utilización

- Infracciones y sanciones.

1. Constituye infracción urbanística grave la ocupación y utilización de de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general, sin disponer de la preceptiva licencia de ocupación o primera utilización, y será sancionada de conformidad con lo previsto en los artículos 222 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el mencionado precepto legal.

2. Así mismo, constituye infracción urbanística leve, de conformidad con el artículo 207.2 a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exi-

gir la acreditación de la correspondiente licencia cuando proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuación en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar; esta infracción será sancionada con multa por importe de 600 euros, conforme a lo previsto en el artículo 208.3.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**3.** Igualmente, constituye infracción urbanística grave, de conformidad con el artículo 207.3 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012, la emisión de documentación o de Certificados Técnicos que no se ajusten a la realidad con la finalidad de obtener la licencia de ocupación o primera utilización; esta infracción será sancionada con multa por importe de 3.000 euros, conforme a lo previsto en el artículo 208.3.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**4.** En ningún caso el Ayuntamiento podrá dejar de adoptar las medidas tendentes al restablecimiento del orden urbanístico perturbado, pudiendo disponer el cese inmediato de la ocupación autorizada, como medida cautelar.

- *Personas responsables.*

**1.** El otorgamiento de la licencia de ocupación o primera utilización no excluye la responsabilidad civil, penal o administrativa en la que hubieran podido incurrir los solicitantes, constructores y técnicos intervinientes en el proceso de edificación.

**2.** A tal efecto, tendrán la consideración de responsables:

a. El promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, en la ocupación o primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones o modificación del uso de los mismos sin licencia, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.

b. Las Empresas suministradoras que contraten los servicios sin exigir la licencia correspondiente.

c. El Técnico que redacte una documentación técnica o un Certificado final de obra que no se ajuste a la realidad, con la finalidad de conseguir la licencia que se regula en esta Ordenanza. En este supuesto, con independencia de la adopción de medidas de disciplina urbanística y de las responsabilidades penales que pudieran derivarse de la condición de documento público de los certificados y documentación técnica mencionados, se pondrá en conocimiento del Colegio Profesional competente.

- *Órgano competente.*

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde u órgano en quien delegue, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 195.1 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- *Régimen jurídico.*

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012, el D 2/2012 de 10 de enero que regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

- *Clases de licencias de ocupación y primera Utilización*

**1.** En desarrollo de lo previsto en la presente Ordenanza, las licencias de ocupación o primera utilización a otorgar por parte de este Ayuntamiento se clasifican en:

a. Licencia de Primera Utilización: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones incluidas en los supuestos previstos en la presente Ordenanza.

b. Licencia de Ocupación: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones, incluidas en los supuestos previstos en de la presente Ordenanza.

**2.** En caso de ser preceptiva licencia municipal de actividad, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la utilización de las edificaciones requerirá, además de la Licencia de Primera Utilización a que se refiere el apartado anterior, la correspondiente Acta de Puesta en Marcha de la Actividad, de acuerdo con la normativa de calidad ambiental que sea de aplicación. El Acta de Puesta en Marcha de la actividad ha de ser previa a la licencia de Ocupación o Primera Utilización.

- *Licencias de ocupación o primera utilización parciales.*

Pueden otorgarse licencias de ocupación o primera utilización limitadas a las fases de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que las fases concretas del proyecto para cuya primera ocupación o utilización se solicite autorización resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
- Que se garantice por técnico competente la seguridad de los bienes y personas mientras se concluyen totalmente las obras definidas en el proyecto.
- En la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.
- Que cuando el Ayuntamiento considere procedente exigirlo, el solicitante constituya una garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes en alguna de las formas previstas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

#### *- Edificaciones con contratación temporal de servicios*

Las edificaciones que a la entrada en vigor del PGOU cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, derivada de certificados expedidos por este Ayuntamiento acreditativos de las condiciones para la ocupación y uso de los mismos, deberán obtener la licencia de ocupación o primera utilización a que se refiere la presente Ordenanza.

#### **1.4.5. Plazos y caducidad de la licencia.**

- Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.
- Se podrán conceder prórrogas de los referidos plazos por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa del interesado antes de que concluyan los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.
- Se declarará de oficio o a instancia de cualquier persona, y siempre previa audiencia del interesado, la caducidad de la licencia, una vez transcurridos cualquiera de los plazos señalados en los apartados anteriores.
- La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o ésta haya sido denegada, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución en los términos que señalan los artículos 150 a 152 de la LOUA.

#### **1.5. Clases de Obras de Edificación**

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Ordenanzas, las obras de edificación comprenden tanto las obras en los edificios, como las obras de nueva edificación.

Las obras en los edificios son las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y con excepción de las obras de reestructuración que sí afectan a elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Las obras en los edificios pueden tener carácter total o parcial, según afecten al conjunto del edificio o a alguna parte del mismo.

##### **1.5.1. Edificios existentes**

Dentro de las obras en los edificios existentes, se distinguen los siguientes grupos:

###### **1. Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento**

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica.

Se incluyen dentro de estas obras las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones en general (pisos, locales, etc.) y que pueden afectar a la redistribución interior de sus dependencias, así como los propios de acondicionamiento de fachadas de locales en plantas bajas.

###### **2. Obras de restauración.**

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos.

###### **3. Obras de rehabilitación.**

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que pueden suponer la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria.

#### **4. Obras de ampliación.**

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida y/o volumen original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales. Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el PGOU.

#### **5. Obras en edificios existentes en suelo no urbanizable.**

Las construcciones y edificaciones existentes en suelo no urbanizable se atendrán al régimen especial contenido en el D 2/2012 de 10 de enero que regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía BOJA nº 19 de 30 de enero de 2.012.

### **1.5.2. Obras de nueva edificación**

Las obras de nueva edificación o nueva planta tienen por objeto la nueva construcción en solares vacantes.

### **1.5.3. Obras de demolición**

Estas obras serán de demolición total o parcial, según supongan o no la total desaparición de la edificación o construcción de que se trate.

### **1.6. Obras Mayores y Menores**

1. A los solos efectos de esta Ordenanza, y con el objeto de simplificar la documentación a presentar para la obtención de la oportuna licencia procurando así hacer efectivos los principios de economía, eficacia y celeridad, se distingue entre obras mayores y menores.

2. A título enunciativo estarán sujetos a concesión de licencia de obra mayor:

- a) Las de construcción de edificaciones de nueva planta.
- b) Las de demolición de edificios.
- c) Las obras de ampliación de edificios de cualquier uso, y en cualquiera de las plantas del mismo.
- d) Las obras de reforma o modificación que afecten a la estructura de los edificios y a la apertura de huecos en fachada.
- e) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 53 de la LOUA.
- f) La instalación de marquesinas y toldas en vía pública.
- g) Las obras subterráneas destinadas a aparcamientos.
- h) La instalación de andamios y apuntalamientos en vía pública.

3. Por el contrario, requerirán concesión de licencia de obra menor:

- a) Las obras de instalación de servicios públicos.
- b) Las modificaciones del interior de los edificios que no afecten elementos estructurales.
- c) Las de decoración interior y exterior.

4. Para la obtención de licencias de obra menor bastará con la presentación de la oportuna solicitud, acompañada de una descripción explicativa y pormenorizada de las unidades de obra, junto con el presupuesto de cada una de las mismas, cumplimiento de las condiciones determinadas en el informe técnico y liquidación y abono de las tasas e impuestos que correspondan.

### **1.7. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.**

1. Se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, instalaciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se realicen con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2. Se comprende en esta definición, las actuaciones temporales o provisionales, entendiéndose por tales las que se acometen o establecen por tiempo limitado o determinado, tales como chiringuitos, ocupación de terrenos para feriales y otras actuaciones análogas, y, en todo caso:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y catas.
- d) Instalación de maquinaria, grúas y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f) Implantación de edificaciones prefabricadas o similares.
- g) Soportes publicitarios exteriores.

3. Se exigirá previa concesión de licencia para la realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en este artículo otras Actuaciones Urbanísticas, siempre que no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación.

Se regirán por lo establecido para los proyectos de edificación, equiparándose a la licencia de obra mayor, la licencia para las actuaciones temporales o provisionales, la implantación de edificaciones prefabricadas, instalaciones y ocupación de terrenos para espectáculos u otros actos; y, a la licencia de obra menor las restantes.

4. La instalación de elementos publicitarios en la vía pública atenderán principalmente a la seguridad de viandantes y circulación rodada, quedando prohibido los de carácter privado que ocupen vía pública, así como que se pinten o instalen directamente sobre rocas, árboles, taludes, señales de tráfico, etc.

### 1.8. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán documentalente de una Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos. Además se completarán con la documentación propia exigida para cada clase de actuación por estas Ordenanzas y demás disposiciones que le sean de aplicación; ello sin perjuicio de aquéllas actuaciones que por su naturaleza y menor entidad técnica, en los términos que se especifican en estas normativa, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. En todo caso, será necesaria la inclusión en el proyecto de ejecución de obra el Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso, el Estudio Básico conforme a lo establecido en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (artículo 17 y concordantes).

5. Será necesario la incorporación al proyecto de las medidas ambientales a tener en cuenta en su ejecución, así como la acreditación en los supuestos legalmente previstos por Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental del sometimiento del mismo a los procedimientos de prevención ambiental que fueran de aplicación.

6. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración de proyecto, salvo que se trate de meras especificaciones constructivas.

7. De cada obra, una vez terminada, se presentarán planos y memoria definitiva incluyendo todos los cambios y adaptaciones incorporados en el proceso de ejecución.

8. Las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de edificación, así como las garantías necesarias para su adecuado desarrollo, con la finalidad asimismo de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios, serán las establecidas con carácter general en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, sin perjuicio de los derechos que se prevean y obligaciones que sean exigibles conforme a la legislación vigente.

### 1.9. Singularidades de los proyectos.

#### 1.9.1. Proyecto de parcelación:

Los Proyectos de Parcelación, tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística. Se compondrán de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, que deberán resultar adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán las notas del Registro de la Propiedad acreditativas del dominio y de la descripción de las fincas o parcelas.
- b) Planos del estado actual, a escala mínima 1:500, en los que se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, así como las edificaciones y demás elementos existentes, y, los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala mínima 1:500, en los que se identifique perfectamente superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
- d) Propuesta de condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.
- e) Cuando el proyecto de parcelación devenga de un proyecto de compensación se incluirá además, justificación de la adecuación de cada parcela a las condiciones de retranqueos, linderos y superficies e idoneidad del resultado final con la imagen pretendida por los objetivos del planeamiento.
- Las licencias que legitimen las parcelaciones se otorgan bajo la condición de presentar en los tres meses siguientes al acto de su otorgamiento la escritura pública en que se contenga este acto, la no presentación en el citado plazo determinará la caducidad de la misma.

### **1.9.2. Proyectos de Obras de Edificación:**

Se comprenderán de Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los documentos compatibles específicos que correspondan, según los distintos tipos de obras, debiendo incluir los alzados de los edificios colindantes para comprobación de rasantes y alineaciones, así como adecuación formal. Asimismo, en los casos en que así lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán como documentos compatibles un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a que de fachada el edificio y que justifique la solución propuesta en el proyecto.

Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique a los efectos previstos en el artículo 173 de la LOUA.

A todo proyecto de Obra de Edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado que se elaborará por este Ayuntamiento y se facilitará a los interesados y que suscribirán el solicitante de las obras y/o el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con relación al planeamiento vigente de aplicación.

La ejecución de las obras de edificación requerirá, en todo caso, la concesión de la previa y oportuna licencia de obra, en los términos previstos en los preceptos correspondientes, contenidos en la presente Ordenanza y demás regulación aplicable.

Para la concesión de las licencias de Edificación, se requerirá la presentación de Proyecto con la documentación exigible y que se complementará con la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, así como con el cumplimiento de los siguientes requisitos, siempre que resulten de aplicación:

- a) Licencia de parcelación o proyecto de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Disponer el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- d) Contar la unidad de ejecución con proyecto de urbanización aprobado, y contar con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización prestando fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

En el suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

e) Obtención de la licencia de actividad, si así lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales correspondientes.

g) Asunción de la dirección de las obras por los técnicos competentes, en razón de la naturaleza de aquéllas.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles conforme a la presente normativa y planeamiento aplicable. No obstante, lo establecido en el apartado e) que precede, podrán tramitarse simultáneamente las licencias de Obras de Edificación y de la actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

Para la concesión de licencias de obras de edificación en terrenos totalmente urbanizados se exigirá garantía suficiente para responder del posible deterioro de la urbanización, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente en materia de régimen local.

#### **1.9.3. Proyectos de obras en edificios existentes:**

Cuando sea necesaria la presentación de proyecto en los términos que disponen los artículos que preceden, el mismo se completará con cuanta documentación pormenorizada permita valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas, adjuntándose cuanta documentación gráfica y justificativa se precisen para permitir dicha evaluación así como la adecuación al planeamiento vigente (levantamiento del edificio en su situación actual, detalles descriptivos, justificación de técnicas empleadas, detalles pormenorizados de usos, adecuación al entorno, documentación fotográfica, etc.)

#### **1.9.4. Proyectos de Demolición:**

Los proyectos de demolición, que pueden ser totales o parciales, según supongan o no la total desaparición de la edificación estarán sometidos a la misma regulación aplicable a los proyectos de edificación, debiendo incluir además la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo objeto del proyecto de demolición.

No podrán ser objeto de demolición los inmuebles catalogados ni aquellos que deban ser objeto de conservación a juicio del Ayuntamiento o demás Administraciones competentes, debido a su valor histórico, artístico o arquitectónico, sometiéndose su conservación a la regulación contenida en la legislación urbanística y restante normativa sectorial de aplicación.

#### **1.9.5. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas**

Sus proyectos se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, sin perjuicio de lo anterior, como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis de las instalaciones y presupuesto.

### 1.9.6. Proyectos de Actividades e instalaciones

Los Proyectos de Actividades e Instalaciones son los documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para el ejercicio de una actividad determinada.

Todos los establecimientos que se destinen a la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas deberán reunir las condiciones técnicas de seguridad, de higiene, sanitarias, de accesibilidad y confortabilidad, de vibraciones y de nivel de ruidos que se determinen en las normas específicas de cada actividad, en las Normas Básicas de Edificación y Protección contra Incendios en los Edificios y demás normativa aplicable en materia de protección del medio ambiente y de accesibilidad de edificios. Cuando para la celebración de un espectáculo o para el desarrollo de una actividad recreativa se utilicen estructuras no permanentes o desmontables, éstas deberán reunir igualmente las necesarias condiciones técnicas que garanticen la seguridad, higiene, accesibilidad y confortabilidad para las personas, y ajustarse a las disposiciones establecidas sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios; quedando obligados los organizadores a dejar el espacio ocupado por las estructuras en similares condiciones a las previamente existentes a su montaje, asimismo queda obligado al mantenimiento y observancia permanente de las condiciones técnicas.

Los proyectos estarán redactados por técnico competente y recogerán las determinaciones requeridas por las reglamentaciones e instrucciones técnicas específicas, en los términos antes señalados y de conformidad con la legislación sectorial aplicable. Los proyectos de actividades se someterán a los procedimientos de revisión ambiental cuando fuere exigible de conformidad con la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y demás normativa concordante. Como mínimo contendrán: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

### 1.10 Legitimación de la edificación y usos provisionales del suelo

Aparte de las actividades de construcción o edificación (sujetas a licencia como intervención preventiva de la ejecución con la cobertura del proyecto técnico, en su caso, según lo expuesto en los artículos que preceden) existen otras sujetas a licencia urbanística al objeto de legitimar el uso y por tanto las actividades consiguientes al uso:

*Licencia de Primera Ocupación o funcionamiento y cambio de uso:*

1. Estas licencias tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y las condiciones que le fueron impuestas en las licencias autorizantes de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según su destino específico. Quedan sujetas a dicha licencia los siguientes actos:

a) La primera utilización de las edificaciones, consecuencia de las obras de nueva edificación o reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de aquellos, alteración en los usos o modificaciones en su intensidad.

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

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

2. La concesión de la licencia exigirá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos, que en cada caso correspondan, según las características de las obras, instalaciones o actividades:

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

b) Licencias de actividad o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de la materia.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan, siempre que no constasen previamente.

d) Documentación de las Compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía que acredite la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

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

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

3. La licencia de 1ª ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y se sujetará al procedimiento general de la concesión de licencias señalado en esta Ordenanza. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo no alcanzará, en ningún caso, a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

4. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras respectivas que deben exigirla.
5. La puesta en uso de un edificio o la apertura o modificación de una instalación carente de licencia de 1ª ocupación o cambio de uso, cuando fuese preceptiva, constituirá infracción urbanística, que será grave si el uso resultare ilegal o no fuese posible la ulterior legalización, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

### *Licencia para la autorización de usos provisionales.*

De conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la LOUA, podrán autorizarse en precario sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que podrá ser concedida por plazo limitado o por tiempo determinado, y, que en cualquier caso, deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

## **2. Normas Generales de la Edificación**

### **Generalidades:**

En los Proyectos de Edificación, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras de edificación deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el 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, y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

### **2.1. Ámbito de aplicación.**

Las normas contenidas en esta Ordenanza serán de aplicación a la edificación en Suelo urbano, debiendo también ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU de Zurgena.

### **2.2. Condiciones de Parcela.**

#### **2.2.1. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el presente documento, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación del PGOU y esta Ordenanza.

#### **2.2.2. Definiciones.**

Se entenderá por condiciones de parcela los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vendrán impuestas, de un lado por las condiciones del uso al que se destine la parcela, y por las derivadas de las condiciones particulares de la calificación donde se sitúe.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

##### **2.2.2.1. Manzana.**

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

##### **2.2.2.2. Parcela.**

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

##### **2.2.2.3. Parcela edificable o neta.**

Es la resultante por aplicación de las alineaciones oficiales.

### 2.2.2.4. Parcela mínima

Es la comprendida dentro de las alineaciones oficiales que reúne los requisitos de forma y superficie especificados en la presente ordenanza.

En cualquier caso, en el suelo urbano consolidado se admitirá como parcela mínima la existente en el parcelario catastral urbano en el momento de aprobación del Plan General.

### 2.2.2.5. Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

### 2.2.2.6. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

### 2.2.2.7. Solar.

Es la parcela situada en Suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del PGOU, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

### **2.2.3. Segregaciones y agregaciones de parcelas.**

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por la legislación urbanística y por ende con el planeamiento, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación. Las parcelas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles. No obstante a lo anterior, se entiende que son edificables aunque no cumplan la condición de parcela mínima, todas las parcelas que existieran con anterioridad a la aprobación del plan.

Asimismo condiciones especiales (restos de parcelas de un desarrollo) y siempre por causa justificada, podrán agregarse aunque no cumplan la condiciones de parcela mínima, pero mejoren su condición para ser edificable.

### **2.2.4. Condiciones para poder edificar una parcela.**

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones además de las que le sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen.

#### 2.2.4.1. Condiciones de planeamiento:

Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU, o los instrumentos posteriores, señalen para el desarrollo del área, que deberá estar en todo caso calificada para un uso edificable.

#### 2.2.4.2. Condiciones de urbanización:

a) Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, calzada pavimentada y en su caso encintado de acera y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado; y suministro de energía eléctrica.

Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

b) Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo.

#### 2.2.4.3. Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el documento del PGOU, o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que, en su caso, pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

#### 2.2.4.4. Condiciones dimensionales:

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen en relación con:

a) Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

b) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento o esta Ordenanza como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.

### **2.3. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.**

#### **2.3.1. Definición y ámbito de aplicación.**

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de calificación.

#### **2.3.2. Condiciones de posición de la edificación**

##### 2.3.2.1.-Alineaciones Oficiales.

Determinación gráfica contenida en la documentación gráfica del PGOU y planeamiento que lo desarrolla, que separa el espacio edificable del no edificable.

Dentro de estas se definen dos tipos:

a) Alineaciones Exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías públicas, calles y plazas.

b) Alineaciones Interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, con patios de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación.

##### 2.3.2.2.-Alineaciones Actuales.

Son las líneas definidas por la intersección del plano de fachada de las edificaciones existentes con el terreno. Estas líneas pueden ser no coincidentes con las alineaciones oficiales.

##### 2.3.2.3.-Posición de la edificación respecto de las alineaciones

En línea: Cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.

Fuera de línea: Cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

Retranqueada: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

##### 2.3.2.4.-Línea de Edificación.

La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

##### 2.3.2.5.-Fondo Máximo Edificable.

Es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del documento del PGOU, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela.

##### 2.3.2.6.-Línea Máxima de Edificación.

Es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del PGOU, o fijada en las condiciones particulares de calificación, que representa la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación.

##### 2.3.2.7.-Plano de fachada y de medianera.

Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, (exterior o interior), conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Las fachadas pueden ser exteriores o interiores, dependiendo de si dan a al exterior de la parcela o al interior de la misma.

Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

### 2.3.2.8.-Separación a linderos.

Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último.

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de calificación, y/o en los instrumentos de desarrollo del PGOU de Zurgena.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, incluyendo sus cuerpos volados excepto los definidos como elementos salientes (aleros y cornisas).

### 2.3.2.9.-Retranqueo.

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo para la edificación. El retranqueo puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos.

### 2.3.2.10.-Rasante

Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente.

Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

### 2.3.2.11.-Rasante interior de parcela

Se define como el plano determinado por la intersección de los linderos de una parcela con el terreno. Cuando los linderos sean de separación del espacio público, (calle, plaza,...) las trazas de dicho plano estarán constituidas por la intersección del plano de cerca o fachada (lindero a espacio público) con el plano que contenga la cota de referencia (acera o rasante del espacio público).

### 2.3.2.12.-Cota natural del terreno cota de referencia.

Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o de edificación sobre el mismo.

La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras, de urbanización o su aceptación en el correspondiente proyecto de edificación.

### 2.3.2.13.-Cota de Referencia.

Cota de referencia es la altitud que sirve como cota 0 ó nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

Como norma general se utilizará como cota de referencia para medición de alturas la cota de acera terminada, y en ausencia de ésta, la rasante del vial público al que se alinee la edificación. En caso de edificaciones con fachadas interiores, se tomará como cota de referencia la definida por la rasante interior de parcela.

## **2.4. Condiciones de Ocupación, Edificabilidad y Aprovechamiento.**

### **2.4.1. Ocupación.**

Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos volados al interior de la parcela y, excluidos los cuerpos volados sobre vía pública, así como los elementos salientes tanto a interior de parcela como a vía pública.

**2.4.2. Superficie Ocupable.**

Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

**2.4.3. Coeficiente de Ocupación.**

Es la relación entre la superficie Ocupable y la superficie de la parcela. Expresado en % es el porcentaje de ocupación máxima.

**2.4.4. Ocupación máxima.**

La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será la específica establecida por cada calificación en la presente ordenanza, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultase.

La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Igualmente en cada calificación se determinará la ocupación máxima a considerar bajo rasante.

**2.4.5. Superficie libre de parcela.**

Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.

Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación.

**2.4.6. Superficie edificada.**

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, incluidas la de cuerpos por encima de la altura máxima permitida que dispongan de superficie útil.

El cómputo de la superficie edificada a los efectos de cumplimiento de la edificabilidad, o superficie máxima edificable se hará deduciendo de la superficie total edificada las superficies siguientes:

La de plantas sótano o semisótano, (o parte de las mismas), si la cara superior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,40 metros de altura desde la cota de referencia. La superficie que tenga la cara superior de su forjado por encima de 1,40 metros, por encima de la cota de referencia, computará edificabilidad, con independencia del uso al que se destine.

La superficie correspondiente a los soportales de uso público.

La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

La superficie de plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.

La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas y elementos ornamentales de cubierta.

La de balcones o voladizos no cubiertos o cubiertos con pérgolas, salvo cuando éstas se ejecuten con elementos estructurales que computarán al 50%. A estos efectos, se entiende por pérgolas estructurales aquellas ejecutadas por prolongación de los propios elementos estructurales que componen el entrevigado del forjado de techo de la planta en la que se ubican.

La superficie de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, a excepción de los espacios bajo cubierta inclinada que computarán edificabilidad a partir de 1,5 metros de altura libre.

La superficie de huecos en forjado asociados a soluciones singulares de espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios o soluciones análogas), en las que sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

**2.4.7. Superficie útil.**

Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para voladizos cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos volados cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.)

**2.4.8. Superficie máxima edificable. Edificabilidad.**

Es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios.

**2.4.9. Coeficiente de edificabilidad.**

Es la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie de parcela neta (es decir, con exclusión de todos los espacios de carácter público) que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m<sup>2</sup>t) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m<sup>2</sup>s).

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

**2.4.10. Aprovechamiento Objetivo, Subjetivo, Medio y Techo Característico.**

Se entiende por aprovechamiento objetivo o máximo la superficie máxima edificable medida en unidades de aprovechamiento, permitida por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Se define el aprovechamiento subjetivo como la superficie edificable, medida en unidades de aprovechamiento, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Se entiende por techo característico, la superficie construible sobre un terreno expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) edificables en el uso y tipología característicos del área de reparto; es decir afectada por el correspondiente coeficiente de ponderación. Cuando el uso y tipología es el característico del área de reparto, los m<sup>2</sup> de techo característico coinciden con el realmente edificable, al ser el coeficiente de ponderación igual a la unidad.

El aprovechamiento medio (AM) se define como la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a cada área de reparto.

**2.5. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.****2.5.1. Altura de la edificación.**

Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

**2.5.2. Altura máxima.**

La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

La altura máxima se fija como valor límite de la altura de la edificación.

A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

El número máximo de plantas viene definido en las ordenanzas particulares de los usos y se ha definido en función de los usos y tipologías de las edificaciones previstas y los anchos de calles.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores antes señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, y aquellos edificios que por su interés arquitectónico se sometan a rehabilitación o conservación, o aquellos que por condiciones especiales de normativa sectorial lo exijan.

**2.5.3. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.**

Se establecen los siguientes criterios para fijación de la cota de referencia en función de la posición del edificio en la parcela, la situación del edificio respecto a calles y las pendientes de las calles contiguas.

**2.5.3.1. Edificios con alineación obligatoria a vial.**

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

**1.- Edificios con frente a una sola vía.**

a.) Si la rasante de la calle tomada en la línea 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 ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b.) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

**2.- Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.**

a.) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del punto a) anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b.) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al doble de la anchura de la calle menor, no pudiendo en ningún caso superar la mitad geométrica de la manzana, y además cumpliendo lo siguiente: El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras vistas en ninguna planta, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación, debiendo igualarse en dicho tramo con la altura reguladora de la calle en que sea menor, o en su caso, con la signada al solar o edificio colindante. El paramento medianero que se origine se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales. También por motivos de composición arquitectónica el Ayuntamiento podrá admitir pequeñas variaciones sobre la bisectriz que formen las calles (trasladando volúmenes de un lado a otro de la misma) siempre y cuando los mismos queden compensados y no se rebase la edificabilidad del solar.

### **3.- Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.**

a.) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b.) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

### **4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares,**

Se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

### **5. Edificios con frente a plazas.**

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la plaza o afluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 2.b.) de este artículo.

#### **2.5.3.2. Edificios exentos.**

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

a) La cota de referencia es la línea virtual que une las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. La cara superior del forjado de piso de la planta baja podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a dicha línea virtual. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha.

b) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

c) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

#### **2.5.3.3. Áticos**

La altura máxima de los áticos se establece en 3'15 m. medidos entre la cara superior del forjado de piso y la cara superior del forjado de cubierta.

En los edificios que según regulación de alturas del presente Plan puedan construir planta ático, se medirán las alturas según los criterios definidos en puntos anteriores hasta la cara superior del forjado de la última planta de piso, y desde éste, el ático no podrá sobrepasar en ningún punto la altura máxima de 3'15 m.

### **2.5.4. Tipos de plantas, condiciones y altura libre.**

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

#### **2.5.4.1. Sótano.**

Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

#### 2.5.4.2. Semisótano.

Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso ciento cuarenta (140) centímetros sobre la cota de referencia.

La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos. Para uso de aparcamiento ésta condición se hará cumplir al menos, en cualquiera de los puntos comprendidos en las zonas comunes de recorrido y maniobra de vehículos.

#### 2.5.4.3. Planta Baja.

Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a ciento cuarenta (140) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia.

Si se destina a uso de vivienda la altura libre mínima de la planta será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto.

Si no se destina a uso de vivienda, la altura libre mínima, será la que establezca específicamente la reglamentación que sea de aplicación al uso compatible y permitido a que se destine, sin superar la altura máxima establecida para las plantas bajas en función de la altura total de la edificación. En ningún caso será menor de doscientos cincuenta (250) centímetros

\* las alturas para el casco Histórico serán las fijadas en la ordenanza particular de Casco Histórico.

#### 2.5.4.4. Entreplanta.

Podrán construirse en la planta baja de la edificación no destinada a uso de vivienda y siempre que las condiciones de altura de dichas plantas bajas permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por esta Ordenanza.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de cualquier fachada exterior del inmueble.

#### 2.5.4.5. Planta Piso.

Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima dependerá del uso concreto al que se destinen, debiendo cumplir con las condiciones particulares establecidas para cada uso en las presentes ordenanzas. Como norma general las plantas tendrán altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220), si es preciso para instalaciones (baños, cocinas, almacenes,...) en un máximo del 25 % de la planta.

\* las alturas para el casco Histórico serán las fijadas en la ordenanza particular de Casco Histórico.

#### 2.5.4.6. Planta Ático.

Constituye la última planta permitida en donde así lo establece las ordenanzas particulares de zona señalándose con la nomenclatura habitual de plantas seguida de + A.

Esta planta se retranqueará como mínimo 3,00 metros respecto de la alineación oficial y/o sobre la fachada de la planta inmediatamente anterior, debiendo quedar por debajo de un plano imaginario formando 45° con el forjado de piso, trazado desde la intersección de la fachada con dicho forjado.

Si existen edificios colindantes con altura reguladora menor, el ático deberá retranquearse además 3 metros de las medianerías con dichos edificios, debiendo realizar tratamiento de fachada en dichos retranqueos. Si los edificios medianeros son de igual altura reguladora, podrán adosarse los áticos, siempre que cumplan el resto de condiciones.

La ocupación de estas plantas ático, se limita al 60% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente anterior.

Como valor mínimo para la altura libre de planta ático, se fija el mismo que para planta piso.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores anteriormente señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en esta Ordenanza.

### 2.5.5. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, con inclinación máxima de (45°) para cualquiera de sus faldones, y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de tres y medio (3,5) metros la cota de la cara superior del forjado de última planta. El espacio bajo estas cubiertas, cuando así lo permita su diseño, podrá destinarse a local de uso comunitario como local de instalaciones o anejos comunes de la edificación, que deberán ser accesibles desde los espacios comunes del edificio. En viviendas unifamiliares podrá utilizarse como espacio vividero.

Los pretilos de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento sesenta (160) centímetros, medidos desde la cara superior del forjado de la última planta.

Los cerramientos de separación entre azoteas que tendrán una altura máxima de 220 cm. medidos desde la cota de acabado de la azotea y que podrán ser opacos hasta 160 cm. de altura y el resto mediante celosía, rejas o cualquier otro tratamiento que deje al menos un porcentaje de huecos superior al 70%.

Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, y antenas con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo.

Los aparatos de acondicionamiento de aire, captación de energía solar, y depósitos de agua. Se instalarán directamente sobre el último forjado permitido quedarán incluidos en el cuerpo de cubierta, sin que supongan un incremento adicional de altura ni se dispongan sobre otros cuerpos construidos auxiliares a la construcción, tales como cajas de escaleras o ascensores.

Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

Las cubiertas o remates de edificaciones singulares. Tales como torres, campanarios, cubiertas singulares, elementos ornamentales de gran tamaño, etc....

Debiendo, no obstante someterse a evaluación de la comisión técnica municipal mediante un estudio de volúmenes que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto en el mismo.

Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables. Su altura máxima será de trescientos quince (315) centímetros, medida desde la parte superior del forjado terminado a la cara superior del forjado de techo.

Estos cuerpos podrán tener asociados construcciones con una área equivalente al 15% de la superficie de la planta última sobre la que se ubican destinadas a servicios y/o instalaciones colectivas del edificio, incluyendo el propio torreón de escalera. En viviendas unifamiliares, estos espacios anejos podrán ser dependencias vivideras, no pudiendo superar en ningún caso una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup> construidos incluyendo la destinada al torreón de escalera

Como norma general estas construcciones deberán quedar retranqueadas al menos 3 metros de la línea de fachada y siempre por debajo de un plano imaginario a 45 grados trazado desde la intersección de la línea de fachada con la cara superior del forjado de la última planta.

Se admitirá torreón de escalera en fachada por encima de la última planta siempre que quede justificado mediante estudio de volúmenes y adaptación al entorno que será evaluado por la comisión técnica municipal, en los siguientes casos:

En edificaciones aisladas retranqueadas a linderos con una altura máxima de 3,00 metros por encima de la cara del último forjado de piso.

En edificaciones con alineación a espacio público, siempre que el volumen de éstas construcciones quede por debajo de un plano trazado a partir de una paralela a la línea de fachada a 1,60 metros de altura por encima de la cara del último forjado de piso, y formando 30° con dicho forjado. La altura máxima no podrá superar los 300 cm medidos a desde la cara superior del forjado, debiendo quedar retranqueados al menos 3 metros del resto de linderos en un fondo mínimo de 3 metros medidos desde la línea de fachada.

En todo caso quedarán sometidas al cumplimiento de las determinaciones de la calificación específica definidas en el apartado correspondiente de esta Ordenanza.

**2.5.6.- Tipos de patios, dimensiones mínimas**

Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

Los patios pueden ser:

**2.5.6.1. Patio de parcela.**

Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela.

Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación. Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros.

En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5).

Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro (4) metros cuadrados.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación. Sus dimensiones se ajustarán a las que se indican a continuación:

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros y de diámetro igual a un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud existente, medida perpendicularmente al paramento, desde el eje del hueco considerado hasta el muro más próximo.

Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.

**2.5.6.2. Patio abierto:**

Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia, se denominará patio inglés. Tendrán consideración de patio abierto los entrantes de fachada, cuya profundidad sea mayor de 1,5 metros y en cuyos paramentos se abran huecos de locales de cualquier uso.

El ancho mínimo de los patios abiertos será de  $\frac{1}{4}$  de la altura, siempre que esta dimensión sea superior a 3 metros cuando los testeros del patio sean ciegos, y a 6 metros cuando en dichos testeros se abran huecos, cualquiera que sea su uso.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a 1,5 veces el ancho del patio. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad será igual o menor que el ancho de patio.

**2.5.6.3. Patio de manzana:**

Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vivero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

Habrà de tener un lado mínimo que se medirá perpendicularmente en todas y cada una de las fachadas interiores.

La dimensión del lado mínimo está en función de la altura de la edificación asociada al patio:

edificios de hasta tres plantas al patio: 12 m.

A partir de tres plantas se incrementará la dimensión del lado a razón de 3 m. por cada planta mas:  $L = 12 + 3 (n - 3)$ , siendo n el número de plantas totales vinculadas al patio.

En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150) metros cuadrados.

**2.5.6.4. Condiciones Generales:**

En aplicación de cualquier tipo de patio se entenderá:

Anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos

Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.

Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos construidos.

No se admiten patios mancomunados salvo en viviendas unifamiliares en las que será de aplicación las determinaciones establecidas para estos en la normativa de viviendas de protección oficial (VPO).

#### 2.5.6.5. Acceso a los patios.

Cualquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permitan el acceso a las viviendas que rodean al mismo.

#### 2.5.6.6. Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación en patios si éstas ocupan la superficie mínima establecida para los mismos, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana.

### **2.6. Condiciones de calidad, salubridad y seguridad en los edificios.**

#### **2.6.1. Definición y ámbito de aplicación.**

Son condiciones de calidad, salubridad y seguridad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, así como la salubridad y la seguridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de rehabilitación.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.

#### **2.6.2. Calidad de las construcciones.**

Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción, y en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo.

#### **2.6.3. Condiciones de salubridad en los edificios.**

##### 2.6.3.1. Pieza habitable.

Para que un local o estancia tenga la consideración de pieza habitable (habitación vividera), deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la calificación que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio de parcela (patios de luces, abiertos y/o patio de manzana).

Además, deberán disponer de huecos a estos espacios que proporcionen iluminación y ventilación natural de acuerdo con la normativa sectorial vigente.

No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventila-

ción y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

### 2.6.3.2. Aislamiento, Ventilación e Iluminación.

Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán ejecutarse de acuerdo con la legislación sectorial vigente aplicable en materia de transmisión y aislamiento térmico y acústico, ventilación e iluminación.

Con carácter general las plantas bajas de edificaciones dispondrán de conductos de ventilación independientes a los del resto del edificio en razón de 1 por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil destinada a uso distinto al residencial.

Los locales con instalación de cocina, o cualquier uso o actividad en la que se prevea combustión y/o generación de gases, deberán estar dotados de conductos de ventilación independientemente de que posean huecos a espacios exteriores.

### **2.6.4. Condiciones de Seguridad y Accesibilidad.**

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación. En este sentido se estará a lo dispuesto en la normativa del Código Técnico de la Edificación, así como a las ordenanzas municipales que pudieran desarrollarse para regular la obligatoriedad, características y demás aspectos para la implantación de estas instalaciones.

El Plan General, sus figuras de planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten, deberán cumplir las determinaciones establecidas por la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte, y en concreto:

-El Código técnico de la Edificación.

-El Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

-La 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.”.

### **2.6.5. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.**

A los efectos previstos en los apartados anteriores se entenderán como condiciones mínimas:

1.- En construcciones:

a). Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

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

c). Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianerías, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

**2.- En carteles e instalación:**

Las condiciones señaladas en el apartado que precede serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

**2.7 Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.****2.7.1. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de rehabilitación.

En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

**2.7.2. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.**

Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación deberán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa. Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual.

Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

**2.7.3. Dotación de agua.**

Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente, cuando menos, en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

La instalación deberá cumplir las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Compañía encargada del servicio, así como las establecidas en la legislación sectorial vigente.

**2.7.4. Dotación de energía eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

Cuando en aplicación de la normativa vigente sea necesaria la reserva de local para centro de transformación en el propio edificio, se deberán observar las siguientes condiciones:

Se ubicará en planta baja, en posición que facilite el acceso a los servicios de mantenimiento.

El local estará tratado en todos sus parámetros de forma que garantice el aislamiento acústico y la radiación, de forma que no causa molestia o perjuicio a los usuarios del resto de dependencias.

Junto con el proyecto de edificación se deberá aportar la documentación necesaria para acreditar estos aspectos.

**2.7.5. Energía Solar.****1.- Objeto y Ámbito de Aplicación**

Será obligatorio que las edificaciones de nueva construcción, según determinaciones de la presente ordenanza, estén dotadas de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, como apoyo a la fuente principal de energía.

En este sentido se estará a lo dispuesto en la normativa estatal (Código Técnico), así como a las ordenanzas municipales que pudieran desarrollarse para regular la obligatoriedad, características y demás aspectos para la implantación de estas instalaciones.

En cualquier caso, y sin entrar en contradicción con lo anterior, se cumplirán las siguientes condiciones de forma transitoria en tanto no se apruebe una regulación más específica.

**2.- Condiciones Ambientales de la Instalación**

Los paneles receptores de energía solar, así como los depósitos acumuladores y cuantos elementos integran la instalación se ubicarán en cubierta, quedando integrados en el diseño de la edificación y teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir. En cualquier caso, la altura máxima de los elementos asociados a la instalación no podrán superar los 3'5 m. por encima del forjado de techo de la última planta permitida, tratando

siempre que los elementos de mayor tamaño queden por debajo de un plano imaginario formando 45° con el forjado de piso trazado desde la intersección de la fachada con dicho forjado.

En edificaciones plurifamiliares la instalación será colectiva, con centralización en cubierta y derivación individualizada para cada vivienda.

#### **2.7.6. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.**

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

#### **2.7.7. Telefonía, Radio, Televisión y Telecomunicaciones.**

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real-Decreto-ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas.

Asimismo conviene reseñar el Real Decreto 244/2014, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

#### **2.7.8. Instalaciones de climatización.**

En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### **2.7.9. Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.**

Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados, queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**2.7.10. Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.**

Todas las edificaciones que cuenten con locales o viviendas para cuyo acceso se deban salvar desde el acceso común del edificio desniveles superiores a 2 plantas o una altura mayor a 7 metros (Se aclara que PB+1 no necesita ascensor), y todos aquellos de pública concurrencia con más de una planta, deberán disponer de ascensor.

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

Podrán instalarse montacargas y/o montacoches en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio, cumpliendo las disposiciones establecidas en la presente normativa.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección, y especialmente se atenderá a las disposiciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad en Andalucía, y Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. . Y La 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.”.

**2.7.11. Evacuación de aguas.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Compañía encargada del servicio.

El sistema de evacuación no posee, de momento, evacuación de aguas pluviales, por lo que se admite el vertido de aguas pluviales a la red viaria para que discurra por escorrentía.

En cualquier caso la evacuación de aguas pluviales deberá resolverse de forma interior, quedando prohibida la expulsión directa a la vía pública. Se deberá realizar en el punto más bajo y que no afecte a la circulación peatonal.

**2.7.12. Evacuación de humos.**

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana, debiendo hacerlo 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 0,60 metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos, debiendo quedar el conducto de ventilación incluido dentro de un cerramiento de protección integrado en el patio.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, tratando, en el caso de que sean varios los conductos, de agruparlos evitando la dispersión de estos elementos en cubierta.

En el caso de edificios existentes que no contaran con dichos conductos y, siempre que existiere oposición por la comunidad de propietarios a efectos de su instalación por el interior del edificio, se podrá permitir como medida correctora la instalación de purificadores de humos y gases; de tal forma que en el caso de tratarse de una actividad, como garantía del adecuado funcionamiento se podrá exigir a su titular para que aporte periódicamente certificado de casa especializada que acredite el adecuado mantenimiento e incluso se le de publicidad al mismo en el establecimiento.

**2.8 Condiciones ambientales de los edificios.**

Generalidades:

Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección en este sentido todos los Proyectos de Urbanización y de Construcción deberán incorporar las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (D326/2.003, de 25 de Noviembre).

En los Proyectos de Construcción, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el 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, y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

#### **2.8.1. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones establecidas en este artículo serán de aplicación en las obras de nueva planta, en las de rehabilitación y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.

La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.

#### **2.8.2. Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.**

1. Sobre la edificación en Suelo urbano y urbanizable sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el vigente Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre), o legislaciones y reglamentos que las suplieran.

Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.

2. Además, para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en Suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.
- b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.
- c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.
- d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.
- e) Cumplir las condiciones sobre ruidos y vibraciones admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

#### **2.8.3. Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.**

Se deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de aplicación.

#### **2.8.4. Fomento de eficiencia energética.**

El Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza municipal, o modificación puntual de la presente, incorporará de conformidad con las directrices emanadas de la por la Comunidad Autónoma, aquellas normas urbanísticas que fomenten la eficiencia energética, el fomento de la promoción de viviendas de nueva planta energéticamente eficientes y de la mejora de la eficiencia energética en la rehabilitación de viviendas.

### **2.9 Condiciones estéticas de la edificación.**

#### **2.9.1. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

#### **2.9.2. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación.

### **2.9.3. Condiciones de adaptación al entorno.**

Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen Urbana.

La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

### **2.9.4. Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.**

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria.

En todo caso, las obras de rehabilitación atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

2. Para preservar la buena imagen urbana, no se permitirá el uso de tendedero en espacios expuestos al exterior, debiendo disponer todas las nuevas edificaciones de nueva planta de un espacio protegido de la visión desde el exterior que permita este fin. En caso de ubicarse en fachada, o con huecos abiertos al exterior, dichos huecos deberán ser tratados con cerramientos a base de lamas, celosías o similares, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior.

### **2.9.5. Composición y materiales de las fachadas.**

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales en planta baja si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia.

Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

La utilización de bloques de hormigón para acabado, y las fachadas total o parcialmente alicatadas, requerirán informe previo de los Servicios Técnicos Municipales, basado en el emplazamiento de la obra, tipo y modelo del material concreto a emplear y elemento concreto a tratar con dicho material.

En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

**2.9.6. Modificaciones de fachadas existentes.**

1. El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

2. Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico, que cumpliendo con el resto de normas, actúe sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. Dicho proyecto será presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes, siendo necesario presentar acuerdo de la comunidad de propietarios donde se apruebe una solución concreta que habrá de ser respetada por todos los vecinos.

**2.9.7. Soportales.**

En aquellas zonas o calificaciones donde el planeamiento permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.- No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.

2.- Su ancho interior libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3.- La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

**2.9.8. Zócalos.**

Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

Se recomienda el empleo de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales característicos de interiores, tales como cerámicos, vidriados, terrazos, etc.

No obstante junto con la solicitud de licencia se aportará propuesta de material concreto a emplear, a fin de ser evaluado por la comisión técnica municipal.

El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada un máximo de cinco (5) centímetros.

**2.9.9. Cuerpos Volados.****2.9.9.1. Definiciones**

Se entiende por cuerpos volados, los cuerpos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, pudiendo ser:

1.- Cuerpos Volados Cerrados.

Son cuerpos volados que mantienen cerrados todos sus lados al exterior, pudiendo disponer huecos o ventanales.

2.- Miradores Acristalados.

Son cuerpos volados que mantienen cerrados todos sus lados al exterior, pero a diferencia de los definidos anteriormente, deben además cumplir la exigencia de que estos cerramientos al exterior estarán constituidos íntegramente por paramentos acristalados.

3.- Balcones o Voladizos Abiertos.

Cuerpos volados con al menos el lado de mayor dimensión abierto en toda su longitud al exterior, con una altura superior a 1,20 m por encima de la barandilla o pretil de protección en su caso. Pueden ser cubiertos o no.

4.- Elementos Salientes.

Son partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos - aleros, cornisas,...- no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de edificación.

**2.9.9.2. Regulación**

1.- Condiciones Generales

Sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial con los vuelos definidos en la presente norma.

El saliente máximo desde el plano de fachada se establece en la presente Norma a partir de los anchos de calle y el tipo de cuerpo volado.

En las Zonas o calificaciones en las que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse dicho espacio con cuerpos volados.

No se permiten cuerpos volados en planta baja, debiendo quedar el punto más bajo de dichos cuerpos por encima de una altura de 3,00 m medidos desde la cota de referencia, y el saliente deberá quedar remetido al menos 0,25 metros respecto de la línea del borde externo de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y/o cualquier elemento de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

Todos los cuerpos volados, a excepción de los definidos como elementos salientes, deberán separarse de las fincas contiguas una distancia igual al saliente y como mínimo 0,60 metros.

En el caso de edificaciones que formen esquina con otra contigua de diferente promoción y/o propiedad, la distancia a la esquina será el doble de la del vuelo permitido, incluidos los cuerpos salientes.

#### **2.- Condiciones según tipo de vuelo.**

##### **a). Cuerpos Volados Cerrados.**

Sólo se permite sobresalir de línea de fachada con cuerpos volados cerrados en aquellas fachadas que den a calle de ancho superior a 6 metros.

A partir de este ancho de calle se definen los salientes máximos permitidos a partir de la línea de fachada:

En calles de ancho comprendido entre 6 y 9,99 metros, el vuelo máximo será de 0,50 metros.

En calles de ancho comprendido entre 10 y 14,99 metros, el vuelo máximo será de 0,80 metros.

En calles de ancho comprendido entre 15 y 24,99 metros, el vuelo máximo será de 1,10 metros.

En calles de ancho superior a 25 metros, el vuelo máximo será de 1,5 m, siempre que además se cumpla que cualquier punto del cuerpo cerrado que vuele más de 1 m, está situado por encima de una distancia superior a 4,00 metros desde la cota de referencia.

La utilización de cuerpos volados cerrados queda limitada a una longitud total no superior al 50% del ancho total de la fachada en la que se ubica, pudiendo desarrollarse de forma continua o repartido en distintos cuerpos. A estos efectos se consideran de forma independiente las fachadas a distinta calle, así como las que queden interrumpidas por patios o calles, no pudiendo acumularse las longitudes parciales para concentrar los cuerpos cerrados en alguna de las fachadas.

No obstante lo anterior, en actuaciones conjuntas realizadas en una única promoción, podrá descomponerse la longitud máxima de los vuelos en la longitud total de fachada a una calle, aunque ésta se encuentre interrumpida por calle o patio al exterior, siempre y cuando se justifique mediante la aportación de estudio de detalle que garantice la correcta inserción en el entorno.

##### **b). Miradores acristalados.**

Podrán sobresalir de la alineación oficial en el mismo modo en el que lo hacen los cuerpos volados cerrados, con la diferencia de que en calles de ancho inferior a 6 metros podrán implantarse miradores acristalados de vuelo máximo 0,30 metros, en una longitud máxima del 30 % de la total de la fachada.

#### **2.9.9.3. Balcones o Voladizos abiertos.**

Se permite sobresalir de la alineación oficial con el empleo de balcones o voladizos abiertos con las siguientes condiciones:

El saliente, que se contará a partir del paramento de fachada, queda limitado a una longitud máxima del 10 % del ancho de la calle en la que se emplaza, con un máximo de 1,20 metros.

Para calles de ancho superior a 25 m el vuelo podrá alcanzar una longitud de 1,60 metros siempre que se cumpla además que la distancia vertical entre cualquier punto del vuelo y la cota de referencia es superior a 4 metros.

No se impone limitación a la longitud del vuelo a lo largo de la fachada, pudiendo ser del 100 %, con la limitación de la separación a fincas colindantes definida en puntos anteriores.

#### **2.9.9.4. Elementos Salientes.**

Podrán sobresalir de la alineación oficial 10 cm. más que los balcones o voladizos abiertos siguiendo los mismos criterios de vuelo en función del ancho de la calle.

#### **2.9.10. Marquesinas y toldos.**

La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de 3,00 metros, debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos 0,25 metros.

Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de 2,5 metros. Con carácter general quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera, salvo que sean desmontables y estén provistos de tapa para cubrir el hueco del empotramiento. En este último caso, será preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales basado en la situación y condiciones de ocupación de espacio público tendente, entre otras, a garantizar que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal

#### **2.9.11. Portadas, escaparates y anuncios.**

En la decoración de plantas bajas de las edificaciones, la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros con ningún elemento.

Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, rótulos, escaparates o anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, respetando los huecos de portales y/o locales propios y/o colindantes.

Los vuelos de rótulos y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los elementos salientes en las presentes Normas.

Se atenderá en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las distintas ordenanzas municipales que se dicten al efecto.

#### **2.9.12. Medianerías.**

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno en fachadas visibles desde la vía pública; ya sea por el mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura del edificio y resultar medianerías al descubierto, así como en jardines o espacios libres particulares por ser visibles desde la vía pública. El incumplimiento injustificado habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las medidas a que se refiere el artículo 158.2 de la LOUA.

Igualmente el Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza que regule las condiciones estéticas de tratamiento de las medianerías, pudiendo exigir la adaptación de las mismas a los propietarios de los correspondientes inmuebles y actuar, en caso de desistimiento de éstos, mediante ejecución subsidiaria.

#### **2.9.13. Cubiertas.**

La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.

En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas el ángulo de inclinación máxima admisible será de 45°

Para cubiertas singulares deberá tramitarse un Estudio de Detalle que estudie entre otros aspectos, los volúmenes y su impacto visual en el medio urbano.

Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

#### **2.9.14. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.**

Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros.

Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario para destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, que en cualquier caso deberá cesar y en su caso, las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La dedicación del solar a este uso

provisional no es óbice para el cumplimiento por el propietario de los deberes legales que dimanen de la normativa urbanística.

### **2.9.15. Protección de elementos naturales y vegetales.**

El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

## **3. Calificaciones de la Edificación**

### **3.1. Disposiciones Generales**

#### **3.1.1. Condiciones particulares de calificación. Ámbito de aplicación**

1. En el ámbito del PGOU se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los Suelos considerados aptos para la edificación. Se regulan en esta Ordenanza y de conformidad con las previsiones del Planeamiento, las condiciones a que deben ajustarse los edificios en función de su localización y usos permitidos.

Las condiciones particulares de calificación son las Ordenanzas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación.

2. Los suelos a los que el plan General o el planeamiento que lo desarrolle les asigne una de las calificaciones global o pormenorizada de las contenidas en dicho planeamiento, deberán cumplir la ordenanza específica correspondiente a la calificación asignada.

3. Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas.

Calificaciones contempladas en PGOU.

#### **- R Residencial**

ORDENANZA PARA CASCO HISTORICO

SU-R1 Casco Histórico de Zurgena y de La Alfoquía

ORDENANZA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

SU-R2 Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada.

SU-R3 Residencial Vivienda Unifamiliar Pareada

SU-R4 Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada

ORDENANZA PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR

SU-R5 Residencial Vivienda Plurifamiliar Manzana Cerrada

SU-R6 Residencial Vivienda Plurifamiliar Abierta

ORDENANZA PARA VIVIENDA PROTEGIDA

SU-R7 Residencial Vivienda Protegida.

ORDENANZA PARA RESIDENCIA COMUNITARIA

SU-R8 Residencial Comunitaria.

#### **- I Industrial**

ORDENANZA PARA ZONAS INDUSTRIALES

SU-I1 Industrial Almacenaje

SU-I2 Industrial Talleres

SU-I3 Industrial Gran Industria

### - T Terciario

ORDENANZA PARA ZONAS TERCIARIO

SU-T1 Gran Superficie Minorista.

SU-T2 Terciario Comercio

SU-T3 Terciario Oficinas

SU-T4 Terciario Recreativo

SU-T5 Terciario Garaje

### TUR Turístico

### E Equipamiento

### L Espacios libres

#### 3.1.2. Condiciones comunes a los usos de la edificación.

Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el PGOU, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones establecidas en esta Ordenanza.

Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en el presente documento se asimilarán a aquellos que funcionalmente les sean más próximos.

Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afección, y específicamente, a las Ordenanzas municipales recogidas en el presente documento que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad de los mismos.

#### 3.1.3. Usos posibles de la edificación bajo rasante.

Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:

a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes.

c) Los usos no residenciales funcionalmente compatibles de cualquier otro que estuviese implantado sobre rasante en el mismo edificio disponiendo de acceso común.

#### 3.1.4. Edificios o locales con varios usos

Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.

Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

### ***4 Consideraciones Particulares de los Entornos de Protección de Determinados Bienes***

Aquellos bienes protegidos por legislación específica en materia de Patrimonio Histórico, sea cual sea su naturaleza (BIC, Zonas Arqueológicas, Monumentos, etc.) que estén dotados de un

entorno de protección definido por ley, llevarán aparejados revisiones en las ordenanzas particulares que le sean de aplicación a los ámbitos de afección de dichos entornos, o en su defecto, se redactarán unas nuevas ordenanzas particulares de los mismos. El contenido de dichas ordenanzas será acorde con lo establecido en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, incidiendo en los siguientes aspectos:

“Aquellas actuaciones que se realicen en el ámbito de afección de estos entornos estarán sometidas a las autorizaciones previstas en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico al objeto de evitar alteraciones en los valores propios del bien que se trate, para su contemplación, apreciación o estudio”.

“Se establecerán las limitaciones al uso y aprovechamiento urbanístico que se estimen oportunas para garantizar la salvaguarda de los valores de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico”.

**4.1.- Disposiciones particulares**

Con carácter cautelar , para aquellos monumentos declarados histórico – artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985 de 25 de junio , del Patrimonio Histórico español , y los bienes afectados por el D22 de Abril de 1949 sobre protección de Castillos españoles , que gozan de la condición de BIC , a los cuales no se les hubiera establecido individualmente su entorno, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes :

- Cincuenta (50,00) metros en suelo urbano
- Doscientos (200,00) metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

**5 Consideraciones Particulares de las preexistencias**

Dentro del T.M. de Zurgena se han detectado, tanto en el suelo urbano consolidado como en el suelo urbano no consolidado resultante de la incorporación de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, la existencia de viviendas terminadas y habitadas que se encuentran construidas dentro de la zona de no edificación de carreteras. Dichas construcciones se ejecutaron con anterioridad al establecimiento de las distancias de no edificación de la carretera que hoy día invaden y por tanto su consideración sería de fuera de ordenación.

Es la intención del Plan General compatibilizar las edificaciones existentes con la ley de Carreteras de Andalucía por lo que se ha modificado la línea de no edificación a los efectos de no generar conflictos sectoriales entre la Consejería responsable de las carreteras y los propietarios de las edificaciones.

Sin embargo desde el Plan General se reconoce que la modificación de la línea de Edificación y consolidación de las viviendas podría dar lugar a interpretaciones que supongan determinados derechos de los propietarios de las edificaciones.

Por este motivo el Plan General determina, de manera general, que esta modificación de la línea de no edificación no presupone para las edificaciones existentes derechos que no tendrían en el caso de haber sido clasificadas como viviendas fuera de ordenación por invadir la línea de no edificación de la carretera próxima, y de manera particular referimos a afecciones acústicas que los propietarios de las edificaciones pudieran entender que los perjudican.

**ÍNDICE CAPÍTULO III****ORDENANZAS PARTICULARES DE USOS Y EDIFICACIÓN****1 Disposiciones Generales**

- 1.1 Definición
- 1.2 Tipologías y usos de la edificación en suelo urbano

**2. Ordenanzas particulares de edificación**

- 2.1 R Residencial
  - 2.1.1 Tipos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.
  - 2.1.2 Condición de vivienda exterior.
  - 2.1.3 Programa funcional y superficie mínima de las viviendas.
  - 2.1.4 Altura libre de plantas con usos de viviendas.
  - 2.1.5 Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.
  - 2.1.6 Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.
  - 2.1.7 Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.
- 2.2 Ordenanzas particulares Residenciales de Edificación
  - 2.2.1 Ordenanza SU-R1. CASCO HISTORICO DE ZURGENA Y LA ALFOQUÍA
    - 2.2.1.1 Delimitación
    - 2.2.1.2 Ordenación
    - 2.2.1.3 Condiciones de edificación
    - 2.2.1.4 Condiciones Ambientales
    - 2.2.1.5 Usos
    - 2.2.1.6 Informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

- 2.2.2 Ordenanza SU-R2. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
  - 2.2.2.1 Delimitación
  - 2.2.2.2 Ordenación
  - 2.2.2.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.2.4 Usos
- 2.2.3 Ordenanza SU-R3. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
  - 2.2.3.1 Delimitación
  - 2.2.3.2 Ordenación
  - 2.2.3.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.3.4 Usos
- 2.2.4 Ordenanza SU-R4. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
  - 2.2.4.1 Delimitación
  - 2.2.4.2 Ordenación
  - 2.2.4.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.4.4 Usos
- 2.2.5 Ordenanza SU-R5. RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA
  - 2.2.5.1 Delimitación
  - 2.2.5.2 Ordenación
  - 2.2.5.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.5.4 Usos
- 2.2.6 Ordenanza SU-R6. RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR MANZANA ABIERTA
  - 2.2.6.1 Delimitación
  - 2.2.6.2 Ordenación
  - 2.2.6.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.6.4 Usos
- 2.2.7 Ordenanza SU-R7. RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA
  - 2.2.6.1 Delimitación
  - 2.2.6.2 Ordenación
  - 2.2.6.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.6.4 Usos
- 2.3 I Industrial. Tipos y condiciones de implantación
  - 2.3.1 Industrial Almacenaje
    - 2.3.1.1. Tipos de uso y condiciones de implantación
    - 2.3.1.2. Condiciones particulares de salubridad
    - 2.3.1.3. Altura libre de las plantas
    - 2.3.1.4. Dotaciones
  - 2.3.2 Industrial Talleres
    - 2.3.2.1 Condiciones de implantación.
    - 2.3.2.2. Condiciones particulares de salubridad
    - 2.3.2.3. Altura libre de las plantas
    - 2.3.2.4. Dotaciones
  - 2.3.3 Gran Industria
    - 2.3.3.1. Tipos de uso y condiciones de implantación
    - 2.3.3.2. Condiciones particulares de salubridad
    - 2.3.3.3. Altura libre de las plantas
    - 2.3.3.4. Dotaciones
- 2.4 Ordenanzas particulares Industriales de Edificación
  - 2.4.1 Ordenanza SU-I1 INDUSTRIAL ALMACENAJE
    - 2.4.1.1 Delimitación
    - 2.4.1.2 Ordenación
    - 2.4.1.3 Condiciones de edificación
    - 2.4.1.4 Usos
  - 2.4.2 Ordenanza SU-I2 INDUSTRIAL TALLERES

- 2.4.2.1 Delimitación
- 2.4.2.2 Ordenación
- 2.4.2.3 Condiciones de edificación
- 2.4.2.4 Usos
- 2.4.3 Ordenanza SU-I3 INDUSTRIAL GRAN INDUSTRIA
  - 2.4.3. 1 Delimitación
  - 2.4.3. 2 Ordenación
  - 2.4.3. 3 Condiciones de edificación
  - 2.4.3. 4 Usos
- 2.5 Terciario
  - 2.5.1 Condiciones Generales Terciario Comercial
    - 2.5.1.1. Generalidades del Terciario Comercial.
    - 2.5.1.2. Condiciones de Implantación.
  - 2.5.2. Condiciones Gran superficie minorista.
  - 2.5.3. Condiciones Terciario No Comercial.
    - 2.5.3.1. Condiciones Generales Terciario Oficinas.
    - 2.5.3.2. Condiciones para su implantación.
    - 2.5.3.3. Condiciones Generales Uso Terciario Recreativo
    - 2.5.3.4. Condiciones de implantación.
    - 2.5.3.5. Condiciones Generales Uso Terciario Garaje.
    - 2.5.3.6. Condiciones de implantación.
- 2.6 Ordenanzas particulares de Edificación para uso Terciario
  - 2.6.1 Ordenanza SU-T1 GRAN SUPERFICIE MINORISTA.
    - 2.6.1.1 Delimitación
    - 2.6.1.2 Ordenación
    - 2.6.1.3 Condiciones de edificación
    - 2.6.1.4 Usos
  - 2.6.2 Ordenanza SU-T2 TERCIARIO COMERCIO.
    - 2.6.2.1 Delimitación
    - 2.6.2.2 Ordenación
    - 2.6.2.3 Condiciones de edificación
    - 2.6.2.4 Usos
  - 2.6.3 Ordenanza SU-T3 TERCIARIO OFICINAS.
    - 2.6.3.1 Delimitación
    - 2.6.3.2 Ordenación
    - 2.6.3.3 Condiciones de edificación
    - 2.6.3.4 Usos
  - 2.6.4 Ordenanza SU-T4 TERCIARIO RECREATIVO.
    - 2.6.4.1 Delimitación
    - 2.6.4.2 Ordenación
    - 2.6.4.3 Condiciones de edificación
    - 2.6.4.4 Usos
  - 2.6.5 Ordenanza SU-T5 TERCIARIO GARAJE.
    - 2.6.5.1 Delimitación
    - 2.6.5.2 Ordenación
    - 2.6.5.3 Condiciones de edificación
    - 2.6.5.4 Usos
- 2.7 Turístico
  - 2.7.1 Condiciones Generales Turístico
    - 2.8.1.1. Generalidades del Turístico.
    - 2.8.1.2. Condiciones de Implantación.
- 2.8 Ordenanzas particulares de Edificación para uso Turístico
  - 2.6.1 Ordenanza SU-TUR.

- 2.8.1.1 Delimitación
- 2.8.1.2 Ordenación
- 2.8.1.3 Condiciones de edificación
- 2.8.1.4 Usos
- 2.9 E Equipamiento Comunitario
  - 2.9.1 Condiciones Generales del uso Equipamiento Comunitario
    - 2.9.1.1. Condiciones de implantación
    - 2.9.1.2. Sustitución de los equipamientos comunitarios existentes
    - 2.9.1.3. Condiciones generales del uso equipamiento comunitario
      - 2.9.1.3.1. Legislaciones sectoriales
      - 2.9.1.3.2. Altura libre mínima de planta.
      - 2.9.1.3.3. Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.
      - 2.9.1.3.4. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.
      - 2.9.1.3.5. Dotación de aseos en edificios de equipamiento comunitario.
    - 2.9.1.5. Equipamiento aparcamiento público
- 2.10 Ordenanzas particulares de Edificación para uso Equipamiento Comunitario
  - 2.10.1 Ordenanza (E) EQUIPAMIENTOS
- 2.11 L Espacios Libres
  - 2.11.1 Definiciones generales de los Espacios Libres
    - 2.11.1.1 Parques Urbanos
    - 2.11.1.2 Plazas, Jardines y Zonas Verdes
- 2.12 Ordenanzas particulares para uso Espacios Libres Ordenanza (L) ESPACIOS LIBRES
  - 2.13 Condiciones Generales del Uso de Transportes y Comunicaciones.
  - 2.14. Instalaciones para generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables en suelo urbano
    - 2.14.1. Protección del paisaje urbano
    - 2.14.2 Deber de conservación

## **1. Disposiciones Generales**

### **1.1. Definición**

**1. Suelo Urbano (S.U.):** Conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LOUA, y modificación de la L2/2012 se adscriben a esta clase de suelo los que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

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

**2. Dentro de esta clase de suelo, y según lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA y modificación de la L2/2012, se diferencian las categorías de Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) y Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.), siendo este último el que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:**

- a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

**3.** El Suelo Urbano se delimita en el plano de "Clasificación de Suelo y Gestión", y en el de "Ordenanzas, Alineaciones y Usos del Suelo".

Según las características de la estructura urbana, de los usos dominantes existentes y de la tipología constructiva, el suelo urbano se ha zonificado con las siguientes ordenanzas:

### **1.2. Tipologías y usos de la edificación en suelo urbano**

El PGOU contiene las siguientes tipologías y usos previstos en Suelo urbano:

#### **- R Residencial**

ORDENANZA PARA CASCO HISTORICO  
SU-R1 Casco Histórico de Zurgena y de La Alfoquía

ORDENANZA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR  
SU-R2 Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada.  
SU-R3 Residencial Vivienda Unifamiliar Pareada  
SU-R4 Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada

ORDENANZA PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR  
SU-R5 Residencial Vivienda Plurifamiliar Manzana Cerrada  
SU-R6 Residencial Vivienda Plurifamiliar Abierta

ORDENANZA PARA VIVIENDA PROTEGIDA  
SU-R7 Residencial Vivienda Protegida.

ORDENANZA PARA RESIDENCIA COMUNITARIA  
SU-R8 Residencial Comunitaria.

#### **- I Industrial**

ORDENANZA PARA ZONAS INDUSTRIALES  
SU-I1 Industrial Almacenaje  
SU-I2 Industrial Talleres  
SU-I3 Industrial Gran Industria

#### **- T Terciario**

ORDENANZA PARA ZONAS TERCIARIO  
SU-T1 Gran Superficie Minorista.  
SU-T2 Terciario Comercio  
SU-T3 Terciario Oficinas

SU-T4 Terciario Recreativo  
SU-T5 Terciario Garaje

### TUR Turístico

- E Equipamiento
- L Espacios libres

## **2. Ordenanzas Particulares de Edificación**

### **2.1. R Residencial**

#### **2.1.1. Tipos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.**

Se entiende por uso exclusivo de vivienda, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según albergue una o más viviendas será de carácter unifamiliar o plurifamiliar, respectivamente. Este uso de la edificación es posible en edificios ubicados sobre Suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

Se entiende por uso no exclusivo de vivienda a aquel uso residencial de la edificación, consistente en el alojamiento familiar que se desarrolla sobre un inmueble que alberga otros tipos de actividades. Este uso de la edificación podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

También podrá implantarse como uso compatible de otro dominante sobre un mismo inmueble, sólo en el caso de uso no exclusivo de vivienda plurifamiliar, y siempre que así lo permitan las condiciones de usos de esta Ordenanza conforme al PGOU.

Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los usos compatibles establecidos para las distintas calificaciones.

#### **2.1.2. Condición de vivienda exterior.**

Toda vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones que le otorgan la condición de vivienda exterior:

**1.-** Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación –estancias, dormitorios, despachos y cocinas– tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa.

**2.-** Al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público, sobre patio de manzana que cumpla con las dimensiones exigidas en la presente normativa o sobre espacio libre de parcela en caso de edificaciones aisladas.

**3.-** La longitud de fachada mínima al exterior (según condiciones anteriores) por vivienda será de:

En suelo Urbano con Calificaciones *Existentes*.

5 m. para edificaciones plurifamiliares.

6 m. para edificaciones unifamiliares.

En suelo Urbano o Urbanizable con Calificaciones *Nueva Creación*

6 m. para edificaciones plurifamiliares.

7 m. para edificaciones unifamiliares.

En caso de viviendas desarrolladas en dos plantas dentro de una edificación plurifamiliar (viviendas tipo duplex), la longitud mínima de fachada exterior podrá descomponerse al 50% entre las dos plantas.

Para viviendas plurifamiliares desarrolladas en esquina, podrá descomponerse la longitud entre las dos fachadas que configuran la esquina, siempre que la distribución interna permita la disposición de dos habitaciones vivideras al frente de fachada.

En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco al exterior en la pieza principal que dispondrá de al menos 3,5 metros de fachada al exterior.

Las condiciones de longitud de fachada mínima exterior por vivienda tienen carácter de obligatorio, contemplándose como excepción el caso de solares catastrales existentes con lindero frontal inferior a la dimensión mínima de fachada exigida.

### **2.1.3. Programa funcional y superficie mínima de las viviendas.**

1.- La vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor-cocina, un dormitorio principal y un cuarto de baño completo, con una superficie útil no inferior a 45 m<sup>2</sup>, no computando en esta superficie la correspondiente a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes.

No obstante, podrán disponerse apartamentos compuestos por un sólo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo, con superficie útil no inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados, (dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes), siempre que el número de apartamentos de estas características a implantar dentro del edificio sea inferior al 20 % del número total de viviendas.

2.- Toda vivienda dispondrá de un lugar destinado a tendedero. Dicho lugar podrá ser un patio interior, reserva de espacio en cubierta que habrá de asignar a cada vivienda o una estancia ventilada específica para este uso. En caso de ubicarse en fachada o con huecos al exterior, deberán ser tratados con cerramientos tipo lamas, celosías o similar, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior. No podrá destinarse a este uso zonas expuestas al exterior.

3.- Para viviendas promovidas en régimen de protección oficial, en relación con las superficies mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que fijase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

### **2.1.4. Altura libre de plantas con usos de viviendas.**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de la misma, pudiendo reducirse a un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en el resto de la misma.

### **2.1.5. Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

(Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Código Técnico, Telecomunicaciones...).

### **2.1.6. Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.**

1. Todos los edificios con uso dominante de viviendas plurifamiliares en los que para acceder a alguna de ellas haya de salvarse desde el acceso común desniveles iguales o superiores a dos plantas y/o una altura superior a 7 metros, deberán disponer de ascensor. (Se aclara que PB+1 no necesita ascensor)

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y 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. Y La 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.”

### **2.1.7. Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.**

1.- Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar se cumplirán las dos condiciones simultáneas, se dispondrá de una plaza por vivienda y la reserva de plazas no será inferior a una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

2.- En zona no residencial, la reserva será:

1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.

### **3.-Otras Condiciones**

*Condiciones de las plazas de aparcamiento*

a) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento ligadas a viviendas serán de 2,20 x 4,50 metros.

- b) En todos los casos, la reserva se efectuará en interior de edificación.
- c) En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.
- d) En relación con las plazas de aparcamiento deberán de cumplir lo previsto en el 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.

### *Exenciones de la dotación de aparcamiento*

Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

- Los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m.
- Los de uso dominante de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 6 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.
- Los destinados a cualquier uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

### *Medidas compensatorias*

En los casos anteriores, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias de plazas de aparcamiento en edificios situados en un área próxima en un radio de 100,00 m .

En casos justificados de inviabilidad técnica para dar cumplimiento al número de plazas exigidas por la presente norma, se admitirá la reducción de un máximo de hasta 20 % de las plazas obligatorias , debiendo cumplirse para el resto las medidas compensatorias de plazas de aparcamiento en edificios situados en un área próxima en un radio de 100,00 m .

La reducción de plazas de aparcamiento privado en una parcela concreta deberá ser compensada con un exceso en otra, de forma que el número de plazas del ámbito no será inferior al mínimo establecido en el art. 17.3 de la LOUA.

## **2.2. Ordenanzas particulares Residenciales de Edificación**

### **2.2.1 Ordenanza SU-R1. CASCO HISTORICO DE ZURGENA Y LA ALFOQUIA**

#### 2.2.1.1. Delimitación

Se regula por esta ordenanza la edificación de zonas consolidadas del centro histórico de núcleo de Zurgena y de la Alfoquía, así como los vacíos urbanos incluidos en su trama urbana y todas las áreas marcadas con SU-R1 en los planos de ordenación.

El objetivo de esta normativa es conservar la calidad del conjunto histórico, facilitando que las nuevas edificaciones respeten el entorno. Con Objeto de conseguir una mayor integración de las nuevas edificaciones en el casco histórico existente se han recogido parámetros muy similares a los existentes en la DSU vigente anterior al PGOU. Estos conjuntos está totalmente consolidado y la mayor parte de las intervenciones posibles son la restauración y sustitución de edificios. Los edificios que vayan a ser sustituidos deberán ser documentados mediante planos y fotografías.

#### 2.2.1.2. Ordenación

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.

#### 2.2.1.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 60 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: 100%
- Fachada mínima: 5,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 5,00 m.

-Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

-Altura máxima edificación:

Norma General: Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de fachada igual a la que alcancen el mayor número de edificios, de calle ó plaza en que esté situado el solar objeto del proyecto. En calles de ancho irregular, la altura se regirá por el promedio de cada manzana. Se permite incrementar una planta por encima de la línea de coronación máxima, cuando se consiga con ello ocultar una medianería visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.

Norma particular: Si en una alineación de calle no está edificado el 30% de su longitud, o bien los edificios existentes no están edificados como corresponde a la categoría de la misma, la altura reguladora máxima será como sigue

Calles con ancho < 5 m, PB+1 (8,30 m).

Calles con ancho  $\geq$  5 m, PB+2 (12,00 m).

Calles con ancho  $\geq$  12 m, PB+2+Ático, retranqueado (12,00 +3,00 m).

-Fondo máximo permitido. La profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada:

A) Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que llamaremos patio de manzana.

B) Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo ó diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 mts.

Estas condiciones serán indispensables para autorizar viviendas con huecos únicamente a patio de manzana.

Si la profundidad ó lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar, si no se proveen huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior, deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.

-En el caso de que el solar a edificar se encontrara colindante en su fachada con edificaciones de 3 plantas se admitirá completar la tercera planta con el fin de tapar medianerías vistas.

-En el caso de que solamente se encontrara colindante en un lateral de su fachada se admitirá completar la tercera planta en ese lateral, debiendo de cumplir la edificación la condición de no crear nuevas medianerías vistas, por lo que el otro lateral deberá cumplir las condiciones de patio respecto al 2º lindero.

#### 2.2.1.4. Condiciones Ambientales

-Cubiertas: Las cubiertas deberán disponerse, obligatoriamente, con la forma y materiales de cubrición dominantes en el conjunto urbano. Cubierta de teja curva color albero o envejecida.

.-Fachadas planas en las que se permiten los vuelos con las siguientes condiciones:

- Cuerpos volados cerrados Prohibidos.

- Balcones.- el vuelo máximo será de 0,40 metros en las calles menores de 8 metros, y de 0,50 metros máximo para los demás casos. En todo caso, el vuelo quedará retranqueado 0,50 metros con respecto al plano vertical del bordillo entre calzada y acera,

- Salvo pacto expreso demostrado documentalmente, -los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías una distancia igual al menos a la del vuelo.

No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 0,60 m. de separación.

-Utilización de huecos en los que predomine la dimensión vertical.

-Prohibición expresa de la utilización de aplacados en fachada, exceptuando los zócalos de piedra en grandes losas y machones de jambas y dinteles.

-Prohibición expresa de revestimientos de fachada tales como árido proyectado, alicatados, etc.

-Prohibición expresa de emplear carpinterías de aluminio en su color, siendo recomendable el empleo de la madera.

-Se podrán agregar parcelas colindantes siempre que las parcelas no superen los siguientes límites: 20 m. de longitud de fachada y 300 m<sup>2</sup> de superficie. Mediante la realización de E.D. se podrán agregar parcelas con superficie mayor a 300 m<sup>2</sup> con el fin de poder dotar de aparcamientos a la nueva edificación.

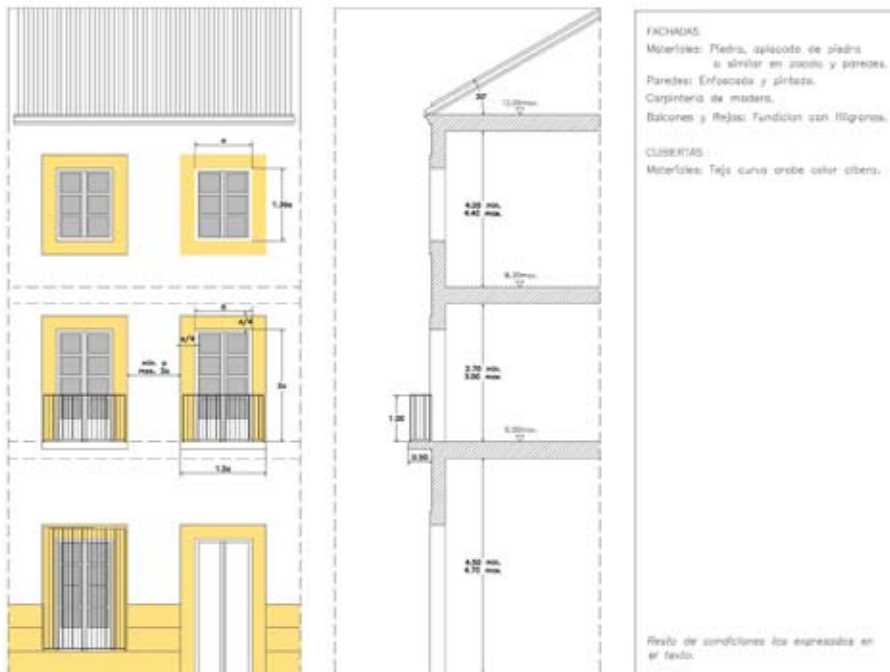
-El Proyecto incorporará la documentación necesaria justificativa de la solución formal, en planos y fotografías. Será necesario presentar el alzado compuesto con las edificaciones colindantes con objeto de justificar la altura de cornisa.

-Cualquier otra solución distinta a las aquí contempladas deberá ser plenamente justificada.

-Se controlará la disposición y ubicación de los siguientes elementos, evitando que perturben la imagen de las edificaciones integrantes del casco antiguo.

- \* Las instalaciones necesarias para suministros, generación y consumo energético.
- \* Las instalaciones necesarias para las telecomunicaciones.
- \* La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
- \* La colocación de mobiliario urbano.
- \* La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

## ESQUEMA DE FACHADA DE LA TIPOLOGIA TRADICIONAL

**2.2.1.5. Usos**

- Uso característico: Residencial con tipología de Viviendas Unifamiliares.
- Uso compatible: Residencial Edificios Plurifamiliares manzana cerrada, Terciario (Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) Máximo 30% de la edificabilidad total permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en edificio exclusivo: Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

**2.2.1.6. Informe preceptivo de la Consejería de Cultura.**

Para las zonas marcadas como entorno de influencia de la Iglesia Parroquial de Zurgena, y de la Torre del Reloj, se solicitará informe vinculante para acometer cualquier actuación de edificación.

De igual manera será preceptivo dicho informe para las actuaciones de edificación o movimiento de tierras que se realicen en las zonas de especial protección arqueológica.

**2.2.2. Ordenanza SU-R2. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA****2.2.2.1. Delimitación**

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R2 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

**2.2.2.2. Ordenación**

- Edificación aislada con parcela, separada de todos sus linderos.

### 2.2.2.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 300,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: \*Sobre rasante 50%  
\*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.
- Fachada mínima: 10,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 10,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)
- Retranqueos a viales: 3,00 m.
- Retranqueo a linderos: 2,00 m. (con el fin de aumentar las zonas de parcela libre, se permite parear las viviendas, en el caso de varios propietarios se deberá de presentar un acuerdo notarial entre propietarios para definir el lindero en el que se adosaran las viviendas ).

### 2.2.2.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Viviendas Unifamiliares aisladas.
- Uso compatible: Terciario (Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) Máximo 30% de la edificabilidad total permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones..
- Usos permitidos en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

## **2.2.3. Ordenanza SU-R3. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA**

### 2.2.3.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R3 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

### 2.2.3.2. Ordenación

-Edificación aislada con parcela, separada de todos sus linderos salvo uno de ellos. Estas edificaciones se deben de ejecutar con un mínimo de dos ó con compromiso notarial entre dos propietarios colindantes para adosarse al lindero común.

### 2.2.3.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 250,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: \*Sobre rasante 60%  
\*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.
- Fachada mínima: 8,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 8,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)
- Retranqueos a viales: 3,00 m.
- Retranqueo a linderos: 2,00 m.( salvo el lindero al que se adosan)

-Con el fin de aprovechar las parcelas, se podrán realizar sótanos comunes para la ubicación de los usos permitidos a los que se accederá desde una o varias rampas comunes y que se regirán por régimen de propiedad horizontal. En estos casos se podrán ocupar bajo rasante los espacios destinados a retranqueos con linderos.

#### 2.2.3.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Viviendas Unifamiliares pareadas.
- Uso compatible: Terciario (Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) Máximo 30% de la edificabilidad total permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

### **2.2.4. Ordenanza SU-R4. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**

#### 2.2.4.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R4 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

#### 2.2.4.2. Ordenación

-Edificación adosada con parcela, separada del lindero frontal y del lindero trasero. En el caso particular de viviendas con parcela formando esquina deberá de respetarse la separación a los linderos frontales y se exime del cumplimiento de la separación del lindero trasero.

#### 2.2.4.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 100,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: \*Sobre rasante 80%  
\*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.
- Fachada mínima: 6,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 6,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)
- Retranqueos a viales: 3,00 m.
- Retranqueo a linderos trasero: 2,00 m.
- Con el fin de aprovechar las parcelas , se podrán realizar sótanos comunes para la ubicación de los usos permitidos a los que se accederá desde una o varias rampas comunes y que se regirán por régimen de propiedad horizontal.

#### 2.2.4.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda Unifamiliar adosada.
- Uso compatible: Vivienda unifamiliar aislada , con acuerdo notarial de los colindantes para no adosarse a ninguno de los linderos y vivienda unifamiliar pareada , con acuerdo notarial de los colindantes para adosarse solamente a un lindero ( cumpliendo la condición de 1 vivienda por parcela mínima).
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

### **2.2.5. Ordenanza SU-R5. RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA**

#### 2.2.5.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R5 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

#### 2.2.5.2. Ordenación

-Edificación adosada en todos sus linderos con ocupación intensiva y alineación a viales.

#### 2.2.5.3. Condiciones de edificación

-Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

-Parcela mínima: Será de 100,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

-Ocupación máxima: \*Sobre rasante 100%

\*Bajo rasante 100 %.

-Fachada mínima: 6,00 m.

-Diámetro mínimo inscrito: 6,00 m.

-Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.

-Altura máxima edificación: calles con ancho < 10 m, PB+1 (7 m).

calles con ancho ≥ 10 m, PB+2 (10 m).

calles con ancho ≥ 12 m, PB+2+A (retranqueado 3 m) (10 m).

-Retranqueos:(En el caso de manzanas completas se admitirán retranqueos a 1 ó más viales > que 2,00 m.)

#### 2.2.5.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.

- Uso compatible: Vivienda unifamiliar cumpliendo condiciones de edificación de Manzana cerrada.

- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

### **2.2.6. Ordenanza SU-R6. RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR MANZANA ABIERTA**

#### 2.2.6.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R6 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

#### 2.2.6.2. Ordenación

-Edificación aislada con parcela, separada de todos sus linderos.

#### 2.2.6.3. Condiciones de edificación

-Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

-Parcela mínima: Será de 500,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

-Ocupación máxima: \*Sobre rasante 50%

\*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.

- Fachada mínima: 20,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 20,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación:
  - calles con ancho < 10 m, PB+1 (7 m).
  - calles con ancho ≥ 10 m, PB+2 (10 m).
  - calles con ancho ≥ 12 m, PB+2+A (retranqueado 3 m) (10 m).
- Retranqueos a viales: 5,00 m (Con el fin de liberar parcela se permitirá alineación a vial para manzanas completas)
- Retranqueo a linderos: 3,00 m.

#### 2.2.6.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda plurifamiliar en manzana abierta.
- Uso compatible: Viviendas Unifamiliares (cumpliendo condiciones de edificación Manzana Abierta).
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

#### **2.2.7. Ordenanza SU-R7. RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA**

##### 2.2.7.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R7 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

##### 2.2.7.2. Ordenación

-Edificación adosada con parcela, separada del lindero frontal y del lindero trasero. En el caso particular de viviendas con parcela formando esquina deberá de respetarse la separación a los linderos frontales y se exime del cumplimiento de la separación del lindero trasero.

##### 2.2.7.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 100,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: \*Sobre rasante 80%

\*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.

- Fachada mínima: 6,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 6,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)
- Retranqueos a viales: 3,00 m.
- Retranqueo a linderos trasero: 2,00 m.
- Con el fin de aprovechar las parcelas, se podrán realizar sótanos comunes para la ubicación de los usos permitidos a los que se accederá desde una o varias rampas comunes y que se regirán por régimen de propiedad horizontal.

La característica fundamental de estas viviendas es que serán viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y por tanto deberán de cumplir los requisitos que establezca la administración responsable de establecer las diferentes protecciones.

#### 2.2.7.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda Unifamiliar adosada protegida. Estas parcelas corresponden a las parcelas obligatorias de las Determinaciones estructurales y por tanto no pueden ser sustituidos por otro uso
- Uso compatible: Residencial protegida en cualquier tipología cumpliendo la ordenanza de la tipología.
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones. Siempre que se mantenga el % de vivienda protegida obligatorio.
- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencial vivienda protegida en cualquier tipología cumpliendo la ordenanza de la tipología .
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Residencial No protegido, Industrial resto categorías. Turístico.

### **2.2.8. Ordenanza SU-R8. RESIDENCIA COMUNITARIA**

#### 2.2.8.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas con ordenanza residencial salvo la SU-R8 y en sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine. Este uso es un uso residencial de implantación escasa por lo que podrá ser implantado en cualquiera de las parcelas de uso global residencial, salvo la SU-R7

#### 2.2.8.2. Ordenación

-En manzana cerrada y manzana abierta según la ordenanza residencial de aplicación.

#### 2.2.8.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 500,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: Según la ordenanza residencial de aplicación
  - \*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.
- Fachada mínima: 25,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 20,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación: Altura máxima de la ordenanza residencial de aplicación
- Retranqueos a viales: Según la ordenanza residencial de aplicación
- Retranqueo a linderos trasero: Según la ordenanza residencial de aplicación.

#### 2.2.8.4. Usos

- Uso característico: Residencia Comunitaria, Residencia de Estudiantes, Colegios Mayores etc. Con tipología de residencial de la zona. La característica fundamental es que las unidades habitacionales no podrán ser elementos registrales independientes. Es decir no habrá escritura de División.
- Uso compatible: Vivienda en la tipología residencial de la zona- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso permitido en edificio exclusivo: Vivienda Colectiva.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Industrial resto categorías. Turístico.

### **2.3. I Industria. Tipos y condiciones de implantación**

Dentro del uso industrial se contemplan los siguientes:

**2.3.1. Industrial Almacenaje.**2.3.1.1. Tipos de uso y condiciones de implantación**1. Pequeña y mediana industria**

Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el PGOU.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación.

**2. Almacén**

Se entiende por *uso no exclusivo de almacén* al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos que se desarrolla junto a otras actividades en un mismo inmueble.

En todo caso, cualquier edificio destinado a almacén deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección que le sean de aplicación en razón de su destino funcional.

**3. Talleres Artesanales.**

Dentro de este uso se incluyen los locales destinados a Talleres Artesanales correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrolla junto con otros usos sobre un mismo inmueble.

Tanto para los usos de pequeñas o medianas industrias y almacenes, como para los locales de taller artesanal serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes.

Cualquier edificio con el uso de pequeña o mediana industria, Almacén o que albergue el uso de local de taller artesanal, deberá atender en todo caso a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2.3.1.2. Condiciones particulares de salubridad

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

2.3.1.3. Altura libre de las plantas

Los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria y almacenes, así como los locales o que alberguen uso de local de taller artesanal, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

2.3.1.4. Dotaciones

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**2.3.2. Industrial Talleres**2.3.2.1. Condiciones de implantación.

Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado, conforme a las determinaciones de las distintas ZONAS industriales y calificaciones del presente PGOU.

En caso de implantarse como uso complementario a otro distinto del industrial (Residencial, Terciario o Equipamiento) la superficie máxima de estas instalaciones se limita a un máximo de 250 m<sup>2</sup> útiles. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

2.3.2.2. Condiciones particulares de salubridad

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

#### 2.3.2.3. Altura libre de las plantas.

Los edificios destinados al uso de pequeños talleres, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

#### 2.3.2.4. Dotaciones.

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

En el caso concreto de pequeños talleres de reparación, lavado y/o venta de vehículos, se asegurará el espacio suficiente para el depósito de los vehículos objeto de esta actividad, quedando terminantemente prohibido su estacionamiento y/o depósito en viario o espacios públicos.

### **2.3.3. Gran Industria**

#### 2.3.3.1. Tipos y condiciones para su implantación.

Se entiende por uso de gran industria a aquel uso de la edificación destinado a la explotación eminentemente industrial, o destinado al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posteriores transformaciones, e incluso el envasado, transporte, almacenaje y distribución de dichos productos. Dicho uso puede estar soportado por un sólo inmueble o por un conjunto de inmuebles implantados sobre una misma parcela.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble o instalaciones usos terciarios auxiliares al de gran industria, tales como oficinas o zonas de exposición, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la gran industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación. También se admite incluida dentro de dicho tanto por ciento la disposición de una vivienda de guarda de la industria, cuya superficie útil no excederá de cien (100) metros cuadrados.

Este uso sólo podrá implantarse como uso exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial gran industria, conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el presente PGOU.

Para los edificios destinados al uso de gran industria serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes.

En todo caso, cualquier actividad de naturaleza industrial regulada por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### 2.3.3.2. Condiciones generales de salubridad

Los vertidos generados por las actividades propias del uso de gran industria, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

#### 2.3.3.3. Altura libre de las plantas destinadas a uso de gran industria.

En las edificaciones destinadas a actividades de naturaleza industrial, las dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores deberán tener una altura libre mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos, almacenaje, instalaciones y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

#### 2.3.3.4. Dotaciones obligatorias.

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### **2.4. Ordenanzas particulares Industriales de Edificación**

#### **2.4.1. Ordenanza SU-I1 INDUSTRIAL ALMACENAJE**

##### 2.4.1.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-I1. Áreas de residencial compatibles y sectores de suelo con uso característico industrial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

##### 2.4.1.2. Ordenación

El sistema de ordenación será de "edificación aislada o adosada" con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

##### 2.4.1.3. Condiciones de edificación

-Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

-Parcela mínima: Será de 100,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

-Altura máxima edificación: 8,50 metros. Sobre esta altura solo se autorizan elementos ó cuerpos de la instalación industrial que por sus características técnicas lo haga necesario.

-Retranqueos mínimos: 3 metros a vía pública y 2 metros a linderos. (caso de aislada). En aquellas zonas consolidadas o que los planos de alineaciones marquen una alineación será preceptivo lo marcado en planos.

-Ocupación 100%

-En actuaciones de nuevos desarrollos de anchos de viales mínimos serán de 15 mts. y la parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>.

Para actuaciones conjuntas de varias naves se admitirá que se adosen de manera que el conjunto de la edificación cumpla los retranqueos respecto de las parcelas colindantes.

##### 2.4.1.3. Usos

-Característico: Industrial Almacenaje

- Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad, Equipamiento.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

-Usos Prohibidos: Industrial Talleres y Industrial Gran industria. Residencial resto categorías. Terciario resto categorías. Turístico.

#### **2.4.2. Ordenanza SU-I2 INDUSTRIAL TALLERES**

##### 2.4.2.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-I2 y sectores de suelo con uso característico industrial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

##### 2.4.2.2. Ordenación

El sistema de ordenación será de "edificación aislada o adosada" con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

#### 2.4.2.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 300,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Altura máxima edificación: 8,50 metros. Sobre esta altura solo se autorizan elementos ó cuerpos de la instalación industrial que por sus características técnicas lo haga necesario.
- Retranqueos mínimos: 3 metros a vía pública y 2 metros a linderos. (caso de aislada). En aquellas zonas consolidadas o que los planos de alineaciones marquen una alineación será preceptivo lo marcado en planos.
- Ocupación 80%
- En actuaciones de nuevos desarrollos de anchos de viales mínimos serán de 15 mts. Para actuaciones conjuntas de varias naves se admitirá que se adosen de manera que el conjunto de la edificación cumpla los retranqueos respecto de las parcelas colindantes.

#### 2.4.2.4. Usos

- Característico: Industrial talleres
- Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad, Equipamiento e Industrial Almacenaje máximo 15% de la edificabilidad.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Industrial Gran industria. Residencial resto categorías. Terciario resto categorías, Turístico.

### **2.4.3. Ordenanza SU-I3 INDUSTRIAL GRAN INDUSTRIA**

#### 2.4.3.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-I2 y sectores de suelo con uso característico industrial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

#### 2.4.3.2. Ordenación

El sistema de ordenación será de "edificación aislada o adosada" con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

#### 2.4.3.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 500,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Altura máxima edificación: 8,50 metros. Sobre esta altura solo se autorizan elementos ó cuerpos de la instalación industrial que por sus características técnicas lo haga necesario.
- Retranqueos mínimos: 3 metros a vía pública y 2 metros a linderos. (Caso de aislada). En aquellas zonas consolidadas o que los planos de alineaciones marquen una alineación será preceptivo lo marcado en planos.
- Ocupación: 70 %
- En actuaciones de nuevos desarrollos de anchos de viales mínimos serán de 15 mts. Para actuaciones conjuntas de varias naves se admitirá que se adosen de manera que el conjunto de la edificación cumpla los retranqueos respecto de las parcelas colindantes.

#### 2.4.3.4. Usos

- Característico: Industrial Gran Industria.
- Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad, Equipamiento y zonas de estancia para personal de vigilancia anexa o incorporada al edificio (uno por industria) .Industrial Almacenaje e Industrial Talleres.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Residencial en resto de categorías. Terciario resto de categorías. Turístico.

**2.5. Terciario****2.5.1 Terciario Comercial. Tipos de usos y condiciones de implantación.*****2.5.1.1 Generalidades de Terciario Comercial***

1. De conformidad con lo previsto en Decreto Legislativo 1/2.012, de 20 de Marzo de Texto Refundido del Comercio Interior de Andalucía (TRLRCA) Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

Los establecimientos comerciales podrán tener carácter mayorista o minorista.

***Actividad comercial minorista.***

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final.

2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

- a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.
- b) La venta directa por personas agricultoras y ganaderas de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.
- c) La venta realizada por las personas artesanas de sus productos en su propio taller.

***Actividad comercial mayorista.***

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.
- b) Empresarios o empresarias industriales o personas artesanas para su transformación.

2. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún

establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 de este texto refundido.

**3.** Sin perjuicio de lo expuesto y atendiendo en cualquier caso a lo dispuesto en la normativa específica, se distinguen de conformidad con el PGOU, los siguientes tipos de terciario comercial:

a).- Comercial de uso exclusivo:

Comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a los particulares cuando se implantan en una edificación como uso exclusivo. Tienen una limitación superficial de 2.500 m<sup>2</sup> como máximo de Superficie útil para exposición y venta al público.

a.1.- Comercios Alimentación.

Se aplica esta denominación para aquellos comercios de uso exclusivo cuya actividad principal está relacionada con la venta o servicios de alimentación.

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en la ordenanza compatible, su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

a.2.- Comercios Mobiliario.

Se aplica esta denominación para aquellos comercios de uso exclusivo cuya actividad principal está relacionada con la venta o servicios de mobiliario.

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en la ordenanza compatible, su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

a.3.- Comercios especializados de Marca.

Se aplica esta denominación para aquellos comercios de uso exclusivo cuya actividad principal está relacionada con la venta o servicios de mercancías asociadas a una marca concreta.

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en la ordenanza compatible, su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

a.4.- Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras)

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

b).- Comercio local:

Se denomina así al comercio cuando se implanta como uso no exclusivo en la edificación. Al igual que el anterior tiene una limitación superficial de 2.500 m<sup>2</sup> como máximo de Superficie útil para exposición y venta al público.

2.5.1.2.- Condiciones de Implantación de Terciario Comercial

**1.- Altura libre de plantas en edificios con uso comercial.**

En edificios destinados a usos de comercio, así como los locales destinados a este uso, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será, como mínimo, de doscientos sesenta (260) centímetros.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso comercial, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

En las zonas de circulaciones externas a los comercios en centros comerciales la altura libre mínima entre suelo y techo acabados será de trescientos (300) centímetros.

**2.- Dotación de ascensores en edificios con uso comercial.**

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante comercial, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a tres (3) metros.

b.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Y La 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.*

**3.- Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.**

Para edificios o locales comerciales con superficie de venta superior a los mil (1.000) metros cuadrados, o 750 m<sup>2</sup> en venta de productos alimentarios, el edificio o local deberá contar al menos con un espacio propio destinado a la carga y descarga de mercancías -dársena-, de longitud mínima siete (7) metros, y ancho mínima cuatro (4) metros.

El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta o fracción adicionales.

**4.- Dotación de suministro de combustible**

Los establecimientos encuadrados en la clasificación de Gran Establecimiento Comercial, que superen los 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta, incorporarán, entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos de vehículos.

En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ley del Comercio Interior de Andalucía 1/96 de 10 de Enero, y todas aquellas que le sean de afección.

**5.- Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.**

a.- La dotación mínima obligatoria se establece en función de la intensidad del uso comercial tal que:

a.1.- Para los edificios con uso comercial exclusivo, independientemente de la categoría, deberán disponerse obligatoriamente un mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

a.2.- Para Comercio local (implantado como uso complementario del principal de la edificación), se exigirá la siguiente dotación mínima:

Para comercio local de gran superficie la dotación mínima será de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a comercio alimentario y/o 1 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a resto de comercio.

Para comercio local la dotación mínima se fija en 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el ámbito definido como zona comercial así como en suelos derivados del planeamiento de desarrollo.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de comercio.

b.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

**6.- Dotación de aseos en edificios de uso comercial.**

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal del comercio, cuando su superficie construida total sea igual o superior a 100 m<sup>2</sup>.

Para locales comerciales con superficie útil de sala de ventas superior a 500 m<sup>2</sup> se establece una dotación mínima de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo y un aseo adaptado a personal con discapacidad según normativa vigente, que será incrementado con un aseo y un inodoro para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada a zona de venta.

b. Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

c. En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

### **2.5.2.- Grandes Superficies Minoristas.**

El presente uso es un uso **excluido** expresamente del PGOU por ser un uso sometido a una regulación especial extra municipal y que deberá de seguir lo especificado en el Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

### **2.5.3.- Terciario No Comercial. Tipos de usos y condiciones de implantación.**

Dentro del Terciario No Comercial distinguiremos los siguientes usos:

- Terciario Oficinas.
- Terciario Recreativo.
- Terciario Garaje.

#### 2.5.3.1.- Terciario Oficinas. Tipos de usos .

**1.** Se entiende por *uso exclusivo de oficinas* al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, desarrollados en la totalidad de un inmueble.

Este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas o terciario no comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

**2.** Se entiende por uso no exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble.

#### 2.5.3.2.- Terciario Oficinas. Condiciones de implantación.

**1.-** Altura libre de plantas en edificios con uso de oficinas.

a.- Las dependencias destinadas a usos de oficinas, deberán contar con una altura libre entre el suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

b.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de altura libre establecido anteriormente, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso de oficinas, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admitirán estancias destinadas a uso de oficinas con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

**2.-** Dotación de ascensores de edificios con uso de oficinas.

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de oficinas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a

alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (7) metros.(se aclara que PB+1 no necesita ascensor)

b.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Y La 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.*”.

**3.- Dotación de aseos en edificios con uso de oficinas.**

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal de oficina.

En caso de oficinas con acceso de público con superficie útil de zona accesible a éste superior a 500 m<sup>2</sup> se establece una dotación mínima de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo y un aseo adaptado a personal con discapacidad según normativa vigente, que será incrementado con un aseo y un inodoro para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción de zona accesible a público.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

b.-En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

c.-Caso especial de Academias y otros centros de enseñanza. Independientemente de su superficie, las academias y centros de enseñanza son locales que albergan durante periodos temporales largos a los alumnos , por lo tanto será preciso de disponer como mínimo de un aseo público compuesto por inodoro y lavabo para cada sexo más aseo público adaptado a personas con discapacidad según legislación vigente. Para casos de superficies superiores a 500 m<sup>2</sup> se aplicará lo expresado en el apartado a

**4.-Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de oficinas.**

a.- Para edificios con uso de oficinas, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores:

una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

una (1) plaza de aparcamiento por cada local independiente con destino a oficina.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de oficinas.

b.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

c.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

Los edificios de uso exclusivo o dominante de oficinas ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

#### 2.5.3.3.-Terciario Recreativo. Tipo de usos.

1. Se entiende por *uso exclusivo de servicios recreativos*, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, actividades lúdicas, o

correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), desarrollado con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso pormenorizado terciario no comercial recreativo, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

**2.** Se entiende por uso no exclusivo de *servicios recreativos* aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, actividades lúdicas, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario no comercial recreativo las condiciones de calificación del PGOU. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, podrá implantarse en un inmueble con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el PGOU y las determinaciones de la calificación sobre la que se implante. Deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación.

**3.** Expresamente se prohíbe el uso de establecimientos de esparcimiento (discoteca o sala de fiesta) como uso complementario en planta baja de edificaciones destinadas a uso vivienda, así como a menos de 250 metros de edificaciones destinadas a uso vivienda.

**4.** En todo caso, las actividades de espectáculos o centros de reunión a implantar sobre un inmueble deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza.

Además deberán de cumplir:

a) 10% del nº de parcelas que serán de reserva para posibles visitantes

b) Si contiene restaurante, se exigirá una (1) plaza de aparcamiento por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie útil de comedor.

#### 2.5.3.4.- Condiciones de Implantación de Terciario Recreativo

**1.-** Altura libre de plantas en edificios con uso de terciario recreativo.

a.- Los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión, deberán contar con una altura libre entre el suelo y el techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de espectáculos o reunión, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

b.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados al uso de espectáculos o centros de reunión, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En cualquier caso no se admitirá ninguna dependencia destinada a este uso con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

**2.-** Dotación de ascensores en edificios con uso de terciario recreativo.

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de terciario recreativo, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

b.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

**3.-** Dotación de aseos en edificios con uso de terciario recreativo.

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, todo edificio destinado a servicios recreativos deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

a.1.- Disponer, cuando menos, de un aseo público compuesto por inodoro y lavabo para cada sexo más aseo público adaptado a personas con discapacidad según legislación vigente, por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil accesible por público.

a.2.- Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, siendo uno de ellos adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la legislación vigente.

En todo caso se atenderá a la dotación mínima definida por la legislación sectorial para cada uso concreto.

b.- Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

c.- En aquellos edificios de asociaciones comerciales –galerías comerciales o centros comerciales, que cuenten con locales de servicios recreativos, éstos deberán contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados.

**4.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de terciario recreativo.**

a.- Para los edificios con uso exclusivo o dominante de servicios recreativos, deberá disponerse como mínimo cuatro (4) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados útiles o fracción de superficie accesible por público.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de local de espectáculo o reunión.

b.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

c.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

Los edificios de uso exclusivo o dominante de servicios recreativos ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

#### 2.5.3.5.-Terciario Garaje. Tipos de usos.

**1.** Se entiende por uso exclusivo de garajes, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario de garajes o equipamiento aparcamiento, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

**2.** Se entiende por uso no exclusivo de garajes, al uso de la edificación destinado al estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes o equipamiento aparcamiento, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

Como uso compatible, podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otros usos dominantes de la edificación, siempre que así se permita por las condiciones de usos del presente PGOU. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de los usos implantados sobre el inmueble, salvo en el caso de garajes vinculados a viviendas, que podrán contar con acceso común.

**3.** En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### 2.5.3.6.- Condiciones de implantación de terciario garaje

**1.- Dimensiones de las plazas de aparcamientos.**

a.- La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será doscientos veinte (220) centímetros de latitud y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud. Dicha área así definida deberá quedar absolutamente libre de cualquier obstáculo.

b.- No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

c.- Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán, en sus accesos, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con la línea de edificación del inmueble y tendrá una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

d.- En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento (20%) de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento (16%), medidas con los mismos criterios expresados anteriormente. Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros. En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.

e.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

**2.- Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.**

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo al nivel de techo, incluidas instalaciones. Esta dimensión libre habrá de cumplirse en cualquiera de los puntos comprendidos en las zonas comunes de recorrido y maniobra de vehículos.

**3.- Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.**

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, se fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas sobre rasante destinadas a dicho uso sea superior a seis (7) metros.

Además para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante destinada a dicho uso.

b.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril de condiciones básicas de accesibilidad y el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Y La 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.*

**4.- Dotación de aseos en edificios con uso de garajes.**

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, y un aseo adaptado para personas con discapacidad, en garajes de uso y acceso público, por cada 100 plazas o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

b.- Para garajes privados en edificios de vivienda no será necesaria la dotación de aseos.

**2.6. Ordenanzas particulares de Edificación para uso Terciario****2.6.1. Ordenanza SU-T1 TERCIARIO GRAN SUPERFICIE MINORISTA.**2.6.1.1. Delimitación

El presente uso no se ha delimitado en los planos porque es un uso sujeto a una tramitación especial regulada por el TRLCIA. En principio se encuentra excluido de lo regulado por el PGOU. No obstante y de acuerdo con la tramitación expresada en el DL si dicho uso se autorizase deberá de cumplir lo siguiente.

2.6.1.2. Ordenación

El sistema de ordenación será de "edificación aislada " con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

2.6.1.3. Condiciones de edificación

La derivada de la propuesta tramitada de acuerdo con lo expresado anteriormente.

2.6.1.4. Usos

- Característico: Gran Superficie Minorista.
- Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Industrial Talleres y Industrial Gran industria. Residencial resto categorías. Turístico.

**2.6.2. Ordenanza SU-T2 TERCIARIO COMERCIO.**2.6.2.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-T2 en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.6.2.2. Ordenación

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial ó terciaria donde se ubique la edificación.

2.6.2.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

2.6.2.4. Usos

- Característico: Terciario Comercio.
- Usos compatibles: Terciario (Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

**2.6.3. Ordenanza SU-T3 TERCIARIO OFICINAS.**2.6.3.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-T3 en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

### 2.6.3.2. Ordenación

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.3.3. Condiciones de edificación

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.3.4. Usos

- Característico: Terciario Oficinas.
- Usos compatibles: Terciario (Comercio, Recreativo, Garaje ) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

## **2.6.4. Ordenanza SU-T4 TERCIARIO RECREATIVO.**

### 2.6.4.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-T5 ,en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

### 2.6.4.2. Ordenación

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.4.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.4.4. Usos

- Característico: Terciario Hospedaje.
- Usos compatibles: Terciario (Comercio, Oficinas, Hospedaje, Garaje ) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

## **2.6.5. Ordenanza SU-T5 TERCIARIO GARAJE.**

### 2.6.5.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-T6 ,en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

### 2.6.5.2. Ordenación

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.5.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.6.4. Usos

- Característico: Terciario Garaje.
- Usos compatibles: Terciario (Comercio, Oficinas, Hospedaje, Recreativo) ) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

## 2.7 Turístico

Se entiende por uso turístico las actividades que las personas realizan durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual, por periodos temporales determinados.

Dentro de este uso consideramos los siguientes:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campamentos de turismo o campings.
- d) Casas rurales.
- e) Residencias Comunitarias (Residencias estudiantas, colegios mayores, residencias ancianos).
- f) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

### 2.7.1 Condiciones Generales del uso Turístico

#### 2.7.1.1. Generalidades.

1. Se entiende por *uso exclusivo de alojamiento turístico*, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hotelero o terciario no comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2. Se entiende por *uso no exclusivo de alojamiento turístico*, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado turístico, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

3. En todo caso, cualquier uso de alojamiento turístico implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

#### 2.7.1.2. Condiciones de Implantación.

1.- Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento turístico.

a.- Las dependencias de los alojamientos turísticos responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afección.

b.- Si por las características del establecimiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán asegurarse en todo caso la perfecta evacuación de los humos y gases que pudieran producirse.

2.- Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento turístico.

a.- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de alojamiento turístico, será de doscientos sesenta (260) centímetros, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos veinte (220) centímetros en estancias no vivideras como baños, almacenes, zonas de instalaciones, etc.

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento turístico, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

b.- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de alojamiento turístico, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendientes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una

distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros. En todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia el valor de doscientos veinte (220) centímetros.

**3.- Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento turístico.**

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento turístico, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros.

b. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

**4.- Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento turístico.**

Se atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

**5.- Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento turístico.**

a.- Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles:

Una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación,

Una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento turístico.

b.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

c.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

Los edificios de uso exclusivo o dominante de alojamiento turístico implantados sobre parcelas de superficie inferior a cien (400) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 10 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

**6.- Condiciones especiales del Uso de Alojamiento en recintos abiertos. Camping.**

Los Campings deberán cumplir las siguientes normas en cuanto a:

a.- Ubicación: Los terrenos previstos por el Plan General a tal efecto.

b.- Normativa: Decreto 164/2003, de 17 de Junio, sobre ordenación de los campamentos de turismo de Andalucía y demás disposiciones oficiales que se dicten.

c.- Las construcciones no podrán superar en su conjunto una edificabilidad mayor de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela neta de uso camping

d.- Aparcamiento:

Se dispondrán el número de plazas que resulte de las condiciones siguientes:

d.1.- 10% del nº de parcelas que serán de reserva para posibles visitantes

d.2.- Si contiene restaurante, se exigirá una (1) plaza de aparcamiento por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie útil de comedor.

d.3.- artículo 22 del decreto 164/2003 sobre aparcamientos:

Los campamentos de turismo dispondrán, al menos, de un número de plazas de estacionamiento igual a la tercera parte de su capacidad máxima de alojamiento.

Las plazas de estacionamiento podrán disponerse, en su totalidad o en parte, en el interior de las parcelas cuando éstas superen los veinticinco metros cuadrados y siempre que el viario interior permita el acceso directo a ellas. Aquellas parcelas cuyas plazas de estacionamiento se ubiquen fuera de las mismas podrán disminuir las dimensiones mínimas que le correspondan según su categoría, en una superficie equivalente a quince metros cuadrados.

Cuando el aparcamiento correspondiente a una parcela se encuentre en el exterior de la zona de acampada estará señalizado con el mismo número de aquélla.

## **2.8 Ordenanzas particulares de Edificación para uso Turístico**

### **2.8.1. Ordenanza SU-TUR Turístico.**

#### 2.6.4.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-TUR, en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

#### 2.6.4.2. Ordenación

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

#### 2.6.4.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

#### 2.6.4.4. Usos

- Característico: Turístico. Se excluyen las Residencias Comunitarias.
- Usos compatibles: Terciario en planta baja (Comercio, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria.

## **2.9. E Equipamiento Comunitario.**

### **2.9.1. Condiciones Generales del uso Equipamiento Comunitario**

#### 2.9.1.1. Condiciones de implantación

El equipamiento comunitario podrá implantarse como uso exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que este permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos comunitarios, o como uso no exclusivo situado en edificación con otro uso dominante.

Si en la documentación del presente PGOU sólo se indica el uso de equipamiento comunitario, sin especificación de uso pormenorizado, podrá disponerse cualquiera de los definidos anteriormente.

La calificación pormenorizada en el plano de usos del suelo, o el señalamiento de una acción programada para un uso concreto, tiene el valor de la asignación de un uso preferente, pudiendo, siempre que los condicionantes urbanísticos, las circunstancias y necesidades del momento así lo exigieran, cambiar de uso pormenorizado entre los incluidos como equipamiento comunitario, sin considerarlo una modificación de PGOU ni del Programa de Actuación del mismo.

En parcelas calificadas con uso equipamiento comunitario se podrá disponer como uso complementario cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con la limitación del uso residencial, que sólo podrá implantarse en aquellos inmuebles de equipamiento comunitario que así lo exijan, como es el caso de viviendas asociadas a la guarda y custodia de estas instalaciones.

El uso residencial existente siempre podrá ser sustituido por el uso equipamiento comunitario en cualquiera de sus usos pormenorizados a excepción del uso cementerio.

#### 2.9.1.2. Sustitución de los equipamientos comunitarios existentes

Ningún equipamiento comunitario existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los equipamientos comunitarios existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo equipamiento comunitario podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo, que podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento, excepto de ocio.
  - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.
  - Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratase de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominante de equipamiento.
  - Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo ocio y religioso.
  - Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, excepto ocio.
  - Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
  - Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento.
- c) Los usos dotacionales obtenidos por ejecución del planeamiento o que figuren como tales dentro del suelo urbano consolidado solamente podrán ser sustituidos mediante la innovación del planeamiento general (art.36 LOUA) y siempre deberá de contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será preceptivo justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

### 2.9.1.3. Condiciones generales del uso equipamiento comunitario

#### *2.9.1.3.1. Legislaciones sectoriales*

Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

#### *2.9.1.3.2. Altura libre mínima de planta.*

a) Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento comunitario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

b) Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados con uso de equipamiento comunitario, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendientes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admite ninguna dependencia destinada a uso de equipamiento comunitario con una altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

#### *2.9.1.3.3. Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.*

a) En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros.

b) En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía. Y *La 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.*

#### *2.9.1.3.4. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.*

1.- Para los edificios con uso de equipamiento comunitario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, que serán incrementadas si así resulta al aplicar las siguientes condiciones:

a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos, excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b). En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c). En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

d) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

e). Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de altitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento comunitario.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

#### *2.9.1.3.5 Dotación de aseos en edificios de equipamiento comunitario.*

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

En el caso de equipamientos comunitarios con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, más un aseo adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la normativa vigente, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil accesible por público.

En todo caso habrá de cumplirse con la normativa sectorial vigente de acuerdo con el uso concreto a implantar.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

#### 2.9.1.4. Equipamiento aparcamiento público

Se regulará con las mismas condiciones que las definidas para el uso terciario de garajes, con la obligatoriedad de su destino a uso público con carácter rotatorio para al menos el 70% de sus plazas.

### **2.10. Ordenanzas particulares de Edificación para uso Equipamiento comunitario**

#### **2.10.1. Ordenanza (E) EQUIPAMIENTOS**

##### 2.10.1.1. Delimitación

El equipamiento comunitario lo constituye el suelo dedicado actualmente o previsto para usos Docente, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Social, Cultural, Religioso, Aparcamiento Público y Servicios Urbanos.

##### 2.10.1.2. Ordenación

Se aplicará la ordenación de la zona donde se implante el equipamiento. No obstante, por el carácter especial de estas edificaciones, para los edificios dotacionales públicos los parámetros de ordenación podrán ser alterados para adaptarse a la singularidad del programa del equipamiento o la normativa sectorial de aplicación.

##### 2.10.1.3. Condiciones de edificación

Se aplicarán las condiciones de edificación de la ordenanza particular de la zona donde se implante el Equipamiento.

No obstante, por el carácter especial de estas edificaciones, para los edificios dotacionales públicos los parámetros de las condiciones de ordenación podrán ser alterados para adaptarse a la singularidad del programa del equipamiento o la normativa sectorial de aplicación.

### 2.10.1.4. Usos

-Característico: Docente, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Social, Cultural Religioso, Aparcamiento Público y Servicios urbanos.

-Uso compatible adicional: vivienda unifamiliar anexa al equipamiento con las siguientes limitaciones:

\* 1 vivienda por Equipamiento

\* Superficie construida máxima 150,00 m<sup>2</sup>.

-Uso prohibido: Industrial y Terciario

-Nota .- En relación con el uso Religioso se hace constar que dicho uso no podrá ser computado dentro de las reservas para dotaciones que establece el art. 17.1.2<sup>a</sup> de la LOUA , por no encontrarse entre los usos previstos en dicho artículo.

-En relación con el uso de aparcamiento público se hace constar que este constituye una reserva dotacional que deberá ser computada de forma independiente al resto de las Dotaciones previstas por la LOUA

## **2.11 L Espacios Libres**

### **2.11.1.- Espacios Libres. Tipos y condiciones de implantación**

El presente Plan General contempla como Espacio libre los siguientes:

#### 2.11.1.1. Parques Urbanos

Corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos terciarios comerciales puntuales de apoyo (quioscos ó similares ), en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar una (1) plantas de altura.

#### 2.11.1.2. Plazas, Jardines y Zonas Verdes

Comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

### **2.11.2.- Ordenación de los espacios libres**

En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU, se adecuarán para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

Los Proyectos para desarrollo de espacios libres definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

### **2.11.3.- Acceso a la edificación desde los Parques y jardines**

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada adyacente con una anchura mínima de 3 metros que posibilite el acceso de personas y vehículos de servicio y emergencia.

## **2.12 Ordenanzas particulares para el uso de Espacios Libres. Ordenanza (L) ESPACIOS LIBRES**

### **2.12.1 Delimitación**

El sistema de espacios libres está integrado por los parques y jardines públicos, de recreo y expansión, con posibilidad de instalar ferias, quioscos y otras instalaciones complementarias.

**2.12.2. Condiciones de edificación**

Se podrá autorizar la edificación aislada de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisión de casetas e instalaciones de feria.

- Ocupación máxima: 1% para edificaciones fijas. Sin limitación para instalaciones desmontables.
- Altura máxima: 1 planta, sin limitación de metros.
- Retranqueos: mínimo de 5 metros.

**2.12.3. Usos**

- Característico: Parques Urbanos, Plazas, jardines, zonas verdes.
- Uso compatible: aparcamiento público.

**2.13 Condiciones Generales del Uso de Transportes y Comunicaciones****Red Viaria**

Comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Se incluyen en el presente PGOU las siguientes categorías de vías, reflejadas en la documentación gráfica adjunta con expresión de sus principales características y secciones de referencia.

- Vías nacionales
- Autovías autonómicas
- Vías interurbanas. Provinciales
- Vías urbanas
- Vías pecuarias
- Caminos rurales

Los márgenes de las vías, cuando discurren por Suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurren en Suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones del presente PGOU.

**2.14. Instalaciones para generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables en suelo urbano.**

Las instalaciones fotovoltaicas en construcciones, instalaciones, infraestructura o suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

**1.- Cubiertas Inclinadas.**

Podrán situarse paneles de captación de energía solar en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio, hasta una superficie máxima del 70% de la superficie total de la cubierta en cuestión.

Excepcionalmente y de forma debidamente justificada se permitirá incrementar el ángulo de los módulos hasta en un máximo de 10°, en cualquiera de los ejes, considerando el mayor aprovechamiento y condicionado a su integración en el entorno y con el menor impacto visual. Para el caso de cubiertas mixta (con parte de cubierta inclinada y parte plana) en la parte plana se permitirá realizar estructuras, estas debidamente dimensionadas e instaladas a tal fin. Estas infraestructuras, incluidas los módulos fotovoltaicos, no podrán sobrepasar la altura de dos (2) metros sobre la altura máxima del edificio. En todo caso la instalación estará provista de un pasillo de mantenimiento de los módulos u otros elementos constitutivos, salvo que se acredite de forma fehaciente la no necesidad de estos.

**2.- Cubiertas Planas.** Tendrán que situarse por debajo de un plano paralelo a la cubierta de 2,00 metros desde la parte superior del último forjado. Aquellas instalaciones que superen dicha altura se considerarán como nueva planta por lo que tendrán que cumplir con la normativa urbanística vigente. En aquellos supuestos en los que se pretenda instalar módulos fotovoltaicos y no se hubiere agotado la altura máxima de la edificación en planta, se podrá ocultar la instalación mediante falsa fachada. Si los equipos, sistemas, elementos y montajes de la instalación se encontraran en la última planta deberán retranquearse un metro, como mínimo del plano de fachada y no podrán rebasar un plano de 45° trazado en la línea de cornisas

**3.- Fachadas.**

Solo podrán situarse módulos fotovoltaicos en las fachadas cuando en el proyecto se prevea solución constructiva que garantice la integración arquitectónica en la estética del edificio, así como en el entorno. Queda prohibido expresamente el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones que sirvan, salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio. Las instalaciones y todos los elementos constitutivos del sistema de aprovechamiento por energía solar deberán estar debidamente protegidos y sujetos para evitar el desprendimiento de éstos, justificándose la solución adoptada. En zonas comunes se permitirá instalaciones fotovoltaicas siempre y cuando estén integrados en el entorno y no implique la reducción en el uso de estas zonas. Se podrán instalar módulos fotovoltaicos en aquellos espacios que tengan uso específico de recreo, lindero o medianías entre edificios contiguos siempre y cuando no impida el uso previsto en la ordenación urbanística y el que le es propio por su calificación.

**4.- Espacios de aparcamientos públicos o privados.**

Se podrán instalar módulos fotovoltaicos en aquellos espacios que tengan un uso específico de aparcamientos siempre y cuando no se impida el uso previsto en la ordenación urbanística y que le es propio por su calificación.

Las estructuras con destino a tal fin no podrán tener una altura superior a 4 metros y no inferior a 2,80, medido desde el suelo verticalmente desde cualquier punto debajo del área de barrido de la estructura en cuestión.

La estructura deberá ser de materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.

No se reducirá el espacio destinado al estacionamiento o pasillos de las instalaciones salvo que se detalle solución constructiva.

**5.- Mobiliario urbano.**

El Ayuntamiento podrá integrar los sistemas de captación de energía solar fotovoltaica en los diversos elementos del mobiliario urbano que lo admitan, como por ejemplo: marquesinas, farolas, columnas informativas, quioscos, pérgolas, etc.

**6.- Edificios catalogados.**

Se permitirá siempre y cuando sea compatible con el grado de protección e intervención establecido en el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica y Etnográfico del Municipio y no desvirtúen las características que dieron lugar a la protección de la edificación y/o elemento.

**7.- Edificios sin instalación solar térmica.**

Los edificios que no posean instalación solar térmica y opten por la implantación de módulos fotovoltaicos en lugar de colectores solares térmicos deberán justificar y dejar el espacio necesario para la implantación de los mismos.

**8.- Condiciones de habitabilidad y funcionalidad**

La instalación de sistemas solares fotovoltaicos en cubiertas no podrá reducir en modo alguno las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la edificación, por lo que, a modo de ejemplo, no se podrá cubrir patios o claraboyas u otros que sirvan de ventilación o iluminación de la edificación.

**2.14.1. Protección del paisaje urbano**

Las instalaciones reguladas en esta Ordenanza no podrán provocar la desfiguración de la perspectiva del paisaje urbano o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y además deberán quedar preservados y protegidos los edificios, conjuntos, entornos y paisajes urbanos incluidos en los catálogos o planes de protección del patrimonio, por lo que de este orden le son de aplicación las normas urbanísticas que se recojan en las ordenanzas reguladoras de estas cuestiones.

Asimismo se tendrá en cuenta que estas instalaciones, y en especial las instalaciones solares, no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes, vías de comunicación terrestre y aérea y zonas de especial interés paisajístico

Los servicios técnicos municipales verificarán la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.

Las instalaciones ejecutadas tanto en suelo como sobre instalaciones, construcciones e infraestructuras, salvo en aquellos supuestos que estén integrados arquitectónicamente en los edificios, deberán ser retiradas en los tres siguientes meses al cese de la actividad, prorrogables otros 3 meses, cualquiera que fuera la causa, dejando el soporte (cuando este no sea parte de la instalación fotovoltaica) en perfecto estado para el uso principal de este.

#### **2.14.2 Deber de conservación**

El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad deberán conservarla en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento, mediante la realización de mediciones periódicas y reparaciones que sean precisas, para asegurar el cumplimiento de, entre otros, los siguientes fines:

- a) Preservar las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido autorizadas las citadas instalaciones.
- b) Preservar las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y ornato público, incluidos los elementos soporte de las mismas.
- c) Todas las instalaciones que se implanten deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía y control que permitan comprobar el funcionamiento del sistema
- d) Serán responsables del mantenimiento de la instalación sus propietarios y/ o titulares de derechos sobre la misma, con independencia de que su utilización sea individual o colectiva.
- e) Acreditación anual del cumplimiento del condicionado establecido en las licencias preceptivas, especialmente, los relativos a los suelos rústicos y los de tratamientos análogos.

**ÍNDICE CAPÍTULO IV  
ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

- 1 Definición y Documentación
- 2 Objeto de la Ordenanza
- 3 Los Proyectos de Urbanización. Definición
  - 3.1 Documentación
  - 3.2 Contenido del Proyecto.
- 4 Competencia y Procedimiento
- 5 Control de Calidad
- 6 Medidas de Seguridad
- 7 Medidas de Corrección y Prevención Ambiental
- 8 Condiciones Generales de Diseño
  - 8.1 De la Red Viaria
    - 8.1.1 Condiciones de Aplicación
    - 8.1.2 Secciones mínimas de viario.
    - 8.1.3 Secciones mínimas de vías de tráfico rodado
    - 8.1.4 Itinerarios peatonales accesibles
    - 8.1.5 Secciones mínimas de los Aparcamientos en vía pública.
    - 8.1.6 Secciones mínimas de vías peatonales y de tráfico restringido
    - 8.1.7 Cuadro resumen de Secciones mínimas de vías
    - 8.1.8 Firmes y Pavimentos. Condiciones Generales.
      - 8.1.8.1 Tipos de Firmes y Pavimentos
      - 8.1.8.2 Condiciones de materiales y ejecución
        - 8.1.8.2.1. Calles Peditonales
        - 8.1.8.2.2. Calles de tráfico rodado
    - 8.1.9 Bordillos y Líneas de Agua.
    - 8.1.10 Pendientes máximas.
    - 8.1.11 Señalización.
      - 8.1.11.1. Condiciones Generales.
      - 8.1.11.2. Señales verticales.
      - 8.1.11.3. Señalización informativa.
      - 8.1.11.4. Marcas viales. Señalización horizontal.
    - 8.1.12 Etapas de Ejecución de las Urbanizaciones
  - 8.2 De los Espacios Libres
    - 8.2.1. Condiciones de Aplicación.
    - 8.2.2. Condiciones Generales
    - 8.2.3. Riego
    - 8.2.4. Condiciones del suelo para jardines.
    - 8.2.5. Especies
    - 8.2.6. Alcorques
  - 8.3 Del Mobiliario Urbano
    - 8.3.1 Condiciones Generales
  - 8.4 De las Redes de Distribución de Servicios
    - 8.4.1 Condiciones Comunes
  - 8.5 De las redes de Abastecimiento de Aguas y Saneamiento
    - 8.5.1 Condiciones Generales

- 8.6 De las redes de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica
  - 8.6.1 Condiciones Generales
  - 8.6.2 Redes de Media Tensión.
  - 8.6.3 Centros de transformación.
  - 8.6.4 Transformadores.
  - 8.6.5 Batería de contadores.
  - 8.6.6 Red de baja Tensión
- 8.7 De la Red Municipal de Alumbrado Público
  - 8.7.1 Ámbito de aplicación.
  - 8.7.2 Documentación del proyecto.
  - 8.7.3 Condiciones generales de la instalación
  - 8.7.4 Consideración del resplandor luminoso nocturno
  - 8.7.5 Materiales
    - 8.7.5.1 Punto de luz
    - 8.7.5.2 Luminarias
    - 8.7.5.3 Lámparas
    - 8.7.5.4 Equipo auxiliar de encendido
    - 8.7.5.5 Reactancia.
    - 8.7.5.6 Condensador.
    - 8.7.5.7 Soportes
    - 8.7.5.8 Brazos
    - 8.7.5.9 Cimentaciones
    - 8.7.5.10 Centro de mando
  - 8.7.6 Condiciones de la red
    - 8.7.6.1 Redes de distribución en fachada y aéreas
    - 8.7.6.2 Redes de distribución subterráneas
    - 8.7.6.3 Arquetas
    - 8.7.6.4 Red de tierras
  - 8.7.7 Recepción de las instalaciones de Alumbrado Público
- 8.8 De las Redes de Semaforización
  - 8.8.1 Semáforos. Condiciones Generales.
- 8.9 De las Redes de Telecomunicaciones
  - 8.9.1 Condiciones Generales.
  - 8.9.2 Descripción General de la Red de Telecomunicaciones.
    - 8.9.2.1. Red de Alimentación
    - 8.9.2.2. Red de Distribución.
    - 8.9.2.3. Red de Dispersión.
  - 8.9.3 Elementos de la Red
    - 8.9.3.1. Canalizaciones subterráneas.
    - 8.9.3.2. Arquetas y cámaras de registro.
    - 8.9.3.3. Tramos interurbanos.
    - 8.9.3.4. Líneas aéreas.
    - 8.9.3.5. Instalación en fachada.
    - 8.9.3.6. Tipos de canalización y emplazamiento.
- 8.10 De las Redes y Acometidas de Gas
  - 8.10.1 Condiciones Generales.

## 9 Disposición final

### **1. Definición y Documentación**

#### **2. Objeto de la Ordenanza**

Una de las problemáticas generadas en el municipio es la inexistencia de una normativa específica para las urbanizaciones construidas en los últimos tiempos. Por tanto, merece un capítulo especial el tratar este problema y el plantear una propuesta que defina ya desde el avance las condiciones en que deben de ejecutarse las urbanizaciones.

1. Al amparo de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y su Modificación L2/2012, las Ordenanzas municipales de Edificación, junto con las de Urbanización, cuya formulación y aprobación corresponden al municipio, completan la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento en los contenidos que no deben formar parte necesariamente de ellos conforme a las previsiones de la citada Ley (artículos 23 a 25 LOUA).

2. La modificación o continuidad en el tiempo de las Ordenanzas es independiente de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística al que complementa, cumpliendo el objetivo de simplificar dicho documento de planeamiento de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

3. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto regular los aspectos relativos al Proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

#### **3. Los Proyectos de Urbanización. Definición**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del Plan General y del planeamiento que lo desarrolla.

Serán de aplicación para todas las obras de urbanización previstas, tanto en suelo urbano (unidades de ejecución, planes especiales, actuaciones de mejora urbana, etc..) como en urbanizable (urbanización de sectores completos, polígonos o unidades de ejecución).

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias (complementarias en los términos de la LOUA) en suelo urbano consolidado, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, y en general las que se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes. En todo caso la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación suponga la alteración de la determinación del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Los proyectos de Urbanización deberán de cumplir simultáneamente lo establecido en:

- el D293/2009 de 7 de julio Reglamento por el que se regulan las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y lo establecido.

- 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.

#### **3.1. Documentación**

Se relacionan en la presente norma los documentos que integrarán los Proyectos de Urbanización.

1. Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.

2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Se incluirán perfiles/secciones del estado previo con inclusión de las zonas perimetrales al ámbito de actuación.

3. Planos de proyecto y de detalle.

4. Pliego de condiciones técnicas y económicas administrativas de las obras y servicios.
5. Mediciones.
6. Cuadro de precios descompuestos.
7. Presupuesto.
8. Estudio de Seguridad y Salud.
9. Anexo de Prevención Ambiental.
10. Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico Que incluya :
  - Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las Obras y actuaciones complementarias.
  - Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración Paisajística y recuperación de las áreas deterioradas.
11. Justificación del cumplimiento de la normativa técnica de accesibilidad  
No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico administrativo cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.  
En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios, así como justificación expresa del cumplimiento de las normativas de obligado cumplimiento y en particular se aportarán fichas justificativas del cumplimiento de las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía, Decreto 72/92 de 5 de mayo de la consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

### **3.2. Contenido del Proyecto.**

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir las siguientes obras:
  - a) Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
  - b) Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
  - c) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - d) Redes y elementos de alumbrado público.
  - e) Señalización. (horizontal y vertical)
  - f) Redes de telecomunicaciones (incluyendo como mínimo la red de telecomunicaciones)
  - g) Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
  - h) Jardinería y tratamiento de espacios libres.
  - i) Equipamiento y mobiliario urbano.
  - j) Muros de Contención. (cuando sean necesarios).
  - k) Medidas de Corrección y Prevención Ambiental
  - l) Documentación prevista por la legislación de accesibilidad.
2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
4. En caso de ser necesario el refuerzo o mejora de las redes generales de infraestructura por el aumento de la demanda ocasionada por la nueva urbanización, (mejora de accesos, ampliación de infraestructuras como depósitos de agua, o secciones de conducciones, refuerzo de líneas de energía eléctrica, etc..) se incluirá en proyecto de urbanización la mejora de estos sistemas generales aunque no se ciñan al ámbito del sector o zona a urbanizar.
5. Los Proyectos de Urbanización contendrán asimismo las medidas de prevención medioambientales conforme a lo previsto en la legislación ambiental, normas urbanísticas y esta Ordenanza. Deberán de estudiar como mínimo los siguientes aspectos:

### **PUNTOS LIMPIOS.-**

En relación con los puntos limpios, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental. Todos los documentos de planeamiento urbanístico deberán de tener en cuenta la reserva de suelo necesario para la construcción de los puntos limpios necesarios en los términos previstos en los Planes Directores de Gestión de Residuos Urbanos.  
Independientemente de lo anterior los polígonos industriales previstos por el PGOU deberán de contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a empresas con autorización para la gestión de residuos urbanos.

**RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICIÓN**

En relación con los residuos de construcción y demolición, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

Todos los Proyectos sometidos a Licencia Municipal deberán de incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de una fianza ó garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor de residuos cuando acredite el destino de los mismos.

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

**CONTAMINACION LUMINICA.**

En relación con La contaminación Lumínica, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

En los nuevos desarrollos urbanísticos la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados se adoptarán las medidas necesarias para :

- Realizar un uso eficiente del alumbrado
- Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de la luz artificial en el cielo nocturno.
- Reducir la instrucción lumínica en zonas distintas de las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios residenciales.

No se permitirá con carácter general:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos ó culturales.
- La iluminación de Playas, costas, a excepción de aquellas integradas física y funcionalmente en los núcleos de población.
- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en el art. 66.2 de la ley 7/2007.

**CONTAMINACION ACUSTICA**

En relación con La contaminación Acústica, según el Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre de Reglamento contra la contaminación Acústica en Andalucía.

En los nuevos desarrollos urbanísticos y proyectos de infraestructuras físicas se deberá de realizar la asignación de usos generales y de usos pormenorizados de suelo de manera que se tenga en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y se velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificarán con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en partículas, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el 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, y en las normas complementarias.

Los trabajos realizados en la vía pública en las edificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 44 (uso de maquinaria al aire libre) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

### RESIDUOS

En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a esta Consejería de Medio Ambiente, quien la deberá informar en el plazo de 30 días.

Las instalaciones de gestión de los derechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Prevención Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.

Real Decreto 679/06, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

En relación a los suelos contaminados de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el documento normativo deberá incorporar la obligación de los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado del suelo, cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

### AGUAS RESIDUALES URBANAS

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las residuales urbanas producidas.

Los vertidos a la red de saneamiento de las actividades e industrias que se puedan establecer deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la E.D.A.R. ha de efectuar el pretratamiento del vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponible para evitar vertidos accidentales.

En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como

pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial-terciario, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial. El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental, que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

c) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

d) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

Respecto al Programa de Vigilancia ambiental, el técnico redactor del correspondiente Proyecto de Obra, incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el Informe de Valoración Ambiental.

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

Control del sometimiento a los procedimientos de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc).

#### **4. Competencia y Procedimiento**

1. La competencia para aprobar el Proyecto de Urbanización corresponde al Alcalde en los términos que dimanar de la normativa de aplicación de régimen local, sin perjuicio de la posible delegación de atribuciones (artículo 21.1.j) y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL).

2. El procedimiento para la aprobación del proyecto de urbanización, se ajustará a las siguientes reglas:

a) Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refiere puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento. Se redactarán de oficio o por los particulares, dependiendo del sistema de actuación previsto en el PGOU y conforme previene la LOUA.

b) Presentado el Proyecto para su aprobación, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten y/o documentación necesaria y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto requiriéndose al interesado para que en un plazo de diez días, que podrá ser ampliado a quince, subsane las deficiencias o acompañe los documentos preceptivos, con la advertencia de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición; todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

c) Una vez informado por los Servicios Técnicos Municipales, será aprobado inicialmente por el Alcalde en el plazo máximo de tres meses, y se someterá a información pública durante veinte días (artículo 86 de la Ley 30/1992, LR-JAP-PAC, y 39 LOUA y modificación de la L2/2012), mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes.

Durante el citado plazo, se evacuarán los informes preceptivos; de no emitirse en el plazo señalado, se podrán proseguir las actuaciones salvo que éstos sean determinantes para la resolución del procedimiento.

d) A la vista del resultado de la información pública, el Alcalde lo aprobará definitivamente, con las modificaciones que en su caso resultaren pertinentes procediéndose a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. La aprobación del proyecto de urbanización legitimará la ejecución de las obras de urbanización contenidas en el mismo, así como tiempo de terminación de las obras y de fecha máxima de inicio.

4. Lo referente a la Recepción de las obras de urbanización y conservación de las mismas, se estará a lo dispuesto con carácter general en los artículos 154 y 153 respectivamente de la LOUA.

#### **5. Control de Calidad**

Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

Como mínimo, será necesario contemplar :

1.- Pruebas de comprobación de las redes de saneamiento y abastecimiento de acuerdo con las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Compañía encargadas del servicio.

2.- Pruebas y/o ensayos de la calidad de los firmes con certificación favorable expresa de la adecuación de las bases empleadas al destino final del firme.

3.- Todos aquellos que sean requeridos por los servicios técnicos por las particularidades concretas de la obra a ejecutar o por su lugar de emplazamiento.

En el presupuesto de proyecto habrá de contemplarse una partida económica mínima para Control de Calidad de un uno por ciento (1%) del coste total de la obra. No obstante el importe real de estos controles será asumido por el contratista hasta un 1,5% del coste total de la obra. Si excediera de esta cantidad, el exceso será a cargo de la Administración.

#### **6. Medidas de Seguridad**

Todos los proyectos deberán incluir además del preceptivo estudio de seguridad y salud un anexo en el que se definen con detalle las medidas que se tomarán para los siguientes aspectos:

a) Señalización y balizamiento de las obras

b) Estudio del impacto de la obra en la estructura viaria tanto de tráfico rodado como peatonal.

- c) Medidas a adoptar para minimizar tales impactos.
- d) Desvíos de tráfico previstos y su señalización de acuerdo con el vigente código de circulación y con toda la normativa sectorial de aplicación.

### **7. Medidas de Corrección y Prevención Ambiental**

#### **a) Medidas correctoras de Impacto ambiental**

En aquellos ámbitos de actuación en los que previamente se haya tramitado un estudio de impacto ambiental o figura similar en la se hayan establecido condiciones de ejecución de las obras, o medidas correctoras o compensatorias, habrán de recogerse expresamente en el proyecto de urbanización tales medidas, dándoles solución concreta e incluyéndolas en el presupuesto de la obra en su partida correspondiente.

#### **b) Medidas de Prevención Ambiental**

**1.** Los Proyectos de Urbanización que desarrollen sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado de acuerdo con plan parcial como figura de planeamiento tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

**a.** Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

Instalaciones auxiliares.

Vertederos o escombreras de nueva creación.

Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.

Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.

Accesos y vías abiertas para la obra.

Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

**b.** Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención :

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.

- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.

- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

**2.** Se deberán establecer medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

**3.** Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

**4.** Los Proyectos de Urbanización incluirán las medidas para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes polígonos, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

Para ello, entre otras medidas, el promotor del Proyecto, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas que en cada caso correspondan de acuerdo a la normativa vigente.

**5.** Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

**6.** El origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

**7.** Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

**8.** Todos los Proyectos de Urbanización deberán incorporar las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (D326/2.003, de 25 de Noviembre). A tal efecto para aquellas Unidades de Ejecución o Sectores de Suelo Urbanizable que pudieran verse afectados por emisiones sonoras generadas por alguna carretera, previo a la ejecución, deberán de realizar 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 la ejecución y puesta en marcha de las medidas sean responsabilidad del promotor de la urbanización o de los responsables de las posteriores edificaciones, y nunca del titular de la vía que genere el ruido.

**9.** Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse para el desarrollo de nuevos sectores se describirán con el suficiente grado de detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria.

**10.-** Así mismo los proyectos de urbanización deberán de incluir las medidas relacionadas con los aspectos considerados en el art. 3.2.5 de estas ordenanzas.

### **8. Condiciones Generales de Diseño**

#### **8.1. De la Red Viaria**

##### **8.1.1. Condiciones de Aplicación**

Se contemplan en las siguientes normas criterios de diseño para el desarrollo de nuevos viarios o intervenciones sobre los existentes. Dichas normas se entenderán como criterio general adaptable a las situaciones particulares de cada caso concreto con la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

Además de lo expuesto en las presentes normas, serán de aplicación las condiciones particulares contenidas en las fichas de planeamiento, en la ordenación de unidades de ejecución, en las condiciones particulares de las actuaciones de mejora urbana así como los criterios de diseño de las principales vías recogidos en la documentación gráfica del presente PGOU.

Los aspectos no regulados por las presentes Ordenanzas se regirán por la normativa sectorial de aplicación, atendiendo especialmente a las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía, Decreto 293/2009 de 7 de julio de la consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía. Y *La 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.*

##### **8.1.2. Secciones mínimas de viario.**

**1.** En Suelo urbano ordenado en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las reflejadas en el plano de alineaciones contenido en la documentación gráfica del Plan General.

**2.** Para Suelo urbano no ordenado sometido a Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, se atenderá a las condiciones particulares reflejadas en las fichas de la correspondiente figura, y a la documentación gráfica, ya que en ocasiones aparece indicada la sección del viario.

En los casos en los que no se indique especificación alguna sobre la sección de la vía se estudiará su vinculación con la estructura general viaria a fin de establecer sus características de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

**3.** En el Suelo Urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

En cualquier caso la sección mínima de viario a implantar será de 10 metros en suelo urbanizable y de 8 metros en suelo urbano no consolidado, sin perjuicio de otra sección mayor obtenida a partir de los análisis anteriores.

##### **8.1.3. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado**

La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros. En los casos que el cumplimiento de lo anterior, en ámbitos de edificación consolidada, conlleve la ejecución de un ancho de acera inferior a 1,50 m quedará justificada la reducción de la sección del carril de tráfico a un valor inferior al establecido.

#### 8.1.4. Itinerarios peatonales accesibles

*Artículo 15. D293/2009 y OVIV/561/2010 Condiciones generales.*

1.- Los itinerarios peatonales accesibles públicos y privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública se diseñarán de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad

2.- Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

3.- Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b) La anchura mínima a libre de obstáculos en todo su desarrollo será no inferior a 1,80 metros, para garantizar el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 metros.

d) En el caso de que en viales existentes no sea posible, se resolverá mediante plataforma única de uso mixto. La acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente peatonal y la zona de vehículos. Deberá existir señalización vertical de aviso a los vehículos.

e) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.

f) No presentará escalones aislados ni resaltes.

g) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 22 y 24.2 y 3.

h) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 31.

i) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

j) La pendiente transversal máxima será del 2%.

k) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

l) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en la Sección 2a del capítulo 11 del presente Título.

m) Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario de vehículos, pasos subterráneos y elevados.

n) La altura máxima de los bordillos será de 12 centímetros, debiendo rebajarse a nivel del pavimento de la calzada en los pasos peatonales o mediante la creación de vados lo más cercano posible a las esquinas de la calle, cuando no existan aquellos.

o) Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 40 centímetros, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.

*Artículo 16. D293/2009 y OVIV/561/2010. Vados peatonales.*

1.- El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera. Cumplirán las siguientes características:

a) Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2 metros y del 8% para tramos de hasta 2,50 metros. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

b) La anchura mínima correspondiente a la zona de contacto entre el itinerario peatonal y la calzada será de 1,80 metros.

c) El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado. Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal. Tampoco se permitirá la colocación de ningún elemento de equipamiento tales como bolardos u otros análogos.

- d) El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado y se colocará sobre el vado una franja de 0,60 metros de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.
- e) Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.
- f) En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.
- g) En los espacios públicos urbanos consolidados, cuando no sea posible la realización de un vado peatonal sin invadir el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera, se podrá ocupar la calzada de vehículos sin sobrepasar el límite marcado por la zona de aparcamiento. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de circulación.
- h) Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada de vehículos. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.
- i) En caso de que no existan pasos de peatones que aseguren la continuidad del itinerario peatonal, se instalarán vados en las esquinas de las calles.

**2.-** El pavimento a que se refieren el apartado 1.d) será el recogido en el artículo 31.

*Vados para vehículos.*

1. Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de manera que no invadan el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alteren las pendientes longitudinales y transversales del mismo.
2. El itinerario mantendrá su nivel, alcanzando el vehículo la cota de itinerario fuera de éste, en la calzada o en la banda de aparcamiento o infraestructura.  
No se instalarán franjas señalizadoras para evitar que las personas con discapacidad visual puedan confundirlos con los vados de pasos peatonales.
3. Los vados de vehículos no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal

*Artículo 17.D293/2009 y OVIV/561/2010 . Pasos peatonales.*

Los pasos peatonales cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.
- 2.- Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados de peatones que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.
- 3.- Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 metros medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.
- 4.- Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado según los criterios establecidos en el artículo 16, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.
- 5.- Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.
- 6.- Se señalará la presencia del paso peatonal en la acera mediante una franja de 0,60 metros de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal y con una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 metros entre la línea de fachada o elementos horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el pavimento táctil indicador de botones. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada. Si no existe fachada esta franja se prolongará hasta 4 metros.
7. Los pavimentos a que se refieren el apartado anterior serán los recogidos en el artículo 31.

### *Isletas.*

**1.-** Si en el recorrido del paso peatonal es imprescindible atravesar una isleta situada entre las calzadas de tráfico rodado, el tramo correspondiente estará al mismo nivel de la calzada, en una anchura igual a la del paso peatonal. Tendrá la misma textura y color que la adaptación correspondiente de la acera., dicha isleta tendrá una anchura mínima igual a la del paso de peatones a que corresponde y su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas en el artículo 31, incorporando la señalización táctil aludida en ellos artículos  $\pm 6$  16.1. d) Y 17.6

**2.-** Las isletas podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en el artículo 16, y un espacio intermedio de una longitud mínima de 1,50 metros.

Si por su dimensión no puedan cumplir con lo dispuesto en el punto anterior se ejecutarán sobre una plataforma situada entre 2 y 4 centímetros por encima del nivel de la calzada, resolviéndose el encuentro entre ambas mediante un bordillo rebajado con una pendiente no superior al 12%. En todo caso su longitud mínima en el sentido de la marcha será de 1,50 metros.

**3.-** Las isletas ubicadas en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario de vehículos se señalarán de la siguiente forma:

a) Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 40 centímetros de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario de vehículos; unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 0,80 metros de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.

b) Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 0,80 metros de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, y éstos dispondrán de la señalización táctil descrita en el apartado 3 del artículo 31.

### *Artículo 18.D293/2009 y OVIV/561/2010. Carriles reservados al tránsito de bicicletas.*

**1.-** Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalizado y su pavimento se diferenciará, de forma significativa, en textura y color respecto del pavimento de los itinerarios peatonales.

**2.-** Su trazado respetará el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario de vehículos.

**3.-** Dispondrán de pasos peatonales coincidentes con los pasos peatonales de viales o calzadas y lo más cerca posible a las paradas de autobuses. Su trazado, siempre que sea posible, será perpendicular respecto de la acera o itinerario peatonal y estarán señalizados mediante las franjas señalizadoras previstas en el artículo 17.6

**4.-** Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurran sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas. Para ello estos carriles se dispondrán lo más próximos posible al límite exterior de la acera, evitando su cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera, y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.

**5.-** Los pasos exclusivos para viandantes y sus correspondientes vados en cruce de calzadas no podrá ser compartidos con el paso de bicicletas. No obstante, se permitirá que los establecidos para estas últimas discurran contiguos a los primeros siempre que no alteren los requisitos fijados para los mismos.

### *Artículo 19.D293/2009 y OVIV/561/2010 . Puentes y pasarelas.*

Los puentes y pasarelas deberán estar conectados con un itinerario peatonal accesible y cumplirán los siguientes requisitos:

a) Los itinerarios peatonales situados en un puente o pasarela cumplirá las condiciones del artículo 15.

b) Se deberá disponer una protección lateral con barandillas o antepechos a ambos lados, provistas de pasamanos, que cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 23.6. En el caso de barandillas o antepechos, éstos cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 23.7.

c) En el inicio y final del puente o pasarela, se deberá colocar una franja de pavimento táctil direccional señalizadora, con el ancho del itinerario peatonal del puente o pasarela, de 0,60 metros de fondo mínimo.

### *Artículo 20.D293/2009 y OVIV/561/2010. Pasos subterráneos.*

Los pasos subterráneos peatonales deberán estar conectados con un itinerario peatonal accesible y cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Los itinerarios peatonales situados en un paso subterráneo cumplirá las condiciones del artículo 15, salvo lo establecido en el apartado 3. k).
- b) En el inicio y final del paso subterráneo, se deberá colocar una franja de pavimento señalizador, con el ancho del itinerario peatonal de 0,60 metros de fondo mínimo.
- c) La iluminación debe ser permanente y uniforme de 200 lux, como mínimo, sin zonas de oscurecimiento o luz excesiva, para evitar deslumbramientos.

Artículo 21.D293/2009 y OVIV/561/2010. Acceso a distintos niveles.

Cualquier desnivel existente dentro de un itinerario peatonal, vía o espacio público, se salvará con rampa, ascensor o tapiz rodante que cumplirán las condiciones que se establecen en los siguientes artículos, con independencia de que, además, puedan existir escaleras.

*Artículo 22. D293/2009 y OVIV/561/2010 .Rampas accesibles.*

**1.-** En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 60/0 o desniveles superiores a 20 centímetros y que cumplan con las siguientes características:

- a) Los tramos serán de directriz recta, permitiéndose los de directriz curva con un radio mínimo de 50 metros considerando la medición a 1/3 del ancho de la rampa medido desde el interior.
- b) Su anchura mínima libre de paso será de 1,80 m
- c) La longitud máxima de cada tramo de rampa sin descansillo será de 10 metros .
- d) Las rampas cuyos recorridos de hasta 3 metros de longitud tendrán una pendiente máxima del 10%, del 8% para tramos de hasta 10 metros de longitud .
- e) La pendiente máxima en la dirección transversal será de un 2%
- f) El pavimento se ajustará a lo establecido en el artículo 31.No se admitirá la colocación sobre el pavimento de elementos sueltos que pueden deslizarse.
- g) Al principio y al final de las rampas existirán mesetas de embarque y desembarque con una longitud mínima de 1,5 metros y una anchura igual a la de la rampa que no invada el itinerario peatonal accesible; en dichas mesetas se dispondrá una franja de pavimento táctil de tipo direccional trasversal al sentido de la marcha mínima de 1,20 metros de fondo y la anchura de la rampa.
- h) Las mesetas situadas entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 metros cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1,50 metros cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.
- i) La zona delimitada por la rampa y por los espacios de las mesetas, tanto intermedias como de embarque y desembarque estarán libres de obstáculos, no podrán formar parte de espacios destinados a otros usos.
- j) Las rampas deberán estar cerradas lateralmente por muros, paramentos laterales, barandillas o antepechos.

**2.-** Las rampas que estén cerradas lateralmente por muros o paramentos laterales se dotarán de pasamanos a ambos lados, disponiéndose, además, de pasamanos doble central cuando la anchura del tramo sea mayor de 4 metros.

**3.-** Los pasamanos reunirán las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de forma continua en todo el recorrido prolongándose en el principio y el fin de la misma cada tramo 30 centímetros sin interferir otros espacios de circulación y de uso.
- b) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 metros y en el inferior entre 0,65 y 0,75 metros medida en cualquier punto del plano inclinado.
- c) La dimensión mayor del sólido capaz estará comprendida entre 45 y 50 milímetros
- d) Serán firmes y fáciles de asir, no permitiéndose materiales muy deslizantes o demasiado rugosos, así como aquellos que expuestos a fuentes de calor sufran calentamientos.
- e) Estarán separados de los paramentos al menos 40 milímetros. Su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano, y el remate superior no podrá tener aristas vivas.
- f) Los pasamanos se diferenciarán cromática mente de las superficies del entorno.

**4.-** Las rampas que salven una diferencia de altura superior a 0,55 metros, y que no estén cerradas lateralmente por muros o paramentos laterales dispondrán de barandillas o antepechos rematados por pasamanos que reúnan las condiciones señaladas en el apartado 3.

Los antepechos y barandillas deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) No podrán ser escalables, para lo cual no existirán puntos de apoyo en la altura comprendida entre 20 y 70 centímetros sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la rampa y no tendrán aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 centímetros de diámetro.
- b) La altura mínima de la barandilla o antepecho medida desde el nivel del suelo será de 0,90 metros cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 metros, y de 1,10 metros en los demás casos.
- c) Como mínimo coincidirán siempre con el inicio y desarrollo final de la rampa.

*Artículo 23.D293/2009 y OVIV/561/2010. Escaleras.*

**1.-** Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible, deberán ubicarse colindantes o próximas a ésta.

**2.-** El diseño y trazado de las escaleras se ajustarán a los siguientes parámetros:

- a) Serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz curva con un radio mínimo de 50 metros considerando la medición a 1/3 del ancho de la escalera medido desde el interior.
- b) La anchura libre de los peldaños será como mínimo de 1,20 metros.
- c) No se permitirán las escaleras compensadas.
- d) Se mantendrán libres de obstáculos en su recorrido.
- e) Los tramos de escaleras tendrán un mínimo de 3 peldaños y un máximo de 12 .
- f) Las escaleras deberán tener en todo caso tabica y la huella no tendrá discontinuidades.
- g) Todos los peldaños que formen parte del mismo tramo tendrán la misma altura. Y la huella será de la misma dimensión.
- h) Los peldaños tendrán unas dimensiones de huellas no inferiores a 30 centímetros medidas en proyección horizontal y ~ las tabicas no serán superiores a 16 centímetros. En todo caso la huella H y la contrahuella C cumplirán la relación siguiente:  $54 \text{ centímetros} < \text{ó} = 2C + H < \text{ó} = 70 \text{ centímetros}$ .
- i) Carecerán de bocel, vuelo o resalto sobre la tabica
- j) El ángulo formado por la huella y las tabicas será mayor o igual a 75° y menor o igual a 90°.
- k) En escaleras descubiertas, para posibilitar la evacuación del agua, tanto las mesetas como las huellas tendrán una pendiente hacia el exterior como máximo del 1,5%.

**3.-** Los pavimentos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se evitarán los pavimentos de los escalones que produzcan destellos o deslumbramientos. El pavimento será duro, estable, antideslizante en seco y mojado, sin piezas ni elementos sueltos, sin resaltes.
- b) En ambos extremos de la escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la escalera y el fondo será de 1,20 metros.
- c) Cada escalón se señalará en toda su longitud con una banda de 5 centímetros. de anchura enrasada en la huella y situada a 3 centímetros del borde, que contrastará en textura y color con el pavimento del escalón.

**4.-** Las mesetas deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) El espacio ocupado por mesetas será exclusivo y no compartido por otros usos.
- b) Si existen mesetas partidas o que formen ángulo deberá poder inscribirse una circunferencia mínima de 1,20 metros de diámetro en cada una de las particiones.
- c) Al principio y al final de las escaleras existirán mesetas de embarque y desembarque con una longitud mínima de 1,50 metros y una anchura igual a la de los peldaños; las mismas deben estar señalizadas conforme al apartado 3.b).
- d) Las mesetas situadas entre tramos de una escalera tendrán el mismo ancho que ésta, y una profundidad mínima de 1,20 metros.

**5.-** Los tramos de escaleras que estén cerradas por muros o paramentos verticales se dotarán de pasamanos a ambos lados, disponiéndose, además, de pasamanos doble central cuando la anchura del tramo sea mayor de 4 metros.

**6.-** Los pasamanos reunirán las siguientes condiciones:

- a) Se dispondrán de forma continua en todo el recorrido prolongándose en el principio y en el fin de la escalera 30 centímetros.
- b) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior entre 0,95 y 1,05 metros y en el inferior entre 0,65 y 0,75 metros.
- c) Serán firmes y fáciles de asir, no permitiéndose materiales muy deslizantes o demasiado rugosos, así como aquellos que expuestos a fuentes de calor sufran calentamientos.

d) Estarán separados de los paramentos al menos 40 milímetros. Su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano, y el remate superior no podrá tener aristas vivas.

e) La dimensión mayor del sólido capaz estará comprendida entre 45 y 50 milímetros.

f) Los pasamanos se diferenciarán cromáticamente de las superficies del entorno.

**7.-** Las escaleras, que salven una diferencia de altura superior a 0,55 metros y que no estén cerradas lateralmente por muros o paramentos verticales, dispondrán de barandillas o antepechos de fábrica rematados por pasamanos que cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 6. Los antepechos y barandillas deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Coincidirá con el inicio y final del desarrollo real de la escalera.

b) No podrán ser escalables, para lo cual no existirán puntos de apoyo en la altura comprendida entre 20 y 70 centímetros sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la escalera.

c) La altura mínima de la barandilla o antepecho será de 0,90 metros cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 metros, y de 1,10 metros en los demás casos.

d) La separación libre entre barrotes u otros elementos verticales que lo conformen no será mayor de 10 centímetros como mínimo.

*Artículo 24.D293/2009 y OVIV/561/2010 Ascensores, tapices rodantes y escaleras mecánicas.*

**1.-** Cuando en los espacios libres públicos se instalen escaleras mecánicas, o tapices rodantes o ascensores, se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo:

**2.-** Respecto a los ascensores, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los ascensores vinculados a un itinerario peatonal accesible deberán garantizar su utilización no discriminatoria por parte de todas las personas.

b) En el exterior de la cabina y colindante a las puertas deberá existir un espacio donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 metros de diámetro mínimo libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.

c) Se colocarán en cada uno de los espacios de acceso, indicadores luminosos y acústicos de llegada, e indicadores luminosos que señalen el sentido del desplazamiento del ascensor.

d) La botonera exterior del ascensor se situará entre 0,70 y 1,20 metros de altura. En el exterior, deberá colocarse en las jambas el número de la planta en braille. Estarán acompañados por caracteres arábigos en relieve y con contraste cromático respecto al fondo.

e) En el exterior de la cabina se dispondrán franjas de pavimento táctil indicador direccional colocadas en sentido transversal a la marcha frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y el fondo será de 1,20 metros.

f) No podrá existir ningún resalte entre el pavimento del itinerario peatonal accesible y el acceso al ascensor. Entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior no podrá existir un espacio superior a 35 milímetros de anchura.

g) Las características del ascensor deben garantizar que la precisión de nivelación sea igual o menor a 20 milímetros.

h) Las dimensiones mínimas en el interior, en función del número y posición de las puertas de que disponga, serán las siguientes:

-Cabinas de una puerta: 1,10 x 1,40 metros.

-Cabinas de dos puertas enfrentadas: 1,10 x 1,40 metros.

-Cabinas de dos puertas en ángulo: 1,40 x 1,40 metros.

i) Las puertas serán de apertura automática y parcialmente transparentes, de manera que permitan el contacto visual con el exterior. Dejarán un ancho de paso libre mínimo de 1 metro y contarán con un sensor de cierre en toda la altura del lateral y existirá un botón de activación de apertura desde la cabina.

j) Se colocarán pasamanos en las paredes de la cabina donde no existan puertas. La zona de asimiento de los pasamanos deberá tener una sección transversal de dimensiones entre 30 y 45 milímetros, sin cantos vivos. El espacio libre entre la pared y la zona a asir debe ser de 35 milímetros, como mínimo. La altura del borde superior de la zona a asir debe estar comprendida entre  $900 \pm 25$  milímetros medidos desde el suelo de la cabina.

k) La botonera interior del ascensor se situará entre 0,70 y 1,20 metros de altura. Los botones de mando estarán dotados de números en braille. Estarán acompañados por caracteres arábigos en relieve y con contraste cromático respecto al fondo. El botón correspondiente al número 5 dispondrá de señalización táctil diferenciada. Los botones de alarma estarán identificados con una campana en relieve.

l) La cabina contará con un indicador sonoro y visual de parada y de información de número de planta. También dispondrá de bucle de inducción magnética.

**3.-** Además de lo dispuesto en el presente artículo, cumplirán con los requisitos esenciales de seguridad y salud relativos al diseño y fabricación de los ascensores y de los componentes de seguridad especificados en el Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores.

**4.-** Las escaleras mecánicas y tapices rodantes no formaran parte de los itinerarios peatonales accesibles pero se consideraran elementos complementarios a ellos. Con la finalidad de facilitar su uso por parte del mayor número de personas, deberán cumplir las especificaciones siguientes:

- a) Deberán tener una luz libre mínima de 1 metro.
- b) La velocidad no será superior a 0,5 metros por segundo.
- c) Los tapices inclinados tendrán una pendiente máxima del 12%.
- d) La superficie móvil deberá discurrir en horizontal al menos 0,80 metros antes y después de generar los peldaños o la superficie inclinada, según se trate de escalera mecánica o de tapiz rodante.
- e) Contarán con pasamanos laterales, a ambos lados, a una altura máxima de 0,90 metros. Los pasamanos móviles deberán proyectarse horizontalmente al menos 0,80 metros antes y después de las superficies móviles. Toda la superficie del pavimento situada entre los pasamanos en esta zona debe ser horizontal y enrasada a la misma cota de la superficie horizontal móvil que la continua.
- f) Se debe señalar el comienzo y final de las escaleras mecánicas y de los tapices rodantes con una franja de pavimento táctil indicador direccional colocada en sentido transversal a la marcha, con una anchura igual que la de las escaleras y una longitud de 1,20 metros.
- g) Al principio y al final de la escalera mecánica existirá un embarque y desembarque con una anchura mínima de 1,20 metros.

*Artículo 25. D293/2009 y OVIV/561/2010 Ayudas técnicas.*

1. En el caso de obras de reforma, sólo se admitirán ayudas técnicas para salvar desniveles cuando sea imposible cumplir las determinaciones establecidas en los artículos anteriores y siempre que se den los supuestos contemplados en la disposición adicional primera del Decreto.
2. Las ayudas técnicas deberán reunir las condiciones establecidas en el artículo 75 del D293/2009.

### **8.1.5. Secciones mínimas de los Aparcamientos en vía pública.**

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tráfico de éstas. Con independencia de que la vía sea de una o dos direcciones de circulación, el carril adyacente a los Aparcamientos tendrá unas dimensiones mínimas de:

- Aparcamiento en línea : 5,00 x 2,50 metros
- Aparcamiento en batería: 4,50 x 2,50 metros
- Aparcamiento en espina: 4,50 x 2,50 metros

Condiciones de accesibilidad:

### Artículo 29. D293/2009 y OVIV/561/2010 . Reservas de plazas.

1.- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie, de titularidad pública o privada, sean o no de horario limitado, siempre que se destinen a concurrencia pública, de manera permanente o provisional, se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de cuarenta siempre requerirá como mínimo una plaza. Estas plazas serán independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

2.- En caso de enajenación, cesión o arrendamiento de la totalidad de las plazas de estacionamiento se mantendrán para la venta, alquiler o cesión a personas con movilidad reducida tantas plazas como las inicialmente reservadas.

Las plazas de estacionamiento reservadas para personas con movilidad reducida deberán mantener tal condición de reserva en caso de enajenación, cesión o arrendamiento.

3.- En el supuesto de que una parte de las plazas se destine a la enajenación, cesión o arrendamiento, del resto de plazas resultantes destinadas a uso público o utilización colectiva se seguirá reservando una plaza por cada cuarenta o fracción.

### Artículo 30. D293/2009 y OVIV/561/2010 . Condiciones técnicas de las plazas reservadas.

1.- Las plazas reservadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios de vehículos, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 16, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

b) Estarán situadas tan cerca como sea posible de las entradas accesibles a edificios, centros de medios de transporte público y servicios públicos de la zona .

c) Estarán señalizadas, horizontal y verticalmente, con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) establecido en el Anexo IV y la prohibición de aparcar en las mismas a otros vehículos. La señalización horizontal será antideslizante. No obstante, en los espacios naturales la señalización se podrá ajustar a las peculiaridades paisajísticas del entorno. Se deben señalar también los itinerarios peatonales accesibles de acceso a ellas.

d) Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5 metros de longitud x 2,20 metros de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 metros.

e) Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

f) Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5 metros de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 metros.

g) Las zonas de estacionamiento deben tener un acceso peatonal y un itinerario peatonal, ambos accesibles, que comuniquen las plazas reservadas con la vía pública.

2.- A los efectos previstos en los artículos 29 y 90, la Administración de la Junta de Andalucía proporcionará a las personas con movilidad reducida una tarjeta ajustada al modelo uniforme regulado en la Recomendación del Consejo de la Unión Europea de 4 de junio de 1998, que permita estacionar en los aparcamientos reservados.

3.- Se fomentará la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida junto a su centro de trabajo y domicilio.

#### 8.1.6. Secciones mínimas de vías peatonales y de tráfico restringido

En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a nuevas urbanizaciones, se admiten calles de anchura mínima 6,60 metros (Se admiten anchos menores para calles ya consolidadas por las parcelaciones existentes) .

Estas calles podrán tener dos disposiciones:

a) Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

b) Con acerado de 1,80 metros a ambos lados, carril circulatorio de 3 metros de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en la vía y el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos vinculados con las construcciones adyacentes, (propietarios, vehículos de emergencia, reparto y servicio público).

### 8.1.7. Cuadro resumen de Secciones mínimas de vías

ANCHO DE CALLE	DIMENSIONES				
	Aceras (ml)	Calzada (ml)	Aparcamiento (ml)	Desnivel calz/acera (cm)	Pendiente transv. (%)
< de 8,00 m (*)	2 x 1,8	Resto	no	no	2,00
de 8,00 m. a 9,99 m.	Mín. 2 x 1,80	Resto(min 3,50 m)	1 lado (2,50)	si (5,00)	2,00
de 10,00 m. a 14,99 m.	Mín. 2 x 1,80	Resto(min 3,50 m)	1 lado (2,50)	si (12,00)	2,00
de 15,00 m. y mayores	Mín. 2 x 3,00	Resto(min 3,50 m)	2 lados (2,50 por lado)	si (12,00)	2,00

(\*) sólo casco Histórico

### 8.1.8. Firmes y Pavimentos. Condiciones Generales.

Todo proyecto de urbanización deberá contener un plano de planta a escala adecuada en el que se reflejen los distintos tipos de pavimento propuesto. Con independencia de lo anterior podrán ser requeridos planos de detalle en los que se reflejen aspectos tales como encuentros entre distintos pavimentos, solución de vados y paso de peatones, formación de dibujos en el pavimento, etcétera.

En todo caso podrán ser requeridas muestras de los materiales a emplear así como certificados de pruebas o ensayos sobre los mismos.

La elección entre los distintos acabados de pavimento admisibles estará en función del entorno en el que se emplace la actuación, debiendo adecuarse el modelo elegido al existente en el entorno. Esta condición no será aplicable en actuaciones que por su magnitud, singularidad o discontinuidad con la estructura general urbana pueda adoptar un tratamiento específico.

En todo caso las propuestas serán evaluadas por los servicios técnicos municipales.

#### 8.1.8.1. Tipos de Firmes y Pavimentos

Se recogen a continuación los firmes y pavimentos tipo que se emplearán en obras de urbanización en función del tipo de vía, sus condiciones de entorno y de acuerdo con los criterios que fijen en su caso los Servicios Técnicos Municipales.

ANCHO DE CALLE	MATERIALES				
	Aceras	Calzada	Bordillos	Rigola	Alcorques
< de 8,00 m (*)	Horm.estamp.adoq.rojo	Horm.estamp.adoq.gris	Hormigón gris	Hormigón blanco	No hay
de 8,00 m. a 9,99 m.	Horm.estamp.adoq.rojo	Asfalto	Hormigón gris	Hormigón blanco	No hay
de 10,00 m. a 14,99 m.	Horm.estamp.adoq.rojo	Asfalto	Hormigón gris	Hormigón blanco	Hormigón gris
de 15,00 m. y mayores	Horm.estamp.adoq.rojo	Asfalto	Hormigón gris	Hormigón blanco	Hormigón gris

### 8.1.8.2. Condiciones de materiales y ejecución

#### 8.1.8.2.1. Calles Peatonales

Los pavimentos destinados a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, y cualquier otro posible obstáculo.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinta textura o material., de acuerdo con la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras , el urbanismo , la edificación y el transporte en Andalucía.

Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante.

Dentro de las vías de tráfico peatonal se contemplan 2 niveles en función de la exclusividad del tráfico peatonal.

##### a) Tráfico exclusivo peatonal

Estarán conformados por:

1. Solería de Hormigón estampado dibujo de adoquín color rojo
2. Losa de hormigón en masa H-150 de 15 cms de espesor.
3. Zahorra natural compactada de espesor 20 cms.
4. Terreno natural compactado.

##### b) Calles peatonales con acceso restringido de vehículos

Estarán constituidas por la siguiente sección:

1. Solería de Hormigón estampado dibujo de adoquín color rojo
2. Losa de hormigón en masa H-150 de 20 cms de espesor.
3. Zahorra natural compactada de espesor 20 cms.
4. Terreno natural compactado.

Condiciones de accesibilidad:

#### Artículo 31.D293/2009 y OVIV/561/2010 . Pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales.

1.- Los pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales reunirán los siguientes requisitos:

- a) Serán duros, estables, antideslizantes en seco y en mojado, sin exceso de brillo sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas, e indeformables, salvo en las zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas que por sus condiciones de uso requieran pavimentos que hayan de ser deformables.
- b) Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.
- c) Estarán firmemente fijados y ejecutados de tal forma que no presenten elementos sueltos, cejas ni rebordes entre las distintas piezas, variando la textura y el color del mismo en los casos establecidos en el presente Reglamento. Se prohíbe en cualquier caso el uso de grava suelta.

2.- Todo itinerario peatonal accesible deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto.

3.- El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

- a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de S milímetros.
- b) Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 milímetros, siendo el resto de características las in-

dicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

4.- Para señalar cruces o puntos de decisión en los itinerarios peatonales accesibles se utilizará el siguiente pavimento:

a) Piezas de pavimento liso, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.

b) Piezas en inglete en cambios de dirección a 90°.

#### 8.1.8.2.2. Calles de tráfico rodado

Las calzadas diseñadas para tráfico rodado de carácter local estarán compuestas por un firme mínimo igual al que se expresa a continuación. Para en las que se prevea mayor intensidad de tráfico habrá de efectuarse el correspondiente cálculo de acuerdo con la normativa vigente.

Sección tipo calzadas de tráfico local:

1. Capa asfáltica (4+4) compuesta por capa de rodadura S-12 de 4cms + Capa intermedia S-20 de 4cms de espesor.

2. Zahorra natural compactada en capa de 25 a 30 cms. de espesor.

3. Terreno natural compactado.

#### 8.1.8.2.3. Pavimentos Blandos

Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales, mejoradas o no, o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

Los firmes de esta naturaleza serán los de albero o zahorra estabilizados con mezcla de cal o cemento.

Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

#### 8.1.9. Bordillos y Líneas de Agua.

El bordillo separador de calzada y acera será de hormigón gris de dimensiones 15x30 o 12x25 cms. pudiendo ser biselado o no.

La línea de aguas (rigola) se formará con una pieza de hormigón blanco tomada con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

Tanto el bordillo como la línea de aguas se asentarán sobre base de Hormigón de 200 kgs. de cemento.

En medianas y zonas ajardinadas, se colocará un bordillo de separación de forma redondeada, tipo bota o similar de material de hormigón.

En actuaciones de remate o terminación de zonas ya parcialmente urbanizadas se continuará con el diseño y materiales implantados.

#### 8.1.10. Pendientes máximas.

1. En suelo urbano consolidado por la edificación se mantendrán las rasantes existentes no permitiéndose alteración de las mismas salvo zonas sometidas a reforma en las que así se decida oportuno por mejorar las condiciones existentes. En cualquier caso no podrá producirse perjuicio alguno a las edificaciones consolidadas por alteración de la rasante.

2. Como criterio general las pendientes de calle en nuevas urbanizaciones deberán adecuarse a la topografía del terreno, no permitiéndose elevaciones por encima de la cota natural del terreno mediante rellenos superiores a 1,5m. Sin perjuicio de lo anterior, en zonas donde los trazados previstos en el la estructura general viaria originen valores superiores a los citados anteriormente, no será de aplicación tal condición.

3. La pendiente longitudinal máxima admisible para viales de nueva ejecución será de un 6% , salvo que por motivos justificados relacionados con la articulación de estas vías con las existentes y las condiciones topográficas del terreno lo impidan. En todo caso no se diseñarán viales con pendiente longitudinal superior al 10% para tráfico rodado de cierta intensidad.

4. La pendiente transversal se diseñará de forma que garantice la evacuación del agua de escorrentía no admitiéndose valores superiores a un 2%. No obstante, se aplicará el mismo criterio de justificación que el descrito para pendientes longitudinales en caso de incumplimiento de este valor.

5. En todo caso se observarán las determinaciones de las legislaciones sectoriales que sean de aplicación, y en particular en vías que incluyan tráfico peatonal las condiciones contenidas en Ley 1/1999, de 31 de marzo , de Atención a Personas con Discapacidad de Andalucía y el Decreto 293/2009, de 7 julio, por el que se aprueba el re-

glamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

### **8.1.11. Señalización.**

Los proyectos de urbanización deberán contemplar la ejecución de la señalización necesaria dentro de su ámbito de actuación, y el necesario para la conexión con las zonas adyacentes si así fuera necesario.

#### 8.1.11.1. Condiciones Generales.

Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa tipo AIMPE municipal siempre que sea autorizada.

La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos municipales.

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, deberán cumplir con la normativa específica del 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.

#### 8.1.11.2. Señales verticales.

Las placas a emplear en señales estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión homologadas para este fin.

Los elementos de sustentación de las placas estarán constituidos por acero galvanizado y tendrán la correspondiente homologación para este uso.

#### 8.1.11.3. Señalización informativa.

Deberá adecuarse al modelo aprobado por el Ayuntamiento. La implantación de este tipo de señales estará sometida en cualquier caso a la aprobación expresa por parte del Ayuntamiento.

#### 8.1.11.4. Marcas viales. Señalización horizontal.

Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

### **8.1.12. Etapas de ejecución de las pavimentaciones**

Las calzadas y aceras se construirán preferentemente en las siguientes etapas:

**1ª.** La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar construido el pavimento por subbase, la base definitiva y una capa de rodadura provisional. Se ejecutarán también los bordillos y la capa de asiento de las aceras, así como todas las acometidas particulares a las redes de la edificación prevista, que quedarán situadas en las aceras.

**2ª.** En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva de la calzada, que se instalará sobre el pavimento de la primera etapa siempre que no se aprecien deterioros de importancia. También se ejecutarán las aceras.

## **8.2. De los Espacios Libres**

### **8.2.1. Condiciones de Aplicación.**

Las condiciones que se exponen en las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a los espacios libres ajardinados y a las zonas verdes. Cuando los espacios libres sean pavimentados, el firme y acabado de éstos se hará de acuerdo con las condiciones expuestas para los viarios de uso peatonal.

### **8.2.2. Condiciones Generales**

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico.

Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a las determinaciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad de An-

Andalucía y 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.

### 8.2.3. Riego

Todo proyecto y obra de ajardinamiento deberá contener instalación de riego con indicación expresa de todos y cada uno de sus componentes cuyas características se atenderán a lo establecido en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la compañía encargada del suministro y de acuerdo con las indicaciones del Servicio Municipal responsable.

Como mínimo todo proyecto deberá contener bocas de riego distribuidas de forma que se sitúen a una distancia máxima de 100 metros.

En caso de existir arbolado implantado en alcorques, se dispondrá red de riego por goteo con tubería de polietileno y programadores horarios, de acuerdo con las indicaciones del Servicio municipal responsable.

Cuando se proyecten zonas ajardinadas incorporarán red de riego por goteo y/o aspersores automáticos con los correspondientes sistemas de programación horaria.

El proyecto deberá resolver y justificar la captación de agua para riego. Como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable. Cuando esto no sea posible el proyecto deberá resolver la conexión a la red municipal instalando el correspondiente contador que se contratará a nombre del Ayuntamiento de Zúrgena en caso de espacios de mantenimiento público y a nombre de entidades de conservación en caso de haberse constituido éstas para su mantenimiento.

### 8.2.4. Condiciones del suelo para jardines.

Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a 50 centímetros.

Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

### 8.2.5. Especies

La elección de especies atenderá a los siguientes criterios:

- a) Integración en el entorno en el que se implanta
- b) Adecuación al clima y condiciones de soleamiento y humedad
- c) Compatibilidad con otras especies
- d) Posibilidad de crecimiento sin causar afeción al entorno (problemas de raíces, visibilidad, altura no adecuada al entorno.
- e) Velocidad de crecimiento

No obstante la elección de especies a implantar en zonas ajardinadas estará supervisada por los Servicios Técnicos municipales responsables.

### 8.2.6. Alcorques

El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad, se excavará toda la superficie del alcorque hasta al menos 1 metro de profundidad. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles mínimas de 1 x 1 m.

Cuando los alcorques se dispongan sobre espacios de tránsito peatonal, deberán adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento al 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. *Y La 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.*

Cuando en cumplimiento de estas medidas los alcorques deban estar provistos de rejilla, esta será de fundición configurada con aros concéntricos al tronco del árbol. Dispondrá de medidas antirrobo permitiendo a la vez el fácil desmontaje para facilitar la labor de mantenimiento

**8.3. Del Mobiliario Urbano****8.3.1. Condiciones Generales**

El mobiliario urbano se colocará en función del ancho de calle y de acuerdo con el siguiente cuadro :

ANCHO DE CALLE	MOBILIARIO URBANO				
	Bancos	Papeleras	Alcorques	Fuentes	Juegos niños
< de 8,00 m (*)	No precisos	1 ud/250 m2.	No precisos	No precisos	No precisos
de 8,00 m. a 9,99 m.	No precisos	1 ud/400 m2.	No precisos	No precisos	No precisos
de 10,00 m. a 14,99 m.	1 ud/35 ml.	1 ud/35 ml.	2 ud/35 ml.	No precisos	No precisos
de 15,00 m. y mayores	2 ud/35 ml.	2 ud/35 ml.	2 ud/35 ml.	1 ud/200.	Opcional

Todos estos elementos, así como otros no incorporados en la relación anterior que se estimase oportuno implantar en los espacios públicos, deberán adaptarse a los modelos aprobados por el Ayuntamiento, y en todo caso se ajustarán a las determinaciones contenidas respecto de estos elementos en el 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. Y *La 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.*"

**8.4. Redes de Distribución de Servicios****8.4.1. Condiciones Comunes**

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos –tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.– éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

3. No obstante lo indicado, se especifican a continuación las condiciones correspondientes según la situación concreta.

**a) Suelo urbanizable**

No se admitirá el levantamiento de líneas eléctricas aéreas de alta, media o baja tensión así como de comunicaciones o cualquier otro tipo y, en su defecto, en caso de no ser posible la instalación subterránea por falta de definición en el trazado urbanístico o por cualquiera otra causa solo se admitirán con carácter provisional.

En nuevas urbanizaciones, todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado público, comunicaciones o cualquier otro servicio deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.

Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la designación como Suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

**b) Suelo urbano**

En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes no se admitirán trazados aéreos o adosados a las fachadas debiendo disponerse las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios.

En el caso de que se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en acera o empotradas en la fachada que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones.

## 8.5. Redes de Abastecimiento de Aguas y Saneamiento

### 8.5.1. Condiciones Generales

1. Todos los proyectos de urbanización que contemplen actuaciones sobre redes de abastecimiento de aguas, redes de saneamiento o redes de riego, deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Compañía suministradora:

-REGLAMENTO DEL SUMINISTRO DOMICILIARIO DE AGUA EN ANDALUCÍA (Decreto 120/91, de 11 de Junio; Consejería de Presidencia, Junta de Andalucía)

-ORDENANZA REGULADORA DE LA TASA POR LA PRESTACION DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA A POBLACIONES Y LAS ACTIVIDADES CONEXAS Y ACCESORIAS AL MISMO.

2. En los nuevos desarrollos las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

El cálculo de consumo medio diario se realizará para una dotación mínima, incluyendo servicios comunes de 200 litros/hab. por día en suelo residencial. En suelo industrial la dotación mínima será de 40 m<sup>3</sup>/día por hectárea.

Cuando el suministro no proceda de la red municipal, se indicará su procedencia, debiendo justificar la disponibilidad del caudal suficiente y la calidad de las aguas mediante certificado de organismo competente. En este caso de captación no municipal ó cuando no haya una garantía suficiente de suministro de la red general, se preverán depósitos reguladores con capacidad para almacenar el consumo diario como mínimo.

La presión de agua en los puntos de consumo debe de estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atm. deben ponerse válvulas reductoras.

La red se dispondrá preferentemente con tuberías de fibrocemento de presión y diámetro mínimo de 60 mm. la Profundidad mínima bajo calzadas será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metros de la superficie; el recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0,60 metros.

Conectada a la red de abastecimiento deberán disponerse bocas de riego é incendio conforme determine el Ayuntamiento y si este no las precisara se colocarán de forma que el radio de acción de las bocas de riego alcance cualquier punto de las manzanas y que las bocas de incendio estén distanciadas como máximo 150 metros.

3. Asimismo, en los nuevos crecimientos, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo

No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano. Las aguas residuales verterán a la red de alcantarillado público para su posterior tratamiento en la depuradora municipal.

En las zonas donde la topografía del terreno no permita esta solución, deberán impulsarse al colector de uso público y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Cuando el saneamiento no conecto a la red municipal, se justificará debidamente el método de depuración empleado y la solución de vertido.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Las acometidas a la red se harán siempre en pozos de registro; se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección ó de pendiente y cada 50 metros como máximo en alineaciones rectas.

Las tuberías ó conductos serán de hormigón vibrocentrifugado con diámetro mínimo de 250 m/m, recibidas sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 m/m de diámetros, apisonados.

El cálculo de caudales se hará en base al consumo. Se dispondrá cámara de descarga automática en cada cabecera de la red.

Los vertidos industriales deberán ajustarse en todo caso a las normas establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. y al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía D292/1995 de 12 de diciembre de 1995, BOJA nº 166 de 28 de diciembre de 1995.

Si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

**8.6. Redes de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica****8.6.1. Condiciones Generales**

A efectos de que los Proyectos de Urbanización contengan las infraestructuras necesarias para el suministro eléctrico el presente P.G.O.U ha realizado las siguientes previsiones:

Para el cálculo de la Potencia Prevista para los desarrollos previstos por el PGOU se ha utilizado los siguientes datos:

Potencia Vivienda	Electrificación Media	5,75 KW/ud
Potencia Terciario/Industrial /Equipamientos		0,1 KW/m2
Potencia Alumbrado Zonas Verdes		0,001 KW/m2
Potencia Alumbrado Calles		0,0006 KW/m2
Coefficiente simultaneidad viviendas =		$(15,3+(n^{\circ}\text{viv}-21)) * 0,5$

A.R.	Nº VIVIENDAS TOTALES	M2 TERC./IND.	M2 EQUIP.	M2 ALB. PUB.		SIMULT.	POTENCIA PREVISTA KW				TOTAL KW
				VIARIO	EL		VIV/TERC/IND	VIV	TERC/IND	EQ	
ZUR-R01	59	837,71	1.003,53	11.902	3.226	0,7	237,48	58,84	10,33	9,18	403,64
ZUR-R02a	287	3.495,00	4.380,20	40.385	10.751	0,58	390,45	202,71	418,02	32,19	1.343,37
ZUR-R02b	183	2.397,50	3.037,14	29.727	8.727	0,58	610,31	139,06	303,71	23,59	1.076,68
ZUR-R02c	451	3.860,00	6.097,32	66.845	22.446	0,58	1.504,09	223,88	609,73	55,77	2.393,47
ZUR-R03	64	1.000,00	1.099,52	14.947	5.631	0,7	257,60	70,00	109,95	13,10	450,66
ZUR-R04	97	439,07	1.698,56	20.019	7.052	0,7	390,43	30,79	169,86	17,06	608,14
ZUR-R05	95	300,00	1.580,23	26.394	10.739	0,7	382,38	21,00	156,02	25,22	584,63
ZUR-R06	36	0,00	480,72	8.511	2.796	0,7	144,90	0,00	48,07	7,05	200,02
ZUR-R07	51	714,50	835,64	12.786	3.823	0,7	285,20	58,02	83,56	10,22	357,01
SIN UE	332	400,00	0,00	68.047	0	0,58	1.107,22	23,20	0,00	34,02	1.164,44
ZUR-R01		2.802,10	280,20	2.522	761	1	0,00	280,21	28,02	1,98	310,19
A.R.	Nº VIVIENDAS TOTALES	M2 TERC./IND.	M2 EQUIP.	M2 ALB. PUB.		SIMULT.	POTENCIA PREVISTA KW				TOTAL KW
				VIARIO	EL	VIV/TERC/IND	VIV	TERC/IND	EQ	ALB.PUB.	
SUES-R1	208	907,50	3.308	75.732	22.947	0,58	693,68	52,64	330,77	60,81	1137,90
SUES-R2	279	911,61	4.468	55.443	14.202	0,58	930,47	52,87	446,78	41,92	1472,04
SUES-R3	64	695,00	1104	7.629	4.143	0,7	257,60	48,65	110,39	7,96	424,60
SUES-R4	46	787,00	941	10.384	4.444	0,7	385,15	55,09	94,08	9,64	343,96
SUES-R1	0	149.242	14.924	149.881	37.311	0,7	0,00	1.446,97	1492,42	102,25	1205164
	2.232	168.790	45.098	602.053	160.917		7.797	11.756	4510	462	24.524,41

Para la realización de una transformación efectiva y una distribución equilibrada se ha previsto la implantación de una Subestación Eléctrica al Norte de La Alfoquía de acuerdo con las exigencias expresadas por la Cía. suministradora.

1. Las redes y servicios eléctricos contenidos en los proyectos de urbanización deberán ser informados favorablemente por la Empresa Suministradora del servicio con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto en su conjunto por parte del Ayuntamiento.

Dicho informe podrá ser obtenido directamente por los particulares, debiendo aportar al Ayuntamiento para la tramitación de la aprobación del proyecto, certificado de la compañía y documento debidamente diligenciado. También podrá tramitarse a través de la Administración Municipal, en cuyo caso deberán aportar copia del proyecto para este fin.

2. En ningún caso podrán instarse arquetas, armarios, cuadros, o elementos de este tipo sobre el espacio público sobre rasante, debiendo en todo caso quedar enterrados o embebidos en cerramientos exteriores de edificaciones.

3. Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electro-técnicos actualmente en vigor.

- Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

- Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias aprobado por RD 3275/1982).

- Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por RD 842/2002 de 2 de agosto).

- Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

- Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de potencia conforme a los dispuesto en el REBT, instrucción técnica ITC-BT-10.

#### **8.6.2. Redes de Media Tensión.**

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía suministradora en sus Normas.

Las redes tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

Deberán cumplir con el Decreto 3151/1968 que aprueba el reglamento técnico de líneas aéreas de alta tensión.

#### **8.6.3. Centros de transformación.**

Cumplirán con las determinaciones establecidas en el Real Decreto 3275/1982.

Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego debiendo preverse su instalación en el interior de parcelas de uso privado.

También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos cuando la potencia demandada, así lo requiera.

En todo caso se atenderá a lo establecido en las ordenanzas generales de la edificación para la implantación de centros de transformación en interior de edificios y a cuantas otras normas sean de aplicación.

En el caso de ubicar centros de transformación sobre rasante, se deberán adoptar los criterios expuestos de estética en las ordenanzas generales de la edificación. Además, las construcciones que alberguen esta instalación deberán adecuarse al entorno en el que se emplazan, es decir deberán tener obligatoriamente un tratamiento formal en cuanto a composición y materiales de acabado de fachadas similar al de las construcciones circundantes. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de cuantos requerimientos técnicos sean de aplicación.

Independientemente de su ubicación, dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública.

La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m<sup>2</sup>.

#### **8.6.4. Transformadores.**

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

Potencias normalizadas por CSE, en kVA 50, 100, 160, 250, 400, 630 y 1.000.

#### **8.6.5.-Cuadro de baja Tensión.**

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados de la compañía Suministradora, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

**8.6.6. Batería de contadores.**

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, establezca la Compañía Suministradora del servicio.

**8.6.7. Red de baja Tensión**

La red de Baja Tensión se ajustará a las determinaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

**8.7. De la Red Municipal de Alumbrado Público****8.7.1. Ámbito de aplicación.**

La presente sección de Redes de Alumbrado Público tiene la consideración de ordenanza municipal de Alumbrado, siendo de aplicación a todas las intervenciones que sobre dicha red municipal se realicen así como a las actuaciones de ampliación de la misma.

**8.7.2. Documentación del proyecto.**

Todo Proyecto debe permitir su correcta interpretación por técnico competente distinto del autor del mismo, así pues para los proyectos de nueva construcción, reforma o rehabilitación de instalaciones de alumbrado público, la documentación mínima necesaria constitutiva será la que se relaciona a continuación:

Documento 1. Memoria y Anexos

Documento 2. Planos

Documento 3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares

Documento 4. Presupuesto

**a) Memoria y Anexos**

Constará como mínimo de los siguientes epígrafes:

Objeto del Proyecto, indicándose la finalidad del estudio.

Descripción de la zona a iluminar, con la situación y características.

Normativa de aplicación, haciendo referencia a Reglamentos Eléctricos vigentes y Recomendaciones y Normas de Alumbrado Público que afecten a las características de las instalaciones proyectadas.

Características de las Instalaciones Proyectadas.

Justificación del cumplimiento del 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.

La memoria se completará con los siguientes anexos:

Cálculos luminotécnicos: se obtendrán mediante programa de ordenador de los fabricantes de luminarias a colocar, de acuerdo con las condiciones luminotécnicas exigidas.

Cálculos eléctricos: se indicarán las caídas de tensión, las intensidades nominales y máximas admisibles, protecciones de las líneas y equipos eléctricos, eficiencia energética, características de los centros de mando, etc. Con carácter previo a la realización del Proyecto, deberá consultar a los Servicios Técnicos Municipales, la situación y número de Centros de Mando a instalar.

Estudio de Seguridad y Salud.

Justificación de precios.

**b) Planos**

Los planos deberán ser lo suficientemente descriptivos para que puedan deducirse de ellos las Mediciones que sirvan de base para las valoraciones pertinentes, así como las características de las obras e instalaciones a ejecutar.

Deberán incluirse los siguientes planos:

Situación

Planta general de la Red de Alumbrado Público, en el que se representarán:

La situación de los puntos de luz, distinguiéndose los diferentes tipos empleados.

El trazado de los circuitos de alimentación y las separaciones con los servicios adyacentes.

Disposición de canalizaciones y arquetas.

Las letras o símbolos que se hayan utilizado para realizar los cálculos eléctricos de los distintos circuitos y subcircuitos.

La situación de los centros de mando, protección y medida.

Cuadro de secciones de los cables en todos los ramales que comprenden la red de alimentación de los puntos de luz. En la leyenda se aclarará perfectamente el significado de los símbolos utilizados, haciendo constar la potencia y la altura de implantación de los diferentes puntos de luz, regulación de luminaria y si se trata de red aérea o subterránea.

Plano de detalles de la red de Alumbrado Público, en el que se representarán:

Los distintos tipos de báculos, columnas o brazos, con detalle ampliado de las bases o sistema de anclaje. Deberán estar completamente dimensionados.

Las cimentaciones de los báculos y columnas, señalando su posición con respecto al bordillo.

Los diversos tipos de luminarias indicando sus dimensiones principales y los elementos que la constituyen.

La cimentación de los cuadros de mando cuando vayan colocados sobre el terreno ó el sistema de instalación mecánica en caso contrario.

Las conexiones y empalmes en la caja de derivación a punto de luz, y en su caso en las cajas de protección de líneas. Se especificará el sistema adoptado para la puesta a tierra.

Las secciones de los diferentes tipos de canalizaciones y arquetas para la instalación.

**c) Pliego de prescripciones técnicas particulares.**

En este documento, se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, a cuyos efectos deberá consignar, expresamente o por referencia a los Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales que resulten de aplicación, las características que hayan de reunir los materiales a emplear y ensayos a que deban someterse para la comprobación de las condiciones que han de cumplir; las normas para la elaboración de las distintas unidades de obra, las precauciones a adoptar durante la construcción y las medidas de seguridad.

**d) Presupuesto.**

Contendrá los siguientes capítulos:

Mediciones.

Estarán siempre referidas a datos existentes en los Planos y serán lo suficientemente detalladas para permitir su fácil comprobación. Se dividirán en el número de apartados y subapartados necesarios para que queden perfectamente definidas las unidades de obra que se integran en cada una de las etapas de ejecución.

Cuadros de Precios.

Se incluirán todos los precios de las unidades de obra que vayan a emplearse en la formación de los Presupuestos Parciales y Generales.

Presupuestos Generales.

Se denominará Presupuesto de Ejecución Material el resultado obtenido por la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario o presupuesto parcial y de las partidas alzadas.

Para la formación del Presupuesto de Ejecución por Contrata se incrementará el de Ejecución Material en los siguientes conceptos: gastos generales, un 13 %; beneficio industrial del Contratista, un 6 %, y finalmente el valor resultante se aplicará el IVA.

Para facilitar las labores de gestión de base de datos de proyectos y de mantenimiento, será necesario adjuntar al Proyecto de alumbrado público impreso en papel, una copia del mismo en formato digital.

### 8.7.3. Condiciones generales de la instalación

A continuación se describen los factores que determinan las características mínimas que debe satisfacer el alumbrado público de las vías y espacios públicos:

En los viales con tráfico motorizado los niveles luminotécnicos se obtendrán en luminancia ( $\text{cd}/\text{m}^2$ ) y en pasajes, paseos peatonales, jardines y demás sectores sin tráfico motorizado se calculará el nivel de iluminación mediante el parámetro iluminancia ( $\text{lux}$ ).

Para obtener los parámetros del alumbrado se ha de considerar el cumplimiento de las Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación (CIE), del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) ajustadas en estas Instrucciones las peculiaridades de esta ciudad.

En las instalaciones de alumbrado público en vías con tráfico motorizado tipo autopistas y autovías, el nivel de luminancia será único no incorporándose a los equipos auxiliares de encendido dispositivo alguno para alumbrado reducido, instalándose en el resto de vías con tráfico motorizado equipos para alumbrado reducido.

El factor de mantenimiento a aplicar en los cálculos luminotécnicos será de 0.8 en todos los casos.

En las vías con tráfico motorizado se establece en  $1.0 \text{ cd}/\text{m}^2$  el valor mínimo aceptable para obtener una visión satisfactoria en el alumbrado a nivel reducido. No obstante, en tramos singulares donde los vehículos tengan que realizar maniobras dificultosas como por ejemplo intersecciones, rotondas y glorietas, reducción de carriles, disminución del ancho de la calzada, etc., se aumentará la luminancia entre un 20 y 50 % para mejorar la visibilidad del conductor en dichos tramos. Los valores medios de la luminancia para las vías con tráfico motorizado estarán comprendidos entre 1.5 y  $2.0 \text{ cd}/\text{m}^2$  para el nivel de iluminación normal con un coeficiente de uniformidad mínimo de 0.4.

Los alumbrados especiales, como pueden ser los de monumentos, fuentes, sectores históricos - artísticos, etc. tendrán un tratamiento específico independiente de acuerdo con los criterios que se estimen por los Servicios Técnicos Municipales.

En las zonas o sectores sin tráfico motorizado el nivel de iluminación estará comprendido entre 20 y 30  $\text{lux}$  de media, instalándose el nivel reducido en los equipos auxiliares o en su caso reductor de tensión en cabecera junto al centro de mando. La uniformidad media será de 0.30 como mínimo.

### 8.7.4. Consideración del resplandor luminoso nocturno

Con el fin de reducir la contaminación luminosa en los distintos alumbrados se implantarán luminarias con reducida emisión de luz por encima del plano horizontal, debiéndose utilizar reflectores que dirijan el flujo al área que se pretenda iluminar. La limitación del resplandor luminoso nocturno no solo implica la reducción de la contaminación lumínica sino también el mejor aprovechamiento del flujo luminoso y por tanto mayor eficiencia energética.

En consecuencia en la iluminación de autopistas y autovías, arterias urbanas importantes y rondas de circulación se instalarán luminarias con un flujo hemisférico superior del 3 % como máximo y en el resto de las vías con tráfico rodado será inferior al 5% del total. En el resto de alumbrados peatonales, el flujo hemisférico superior instalado será inferior al 25 % del total. De acuerdo con lo expuesto las luminarias han de ir provistas de bloque óptico o reflector de lamas de forma que se controle la emisión de luz, aumente el factor de utilización y eficacia luminosa, disminuyendo el deslumbramiento. Se adjuntará en el Proyecto copia del certificado del fabricante de las luminarias con los porcentajes del flujo hacia el hemisferio superior.

En la iluminación de fachadas y monumentos, a ser posible, los proyectores se instalarán a altura adecuada para que la iluminación sea en sentido descendente. A los proyectores se les incorporará rejillas, parálumenes, etc. para evitar la dispersión del haz luminoso y se procurará que permanezcan ocultos a la visión directa.

Disposición de los puntos de luz.

Disposición para Vía Pública

Hay cuatro formas de disposición de luminarias que han sido reconocidas como aptas para las vías públicas con tráfico motorizado.

#### Unilateral

Esta disposición, que consiste en la colocación de todas las luminarias a un mismo lado de la calzada, se utiliza solamente en el caso de que el ancho de la vía sea igual o inferior a la altura de montaje de las luminarias. La luminancia de la vía en el lado opuesto a la fila de luminarias será inevitablemente menor comparada con la del lado donde han sido colocadas aquellas.

#### Tresbolillo

Esta disposición, consiste en la colocación de las luminarias en ambos lados de la vía al tresbolillo o en zigzag y se emplea principalmente si el ancho de la vía es de 1.0 a 1.5 veces la altura de montaje. Hay que prestar cuidadosa atención a la uniformidad de las luminancias en la vía, ya que alternadas manchas brillantes y oscuras pueden producir un efecto molesto de zigzag.

#### En oposición (pareadas)

Esta disposición, con luminarias colocadas una opuesta a la otra se utiliza ante todo cuando el ancho de la vía es mayor de 1.5 veces la altura de montaje.

#### Suspendidas en la mitad de la vía

Esta disposición, con las luminarias suspendidas a lo largo del eje de la vía, se utiliza para vías estrechas con edificios en ambos lados que permiten la suspensión de las luminarias en cables anclados en ellos.

#### Consumo de energía

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que la potencia instalada de las mismas sea inferior a 1.0 W/m<sup>2</sup> en calzadas y aceras. No obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados, podrá llegarse a potencias instaladas de 1.5 W/m<sup>2</sup>. Se incluirá este cálculo en todo proyecto de alumbrado público.

Para el ahorro y eficiencia energética habrá que dotar a la instalación de un sistema para tal finalidad. Se recomienda el uso de estabilizadores - reductores en cabecera de línea o equipos de doble nivel eléctricos o electrónicos gestionados por mando con preferencia a la primera opción. Será necesaria la consulta previa a los servicios técnicos municipales para establecer los modelos y marcas de los citados equipos reductores de consumo para el buen funcionamiento de los servicios de mantenimiento.

### **8.7.5. Materiales**

En este apartado se especifican las características de los materiales que se requieren para el proyecto de los distintos elementos de la instalación del alumbrado público, objeto de estas Instrucciones, tales como punto de luz, soportes, cimentaciones, acometidas, centro de mando, redes de distribución en fachada y aérea, puesta a tierra, zanjas y canalizaciones y arquetas.

#### 8.7.5.1. Punto de luz

El punto de luz está constituido por luminaria, lámpara y equipo auxiliar de encendido.

Por ser todos los elementos interdependientes, para el correcto funcionamiento, el conjunto ha de estar garantizado por el fabricante de la luminaria durante un periodo mínimo de un año.

#### 8.7.5.2. Luminarias

Para su elección se tendrá en cuenta:

Su resistencia contra la humedad, polvo atmosférico, efectos mecánicos y eléctricos.

Su protección a los agentes atmosféricos garantizando de fábrica su duración por un periodo mínimo de 5 años.

Han de ser fáciles de montar, desmontar, limpiar y asegurar una cómoda reposición de la lámpara y demás accesorios.

Debe venir de fábrica con el equipo de encendido montado.

Sus características técnicas y fotométricas han de ser las óptimas para el mejor aprovechamiento del flujo luminoso de la lámpara a utilizar, teniendo en cuenta la geometría y estética de la zona a iluminar.

Su capacidad para desalojar el calor producido por los diversos elementos del punto de luz.

Tipos y características:

#### Tipo I

Serán las empleadas en vías con tráfico motorizado.

La carcasa y reflector serán dos cuerpos distintos. La carcasa podrá ser de policarbonato reforzado con fibra de vidrio, aluminio inyectado o poliéster.

El reflector será de aluminio puro anodizado, pulido y electroabrillantado.

La cuba de cierre será de vidrio termorresistente, policarbonato, metacrilato o cualquier otro material adecuado técnicamente.

La apertura de la luminaria se producirá de forma que no quede abierta sobre la vía pública, ni vierta su equipo de encendido hacia la calzada.

Dispondrá de dispositivo de regulación para el correcto enfoque de luminaria y lámpara tanto horizontal como verticalmente.

La altura de colocación será igual o superior a 8.0 metros y el flujo luminoso de la lámpara será mayor de 10.000 lúmenes.

El grado de protección mínimo será IP-65, aunque en caso de reposición o continuidad por motivos de estética, se tendrá en cuenta la luminaria instalada o existente.

Dispondrá de capacidad suficiente para alojar el equipo auxiliar de doble nivel de potencia que irá en soporte aislado eléctricamente del resto de la luminaria.

El flujo luminoso hacia el hemisferio superior será inferior al 5 % del total.

#### Tipo II

Comprende aquellas luminarias que van colocadas a baja altura (< 5 metros) como las propias de calles y plazas peatonales, las propias de urbanizaciones y jardines, etc.

Las instalaciones de jardines no llevarán alumbrado a nivel reducido.

Irán provistas de bloque óptico, reflector de lamas o cualquier otro dispositivo que controle el flujo luminoso hacia el hemisferio superior a un valor inferior al 25 % del flujo total de la lámpara.

Las luminarias estarán construidas en materiales antivandálicas, tanto la carcasa como el cierre.

Para la elección del modelo de luminaria a emplear se tendrá en cuenta el aspecto estético acorde con el entorno y las luminarias existentes en dicho entorno. No obstante, se pedirá asesoramiento a los Servicios Técnicos Municipales implicados.

#### 8.7.5.3. Lámparas

Las lámparas por sus características técnicas, potencia y flujo luminoso condicionan la totalidad de la instalación de alumbrado público; tal como centros de mando, sección de los conductores, luminarias, equipo auxiliar, altura de soportes y distribución de estos. Por tanto su elección óptima es esencial en este tipo de instalaciones.

En alumbrado público viario con tráfico motorizado se utilizarán generalmente lámparas de vapor de sodio alta presión por su gran duración, por su luz agradable y por su alto rendimiento de 120 lm/W. Además para el caso de vías importantes como autopistas, autovías, carreteras de circunvalación, etc. Se recomienda el empleo de lámparas de vapor de sodio baja presión que supera las características de la de sodio alta presión antes mencionada, en detrimento en reproducción de colores, característica no relevante en este tipo de vías.

Aunque las lámparas iluminen es conveniente cambiarlas una vez transcurrida su vida media, ya que su rendimiento baja considerablemente sin disminuir el gasto energético.

En casos singulares como iluminación de jardines, centros históricos - artísticos, pasajes peatonales, fuentes, monumentos, barriadas típicas, etc. pueden ser más idóneos otros tipos de lámparas como las de vapor de mercurio con halogenuros metálicos, vapor de mercurio alta presión, inducción, con menor rendimiento lumínico pero con mayor reproducción cromática, aconsejables por motivos especiales de calidad y estética.

Las lámparas llevarán inscrita la marca del fabricante, tipo, potencia y tensión de funcionamiento.

#### 8.7.5.4. Equipo auxiliar de encendido

El equipo auxiliar de encendido se compone de reactancia, condensador y arrancador en caso de que sea necesario. Será necesario para su buen funcionamiento, que todos los elementos sean del mismo fabricante y que sus características sean las adecuadas y compatibles con la lámpara a utilizar.

#### 8.7.5.5. Reactancia.

Las reactancias o balastos suministran la tensión y corriente de arranque de las lámparas y alimentada a la tensión y frecuencia nominal limitan la corriente de la lámpara entre un valor superior al 5 % y otro inferior del 10 %.

Llevará inscrita la marca del fabricante, la tensión en voltios, la intensidad nominal en amperios, la frecuencia en hertzios, el esquema de conexionado si tiene más de dos hilos y la potencia nominal de la lámpara para la que ha sido prevista.

Se diferencian dos tipos de reactancia:

De un nivel de potencia: este tipo solo se aceptarán en alumbrado de jardines, monumentos, túneles, autopistas, autovías y calles de gran tráfico que no necesiten el doble nivel de potencia o bien en instalaciones que incorporen en cabecera un reductor de tensión o estabilizador - reductor.

De doble nivel de potencia: estas reactancias mediante una impedancia o dispositivo similar, reducen la potencia de la lámpara hasta un 60 % aproximadamente de la nominal, consiguiéndose un menor consumo eléctrico, manteniéndose la uniformidad inicial. El paso del nivel normal de consumo al reducido se realizará mediante conmuta-

horario instalado en el centro de mando que envía una señal al dispositivo reductor por medio del hilo de mando de 2.5 mm<sup>2</sup> de sección mínima. En caso de instalación existente sin hilo de mando, se puede acoplar al equipo auxiliar de doble nivel un temporizador individual que de paso al nivel reducido sin necesidad de hilo de mando. Las reactancias de doble nivel se pueden sustituir por reactancias normales colocando en cabecera un equipo reductor de tensión de potencia adecuada a la instalada o reductor - estabilizador si fuese necesario.

#### 8.7.5.6. Condensador

El condensador es de instalación obligatoria según el R.E.B.T. vigente para la corrección del factor de potencia a fin de evitar la producción de energía reactiva no utilizable, estando su capacidad condicionada por las características de la lámpara a instalar. También suministra corriente que tiene almacenada a los arrancadores para la puesta en funcionamiento de la lámpara. El factor de potencia ha de ser corregido hasta un valor de 0.9 o superior.

El esquema de conexión ha de ser suministrado por el fabricante y llevará inscritas todas sus características así como su capacidad en  $\mu\text{F}$ .

#### 8.7.5.7. Arrancador

El arrancador es necesario para la puesta en funcionamiento de la lámpara de vapor de sodio que necesita tensiones de encendido muy elevadas imposible de ser suministrada por la reactancia. Para el buen funcionamiento del sistema eléctrico se hace obligatorio que tanto reactancia como arrancador sean del mismo fabricante.

Es necesario interrumpir la corriente cuando la lámpara esté floja o no encienda, puesto que el arrancador seguirá emitiendo impulsos que al cabo de varios días averiaría la reactancia. La interrupción de la corriente se realizará automáticamente mediante la instalación obligatoria de arrancadores temporizados o de impulso directo.

#### 8.7.5.8. Soportes

Báculos y columnas (Candelabros metálicos)

Los báculos y columnas deberán cumplir con el Real Decreto 2642/1985 de 18 de Diciembre, Real Decreto 401/1989 de 14 de Abril y Orden Ministerial de 16 de Mayo de 1989, por las que se declara de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

Por consiguiente, se ha de aportar su homologación o certificado de continuidad a efectos de autorización de enganche eléctrico de la instalación y/o cualquier otra especificación técnica posterior que sea de obligado cumplimiento.

#### 8.7.5.9. Brazos

Los brazos se emplearán en aquellas calles o tramos de calle donde no sea posible colocar báculos o columnas, en calles estrechas y típicas o bien donde motivos de estética aconseje este tipo de instalación.

Los brazos murales se fijarán rígidamente a las paredes por medio de una placa, solidaria del brazo, y de pernos de anclaje que impidan los movimientos de cabeceo o rotaciones provocadas por el viento.

Se fijarán sólo en aquellas partes de las construcciones que lo permitan por su estabilidad, solidez, espesor, etc., dejando por encima del último perno una altura de construcción de 50 cm. como mínimo.

En cuanto a materiales, los soportes podrán ser de acero galvanizado, fundición de hierro, aluminio, poliamida, poliéster reforzado con fibra de vidrio o cualquier otro material que cumpla lo anteriormente expuesto.

#### 8.7.5.10. Cimentaciones

Las bases de cimentación de columnas y báculos serán de hormigón de 200 Kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica con sus correspondientes pernos de anclaje que irán fijados con tuercas a las placas de asiento.

Las dimensiones del dado de cimentación y de los pernos de anclaje deberán quedar justificadas en los documentos del proyecto para asegurar la estabilidad de las columnas frente a las cargas externas a las que estén expuestas, aplicando en estos cálculos un coeficiente de seguridad mínimo de 1.5.

#### 8.7.5.11. Centro de mando

El centro de mando contendrá todos los elementos y mecanismos necesarios para la protección de la instalación, salvo aquellos que el R.E.B.T. obligue a instalar en los elementos a proteger y en otro sentido permite el funcionamiento automático de encendido, apagado y alumbrado reducido así como la interrupción del suministro en caso de derivaciones de corriente y elevaciones de temperatura en conductores.

Se deberá consultar a los Servicios Técnicos Municipales para determinar las características de los elementos constitutivos del cuadro de mando a instalar que serán los idóneos para facilitar las labores de gestión y mantenimiento por los Servicios de Alumbrado Público de este Ayuntamiento.

#### **8.7.6. Condiciones de la red**

Como norma general las redes de Alumbrado Público para la distribución de los circuitos de alimentación, serán de tipo subterráneas, aceptándose los tipos aéreos o sobre fachada solamente en casos realmente necesarios y por motivos bien justificados.

##### 8.7.6.1. Redes de distribución en fachada y aéreas

La distribución del suministro eléctrico se realizará en el sistema trifásico con conductores multipolares de cobre de 0.6/1 KV. de aislamiento y 2.5 mm<sup>2</sup> de sección mínima de acuerdo con el R.E.B.T. vigente.

En los proyectos se aportarán los cálculos de las secciones de los conductores con sus correspondientes esquemas de circuitos.

Los vanos en las líneas aéreas se fijarán mediante tornillos - argollas pasante, tensores y cable fijado de acero de 6 mm. de diámetro, con anillado de plástico cada 25 cms.

En fachada el conductor irá grapeado a intervalos de 25 cms. En la subida a fachada se protegerá el conductor mediante tubo galvanizado de 1" de diámetro mínimo, forrado interiormente, con sus correspondientes curvas y abrazaderas; siendo la altura mínima del tubo de 2 metros desde la cota del suelo.

##### 8.7.6.2. Redes de distribución subterráneas

La canalización para las redes de alumbrado público discurrirán por terreno de dominio público, y salvo casos debidamente justificados tendrán que ejecutarse bajo las aceras y bajo calzadas en los cruces de calle. Dichas canalizaciones presentarán trayectorias lo más rectas posibles, paralelas a las líneas de bordillo y perpendiculares al eje de la calzada en los cruces de calle. Los conductores se instalarán bajo tubo protector corrugado rojo de PVC de 90 mm. de diámetro como recomendado, no obstante, se podrán emplear diámetros menores o mayores siempre y cuando se justifique su empleo y siempre cumpliendo con la Instrucción ITC BT 021.

Las canalizaciones tendrán una profundidad mínima de 50 cms. bajo la rasante, excepto en los cruces de calzada donde la profundidad mínima ha de ser de 80 cms. e irán reforzados con un recubrimiento de hormigón H - 175 hasta 10 cms. por encima de la generatriz superior del tubo. A 15 cms. sobre la generatriz superior del tubo protector y a lo largo de la canalización, se instalará una cinta señalizadora de riesgo eléctrico.

Por otra parte y como regla general se instalará un tubo en vacío en todos los cruces de calle. En el caso de no ser posible mantener las profundidades indicadas en el párrafo anterior se deberá justificar en el Proyecto el motivo y la propuesta adoptada.

Los conductores serán unipolares de cobre con aislamiento 0.6/1 KV. y sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>. el suministro se realizará en sistema trifásico y los cables unipolares vendrán identificados para las distintas fases de corriente.

La acometida a báculo se realizará con un conductor de fase, neutro e hilo de mando si lo hubiese y retorno de los mismos hilos, una vez conexiados, a la arqueta. La subida se realizará mediante conductor de 3x1.5 mm<sup>2</sup> de sección. La protección en la caja de derivación estanca, a instalar en la parte inferior del báculo, se hará mediante fusible calibrado de 6 A.

Salvo casos debidamente justificados, los empalmes, derivaciones o cualquier interrupción de las líneas de alumbrado se deberá realizar en la caja de derivación alojada en los compartimentos inferiores de los báculos.

Se deberá mantener una distancia de separación mínima de 25 cm. entre la red de alumbrado público y las redes de otros servicios adyacentes (Agua potable, saneamiento, A.T., B.T., telefonía, etc.), tanto en la proyección horizontal como en la vertical.

##### 8.7.6.3. Arquetas

Las arquetas de alumbrado público se construirán de ladrillo macizo de ½ pie u hormigón H - 175, con fondo drenante para evacuación de aguas pluviales y de condensación. Las dimensiones serán de 40 x 40 cm. con una profundidad mínima de 50 cm. y de 80 cm. en cruces de calzada.

El marco y la tapa serán de fundición dúctil de 40 x 40 cm. con la leyenda de "Alumbrado Público. Ayuntamiento de Zurgena".

Se colocarán arquetas en los siguientes casos:

A pié de cada báculo o columna ó a pié de bajante para luminaria mural.

En las bifurcaciones y cambio de dirección de las líneas de distribución de energía.

En los tramos rectos de las líneas de distribución de energía con una ínter distancia máxima de 35 metros entre arquetas.

En los tramos de acometida, las arquetas se construirán de acuerdo con las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de la Compañía Sevillana - Endesa de Electricidad, S.A.

#### **8.7.6.4. Red de tierras**

Para la protección contra los contactos indirectos la instalación de alumbrado público estará dotada de red equipotencial de tierra con los siguientes elementos principales:

Las tomas de tierra estarán constituidas por picas de acero cobreado de 2 metros de longitud y 14 mm. de diámetro. Como regla general, se colocará una pica por luminaria u otro elemento de la instalación susceptible de provocar un contacto indirecto.

Conductor desnudo de cobre y sección 35 mm<sup>2</sup> que unirá al elemento a proteger con la pica de tierra. Este discurrirá por fuera de la canalización de los cables de alimentación.

Conductor de protección de cobre aislado de tensión asignada 450/750V en color amarillo – verde con 16 mm<sup>2</sup> de sección mínima. Discurrirá por la misma canalización de los conductores polares y unirá mediante elementos apropiados cada uno de los soportes puestos a tierra.

La pica de toma de tierra quedará totalmente clavada sobre la base interior de la arqueta. En el caso de que la resistencia de tierra sea insuficiente a causa de la resistividad del terreno, será necesario instalar a lo largo de los diversos circuitos de alimentación una línea equipotencial con un número de picas de toma de tierra suficiente como para dar cumplimiento con la ITC BT 18 del R.E.B.T. El valor de la resistencia de tierra nunca será superior a 20 ohmios.

En el caso de conexión a tierra de un brazo mural, el conductor irá protegido hasta 2 metros de altura mínima por tubo de acero galvanizado con forro interior plástico con sus correspondientes curvas y abrazaderas.

#### **8.7.7. Recepción de las instalaciones de Alumbrado Público**

Terminadas las obras e instalaciones, como requisito previo a la recepción de las mismas, se procederá por parte de los Servicios Técnicos Municipales a la comprobación sobre el terreno de que las obras e instalaciones son acorde con el Proyecto presentado en el Ayuntamiento. En el caso de que las características de la instalación ejecutada no corresponda con el Proyecto aprobado, el Promotor o en su caso el Contratista correrá con los gastos que ocasionen la adecuación de la instalación ejecutada al Proyecto presentado. En caso afirmativo o de Conformidad con el Proyecto, se procederá al trámite de contratación de suministro eléctrico con la compañía suministradora.

Para la contratación del suministro eléctrico serán necesarios los requisitos siguientes:

La instalación ha de estar recepcionada por el Excmo. Ayuntamiento de Zurgena y en condiciones de funcionamiento.

Se ha de aportar el boletín del instalador sellado y firmado por la Delegación de Empleo y Desarrollo Tecnológico (Consejería de Trabajo e Industria) autorizando el enganche del alumbrado público.

La titularidad de la instalación debe pasar a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Zurgena para su conservación y mantenimiento por los Servicios Urbanos.

### **8.8. Redes de Semaforización**

#### **8.8.1. Semáforos. Condiciones Generales.**

En los casos en que sea necesaria la ejecución de semáforos para regular el tráfico, se estará a lo especificado en normativa sectorial vigente y cuantas otras condiciones sean requeridas por los servicios técnicos municipales.

Será de especial atención las determinaciones fijadas en el Decreto 293/2009 de 7 de julio de la Consejería de la Presidencia relativo a Eliminación de Barreras Arquitectónicas. Y *La 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.*

**8.9. Redes de Telecomunicaciones****8.9.1. Condiciones Generales.**

1.- La Legislación de aplicación a las instalaciones de Telecomunicaciones es la siguiente:

Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la actividad de telecomunicación de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de. (BOE 72 de 24-03)			
Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones. (BOE 114 de 10-05)			
REAL DECRETO-LEY 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a servicios de telecomunicación. (BOE 51 de 28-02)			
Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de Telecomunicación en el interior de las edificaciones para el acceso a los servicios de Telecomunicación. (BOE 78 de 1-04)			
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. (BOE 143 de 16-06)			

2.- Como cuestiones importantes derivadas de la legislación referida serán las siguientes:

a) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.

Se aplicará lo expresado a este respecto en la correspondiente Ley vigente en materia de Telecomunicaciones y lo expresado para la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley vigente de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

El citado Registro de operadores de telecomunicaciones puede consultarse en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones [www.cmt.es](http://www.cmt.es).

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2. apartado a) de la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones.

- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

Además, desde el punto de vista de acceso a la infraestructura, deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. También, en los diseños de los trazados de las redes de telecomunicación se deberá tener en cuenta la instalación de canalizaciones suficientes para más de un operador de telecomunicaciones y la previsión de reservas para futuros operadores interesados en dar el servicio o deterioros.

b) Uso compartido de la propiedad pública o privada.

En relación con el uso referido se estará a lo que se determine en la legislación vigente en materia de telecomunicaciones y en su defecto por lo que determine el organismo sectorial del que dependan las telecomunicaciones.

c) Instalaciones radioeléctricas.

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Radiocomunicación, según la definición de la Unión Internacional de las Telecomunicaciones (UIT) es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencias del espectro radioeléctrico y, por lo tanto, las infraestructuras necesarias para ofrecer dichos servicios son muy distintas entre sí. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicio de radiodifusión, el servicio de televisión, el servicio móvil terrestre (utilizado, entre otros, por los servicios de seguridad y emergencias), los servicios por satélite, servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, servicio de aficionados, servicio fijo (radioenlaces), etc. Dentro de dichos servicios existen variedades que conocemos con denominaciones específicas, por ejemplo, al servicio móvil terrestre pertenece la telefonía móvil y al servicio fijo pertenece la telefonía fija inalámbrica con la que, entre otros, se ofrece el servicio de telefonía, y por tanto, uno de los terminales tiene que estar situado necesariamente en el domicilio del abonado.

Básicamente, la diferencia entre infraestructuras se centra en el tipo y tamaño de las antenas que forman parte de la estación transmisora, así como la altura que es necesario utilizar y que está en función de la frecuencia o longitud de onda correspondiente. Además, los objetivos de las comunicaciones son también diferentes, hay servicios de difusión, como la radio o la televisión, y servicios de comunicación punto a punto como los radioenlaces del servicio fijo. También hay instalaciones de radiocomunicaciones para la transmisión de señales e instalaciones de recepción. Por ello, las ubicaciones de estas instalaciones deben estar situadas en los lugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o la zona que constituye su área de servicio o para recibir las señales en el punto o en la zona de destino de las mismas.

Centrándonos en el caso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas de telefonía móvil no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/519/CE, incorporados en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de re-

ducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

#### d) Procedimiento de autorización

La Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, (en adelante, CSDIR), creada de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional duodécima de la ya citada Ley vigente en materia de Telecomunicaciones ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue. Este procedimiento será de aplicación en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la citada Ley 12/2012.

**3.-** El conjunto de redes de comunicaciones de los proyectos de Urbanización deberán de contemplarse como anexo independiente mediante un proyecto firmado por técnico competente en la materia. Y deberán de cumplir las siguientes condiciones:

- Contactar con los operadores de telecomunicaciones que tienen red en la localidad para acordar las infraestructuras mínimas necesarias.
- Añadir conductos para servicios municipales (telecomunicaciones, tráfico, telecontrol, etc.) y otros operadores que quisieran instalarse.
- Considerar otros elementos de la infraestructura, como son arquetas, cámaras de registro, armarios, pedestales, etc.
- Redactar un proyecto técnico visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación (o Ingenieros Técnicos) para garantizar el adecuado dimensionamiento de las infraestructuras y velar por la calidad de la obra.
- Finalmente conviene recordar que estas canalizaciones pertenecen al dominio público municipal y por lo tanto son propiedad del Ayuntamiento.

En cualquier caso deberán de contener instalaciones de telecomunicaciones que garanticen:

- Telefonía fija y móvil.
- Conexión ADSL.
- Televisión por Cable y TDT.

### **8.9.2. Descripción General de la Red de Telecomunicaciones enterradas.**

#### 8.9.2.1. Red de Alimentación

Compuesta por el cable (en el caso de redes por cable) ó elemento amplificador de señal que desde la central llega a la urbanización o polígono, así como los cables de entrada a los Puntos de Interconexión.

#### 8.9.2.2. Red de Distribución.

Es la red propiamente interior de la urbanización y parte del punto de interconexión y conecta con los puntos de distribución ya sea por cable enterrado ó inalámbrica.

#### 8.9.2.3. Red de Dispersión.

Es la parte de la red que parte del punto de distribución y termina en la vivienda o local.

### **8.9.3. Elementos de la Red**

No existe legislación específica que defina las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, no obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE, aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

#### 8.9.3.1. Canalizaciones Subterráneas.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas de la UNE 133100-1:2002

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

#### 8.9.3.2. Arquetas y cámaras de registro.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro de la UNE 133100-1:2002

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

#### 8.9.3.3. Tramos interurbanos

Parte 3: Tramos interurbanos de la UNE 133100-1:2002

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

#### 8.9.3.4. Líneas aéreas.

Parte 4: Líneas aéreas de la UNE 133100-1:2002

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de políéster reforzado con fibra de vidrio.

#### 8.9.3.5. Instalaciones en fachada.

Parte 5: Instalación en fachada de la UNE 133100-1:2002

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

#### 8.9.3.6. Tipos de canalización y emplazamiento.

Cualquier sección de canalización adoptará, de acuerdo con las necesidades de las Normas de las compañías suministradoras

Si la canalización discurre bajo calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento a nivel del terreno al techo del prisma de la canalización será de 60 cm. .. (Bajo acera).

### **8.10 Redes y Acometidas de Gas**

#### **8.10.1. Condiciones Generales.**

Los proyectos y obras que contemplen la ejecución de redes o acometidas para combustibles gaseosos deberán cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía que suministre el servicio y a la ordenanza municipal específica que contemple este servicio.

**9. Disposición final**

Todas las obras de urbanización deberán cumplir el El 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 (Publicado en el B.O.J.A. número 140 de 21 de julio de 2.009) define como ámbito de aplicación en relación con las urbanizaciones en su

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Las disposiciones del presente Reglamento serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía a las actuaciones que se realicen por cualquier entidad pública o privada o por personas físicas en materia de infraestructura, urbanización, edificación y transporte, y en concreto a:

a) La redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización.

b) Los accesos, itinerarios peatonales, espacios libres, instalaciones y mobiliario urbano, públicos y privados, comprendidos en las obras de infraestructuras y urbanización de primer establecimiento o a realizar en las existentes, y aquellos que alteren su uso o actividad, total o parcialmente, de forma definitiva o provisional, aunque no se realice obra alguna.

c) Los accesos, dotaciones, equipamientos e itinerarios accesibles en los espacios naturales u otros análogos, que se construyan, reformen, alteren su uso o actividad, total o parcialmente, de forma definitiva o provisional, y en los que se desarrollen distintas actividades, que sean de uso y concurrencia pública.

2. En las obras de reforma que afecten únicamente a una parte de las infraestructuras, elementos de urbanización, edificios, establecimientos o instalaciones, aunque se mantenga totalmente el uso o actividad de éstos, el presente Reglamento sólo será de aplicación a los elementos o partes modificados por la reforma.

En las infraestructuras o elementos de urbanización, edificios, establecimientos e instalaciones en los que se altere únicamente el uso o actividad de alguna de sus zonas, de forma definitiva o provisional, las condiciones de accesibilidad sólo serán exigibles a los elementos o zonas en las que se altere su uso o actividad.

3. Se entenderá que el ámbito de aplicación establecido en los apartados anteriores respecto de los edificios, establecimientos, instalaciones y espacios o recintos de utilización colectiva comprende el desarrollo de actividades permanentes, temporales, ocasionales o extraordinarias, independientemente de que se lleven a cabo en edificios, establecimientos o instalaciones que sean fijos, eventuales o efímeros, independientes o agrupados.

**ÍNDICE CAPÍTULO V  
NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

1. Suelo No Urbanizable.
- 1.1. Definiciones

- 1.1.1. Definición, Objetivos y ámbito de aplicación
- 1.1.2. Categorías del Suelo No Urbanizable
- 1.1.3. Suelos de Especial Protección por legislación específica SNU-ZEPL
- 1.1.4. Suelos no urbanizables de Especial Protección por Planificación territorial o Urbanística. SNU-ZEPPL
- 1.1.5. Suelos no urbanizables de Carácter Natural. SNU-CN
- 1.1.6. Suelos no urbanizables de Hábitat Rural Diseminado. SNU-HRD
- 1.1.7. Sistemas Generales en suelo no urbanizable.
- 1.1.8 Usos en suelo no urbanizable.
  - 1.1.8.1.-Definición De Los Usos Regulados En Suelo No Urbanizable
- 1.1.9.- Cuadro de compatibilidad de los usos en suelo no urbanizable.
- 1.1.10.- Actividades de Intervención Singular.
- 1.2. Condiciones Generales Aplicables en todas las Categorías de Suelo No Urbanizable
  - 1.2.1. Determinaciones de carácter general
  - 1.2.2. Condiciones generales comunes para todos los usos en Suelo no urbanizable
  - 1.2.3.- Condiciones generales en las edificaciones en SNU
  - 1.2.4.- Condiciones Generales de las infraestructuras
  - 1.2.5.- Condiciones generales para la protección de carreteras o caminos municipales
  - 1.2.6.- Condiciones generales para la protección de las características naturales del suelo.
  - 1.2.7.- Condiciones generales para la protección de la Biodiversidad.
- 1.3.- Edificaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable
  - 1.3.1.-Categorías de las edificaciones existentes.
  - 1.3.2. Regulación de Construcciones existentes en SNU
- 1.4.- Normas relativas a la parcelación de suelo y formación de nuevos asentamientos
  - 1.4.1.-Estructura parcelaria, Parcelación y Segregación de Fincas en Suelo no urbanizable
  - 1.4.2.- Definición de núcleo de población y medidas para evitar parcelaciones urbanísticas en SNU.
- 1.5. Regulación de Usos y Construcciones en Suelo No Urbanizable
  - 1.5.1. Definición
  - 1.5.2 Cercado de Parcelas y Fincas
  - 1.5.3 Refugios de Montaña
  - 1.5.4. Movimientos de Tierras
  - 1.5.5. Depósitos de Agua
  - 1.5.6. Casetas para Instalaciones
  - 1.5.7. Casetas para Aperos de Labranza y Servicios Varios
  - 1.5.8. Almacenes Agrícolas/forestales/Mineros
  - 1.5.9. Viveros e Invernaderos
  - 1.5.10. Instalaciones Ganaderas. Agropecuarias
  - 1.5.11.-Otras Construcciones
  - 1.5.12 Vivienda Rural
  - 1.5.13. Instalaciones de Telecomunicaciones
  - 1.5.14. Construcciones e Instalaciones vinculadas al servicio de las Obras Públicas (Infraestructuras, Servicios, Dotaciones, y Equipamientos Públicos).
  - 1.5.15. Construcciones e Instalaciones vinculadas a Usos extractivos
- 1.6. Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable
  - 1.6.1. Definición
  - 1.6.2. Actuaciones consideradas de Interés Público.
  - 1.6.3. Condiciones de implantación de las Actuaciones de Interés Público
    - 1.6.3.1. Elaboración de Plan Especial o Proyecto de Actuación
    - 1.6.3.2. Duración limitada
    - 1.6.3.3. Garantía de ejecución
    - 1.6.3.4. Prestación Compensatoria
    - 1.6.3.5. Medidas Correctoras
    - 1.6.3.6. Otras condiciones
  - 1.6.4. Plan Especial y Proyecto de Actuación

**1.7. Condiciones Particulares Aplicables en cada Categoría de Suelo No Urbanizable****1.7.1. Suelos de Especial Protección. SNU-ZEP**

## Por Legislación Específica

1.7.1.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Carreteras. (SNU-ZEPLE-1)

1.7.1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección vías-pecuarias Deslindadas. (SNU-ZEPLE-2)

1.7.1.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Patrimonio Histórico Declarado (SNU-ZEPLE-3)

## Por Planificación Territorial o Urbanística

1.7.1.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Forestal (SNU-ZEPPL-1)

1.7.1.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Interés Paisajístico. (SNU-ZEPPL-2a)

1.7.1.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Hábitats Prioritarios (SNU-ZEPPL-2b)

1.7.1.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces. (SNU-ZEPPL-2c)

1.7.1.8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección vías-pecuarias NO Deslinde. (SNU-ZEPPL-2d)

1.7.1.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Energía Renovable. (SNU-ZEPPL-3):

1.7.1.10. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Interés Arqueológico. (SNU-ZEPPL-4a)

1.7.1.11. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Recursos Mineros (SNU-ZEPPL-5):

**1.7.2. Suelos no urbanizables de carácter natural**

1.7.2.1. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Regadío. (SNU-CNR):

1.7.2.2. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Secano. (SNU-CNS):

**1.7.3. Suelos no urbanizable Hábitat Rural .SNU-HR**

1.7.3.1. Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado. (SNU-HRD):

**1.7.4. Condiciones de implantación de las Construcciones/edificaciones en cada tipo de suelo****2.- Regulación de las instalaciones para generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables. Parques eólicos y captación de energía solar fotovoltaica.****2.1. Objeto****2.2. Actuaciones de interés público****2.3. Condiciones generales**

2.3.1. Edificabilidad

2.3.2. Ocupación

2.3.3. Altura

2.3.4. Retranqueos

2.3.5. Vallado

2.3.6. Condiciones estéticas

**2.4. Condiciones particulares de los parques eólicos****2.5. Condiciones particulares de la captación de energía solar fotovoltaica****2.6. Instalaciones en suelo no urbanizable****2.7. Protección del paisaje urbano y rural****2.8. Deber de conservación****1. Suelo No Urbanizable.**

### 1.1. Definiciones

#### 1.1.1. Definición, Objetivos y ámbito de aplicación

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable, los terrenos no incluidos dentro del suelo urbano o urbanizable por constituir espacios de especial protección en razón a las siguientes consideraciones: por su valor natural, forestal o agrícola; por la facilidad de alteración por la erosión y el deslizamiento; por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales; valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Se incluyen además dentro del suelo no urbanizable los destinados a implantación de infraestructuras varias o aquellos que en sí mismos constituyen infraestructuras naturales, así como los que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación.

2. El objetivo del suelo clasificado como suelo no urbanizable en esta figura de planeamiento municipal es que dichos suelos sean destinados de acuerdo con sus características agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas a que están destinados estos suelos conforme a su naturaleza y preservarlos de las actuaciones que supongan pérdida o merma de sus valores propios.

Estas Normas tienen por objeto, en el Suelo No Urbanizable, la regulación de los actos de segregación, obra y construcción o edificación e instalación así como la implantación de usos.

Para una mejor adecuación de los usos del suelo clasificado como no urbanizable al destino definido en este PGOU, y sin alterar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades establecidas en el artículo 14.1.a), e), f), g) y h) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012 (en adelante LOUA ).

3. El ámbito, situación y subclasificación de esta clase de suelo está grafada en el plano de Determinaciones estructurales del Término Municipal.

#### 1.1.2. Categorías del Suelo No Urbanizable

Del estudio de los suelos del Término Municipal desde los distintos enfoques, - interés arqueológico, valor paisajístico, cultural, morfología, topografía, formación geológica, aporte productivo, conservación y/o transformación, riesgos - y tratando de conjugar en lo posible las diferentes opciones, se llega a una clasificación del Suelo No Urbanizable que divide en las siguientes categorías las áreas del Término:

- Suelos no urbanizables de Especial Protección por Legislación específica. SNU-ZEPL.
- Suelos no urbanizables de Especial Protección por Planificación territorial o Urbanística. SNU-ZEPPL.
- Suelos no urbanizables de carácter natural o rural. SNU-CN.

#### 1.1.3. Suelos de Especial Protección por legislación específica SNU-ZEPL

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas que por sus condiciones están sujetos a la condición de dominio público ó estar sujetos a limitaciones o servidumbres o algún régimen de protección correspondiente a alguna legislación administrativa.

Esta limitación de usos y actividades se regula por la propia legislación que les afecta.

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del origen de sus protecciones, así como las determinaciones específicas de las mismas:

- |             |   |
|-------------|---|
| SNU-ZEPL-1: | Especial Protección Carreteras.                         |
| SNU-ZEPL-2: | Especial Protección Vías Pecuarias deslindadas.         |
| SNU-ZEPL-3  | Especial Protección del Patrimonio Histórico Declarado. |

Estos suelos están sujetos a legislaciones específicas de rango superior, por lo que cualquier determinación del presente plan que pueda entrar en contradicción con las legislaciones específicas no será válida.

#### 1.1.4. Suelos no urbanizables de Especial Protección por Planificación territorial o Urbanística. SNU-ZEPPL

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas que como consecuencia de la Planificación territorial aprobada o por sus condiciones especiales de relevancia natural, paisajística o por estimar el plan que deben de destinarse a actividades necesarias para desarrollos especiales vinculadas con actividades que minimizan los impactos generados por el plan deben de excluirse del proceso urbanizador.

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del origen de sus protecciones, así como las determinaciones específicas de las mismas:

SNU-ZEPPL-1	Especial Protección Forestal.
SNU-ZEPPL-2a	Especial Protección Interés paisajístico.
SNU-ZEPPL-2b	Especial Protección Hábitat Prioritario.
SNU-ZEPPL-2c	Especial Protección Cauces.
SNU-ZEPPL-2d	Especial Protección Vías Pecuarias No deslindadas.
SNU-ZEPPL-3	Especial Protección Energía Renovable.
SNU-ZEPPL-4a	Especial Protección Interés Arqueológico.
SNU-ZEPPL-5	Especial Protección Recursos Mineros

#### 1.1.5. Suelos no urbanizables de Carácter Natural. SNU-CN

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas con potencial agrícola ó ganadero y que atendiendo a las características del municipio se han considerado necesario preservar sus condiciones de carácter rural, Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del carácter natural, así como las determinaciones específicas de las mismas:

SNU-CNR	REGADIO
SNU-CNS	SECANO

#### 1.1.6. Suelos no urbanizables de Hábitat Rural Diseminado. SNU-HRD

De acuerdo con el art. 21 del D 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 se definen como aquellos asentamientos que cumplen los siguientes criterios:

- Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.
- Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.
- Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

Estos ámbitos son asentamientos de población históricos que tradicionalmente han estado vinculados a la actividad agraria y ganadera de los terrenos cercanos. El presente Plan **NO** ha considerado la existencia de ningún asentamiento que reúna las condiciones necesarias para ser considerado un hábitat rural diseminado.

#### 1.1.7 Sistemas Generales en suelo no urbanizable.

Los Sistemas Generales que por su naturaleza debieran de estar implantados en SNU estarán ubicados en alguna o algunas de las categorías o subcategorías de suelo no urbanizable, salvo que en aplicación del artículo 44, aquellos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular, que podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Los sistemas generales que por sus especiales características deban de ir emplazados en el suelo no urbanizable. Distinguiamos los siguientes:

- Sistema General de Transportes. SNU-SG-T
  - Carreteras.
  - Ferrocarriles.
- Sistema General de Transporte de Energía. SNU-SG-IF
  - Líneas eléctricas.
  - Gaseoducto.
- Sistema General de Espacios Libres: Parques Forestales y Periurbanos. SNU-SG-ELP
- Sistema General de Infraestructuras Urbanas SNU-SG-IF:
  - Estación depuradora de aguas residuales.
  - Estación de tratamiento de aguas potables.

- Depósitos de aguas potables.
- Πλαντασ Residuos Sólidos Urbanos.

### 1.1.8 Usos en suelo no urbanizable.

Los usos regulados en suelo no urbanizable los podemos clasificar en los siguientes:

#### A)- Usos propios del SNU.

Los relacionados con el Uso Primario:

- A1) Cinegético.
- A2) Forestales.
- A3) Producción agraria.
- A4) Servicios agrarios
- A5) Extractivos.

#### B) Usos autorizables en SNU.

- B1). Las Actuaciones de Interés Público en SNU.
- B2). Los relacionados con la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

#### 1.1.8.1.-Definición De Los Usos Regulados En Suelo No Urbanizable

##### A1. -USO CINEGETICO

El uso cinegético comprende el conjunto de actividades para la explotación sostenible de los recursos relacionados con la caza y la pesca conforme a los planes técnicos aprobados.

##### A2.-USO FORESTAL

El uso Forestal comprende el conjunto de actividades para la explotación sostenible de los recursos forestales. Se incluyen las actividades ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas, arbustivas, de matorral ó pastos susceptibles de un aprovechamiento controlado.

##### A3.-USOS DE PRODUCCION AGRARIOS

Los dividimos en tres apartados:

-PRODUCCIÓN AGRÍCOLA: Son aquellos usos relacionados con actividades ligadas al cultivo de productos vegetales. Puede ser Tradicional ó Forzada

La Agricultura tradicional, no emplea ningún tipo de instalación ó construcción que altere las condiciones topográficas del terreno.

La Agricultura Forzada utiliza para su desarrollo instalaciones ó construcciones fijas o temporales denominadas invernaderos ó viveros

-PRODUCCIÓN GANADERA: Son aquellos usos relacionados con actividades ligadas a la cría y engorde de ganado.

-PRODUCCIÓN AVÍCOLA: Son aquellos usos relacionados con actividades ligadas a la cría y engorde de aves.

##### A4.-USOS DE SERVICIOS AGRARIOS

Son aquellos usos agroindustriales relacionados con una primera transformación de los productos obtenidos por las actividades agrarias. Se incluyen dentro de estos usos las almazaras, bodegas, almacenes de embalaje, mata-deros etc.

**A5.-USOS EXTRACTIVOS**

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, a los efectos previstos en este PGOU, las plantas de tratamiento y clasificación de dichos recursos, así como las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

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.

**B1.-ACTUACIONES DE INTERES PÚBLICO**

Son actuaciones de Interés Público en SNU las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos planteados en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012.

- a) Ser declaradas de Utilidad Pública e Interés Social.
- b) Procedencia o necesidad de implantación en el SNU.
- c) Ser compatibles con las determinaciones del SNU.
- d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Los usos que se adscriben a esta categoría pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciario turístico no residencial u otros análogos. Entre ellos:

**B1.1) Los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos.**

Se definen los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos a aquellas industrias cuyas características técnicas aconsejan, por su potencial peligrosidad para las personas o el medio ambiente, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas, y en las que se encuentran la 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 suponga un riesgo sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc.; 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. También se incluyen en esta subcategoría las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

**B1.2) Los usos recreativos ó medio ambientales vinculados al medio rural o natural.**

Se definen como usos recreativos ó medio ambientales, aquellas instalaciones recreativas, deportivas, educativas y sociales que precisen de su ubicación en el suelo no urbanizable porque sus necesidades y características precisen de un entorno natural. Dentro de este apartado se incluyen las siguientes y aquellas que puedan asociarse a alguna de estas:

- Instalaciones deportivas y recreativas ligadas al medio natural.
- Aeródromos con pista menor de 900 metros.
- Campos de tiro.
- Circuitos de karts o similares.
- Centros ecuestres.
- Centros de interpretación de la naturaleza.
- Granjas escuela.
- Jardines botánicos abiertos al público.
- Parques acuáticos.
- Reservas de fauna.
- Equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, y los vinculados al SNU.

B1.3) Los campos de golf en SNU y los usos deportivos que interesen ubicarse en SNU.

El uso de campo de golf, tal y como viene definido por el D 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y sus modificaciones posteriores.

B1.4) Los usos terciarios vinculados al medio rural o natural.

Se entiende como usos terciarios el uso que engloba al conjunto de aquellas actividades, desarrolladas en centros o servicios terciarios, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los correspondientes a la logística, la administración, la gestión, las actividades intermedias que por motivo de sus condición deban de ser implantadas en suelo no urbanizable.

B1.5) Los usos turísticos vinculados al medio rural o natural.

Se entiende como usos terciarios el uso que engloba al conjunto de aquellas actividades reguladas por la legislación turística, que aprovechando alguna edificación preexistente en SNU (legalmente implantada) tenga oportunidad de ser emplazadas en suelo no urbanizable. Con el fin de habilitar las edificaciones existentes a los usos actuales se admitirá una ampliación de la superficie existente, (según ordenanza) respetando el resto de parámetros (linderos, Smax., ocupación, alturas etc.)

Dentro de estos usos se encuentran los usos de hoteles, hostales, casas rurales y residencias comunitarias, el correspondiente al alojamiento de personas, con carácter temporal y en régimen de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo) siempre que se desarrolle aprovechando la existencia de una construcción existente en SNU legalmente implantada.

B1.6) Las Instalaciones destinadas a la generación y transporte de las energías renovables.

Son aquellos usos derivados de la implantación de una planta de generación de energía ó de instalaciones de transporte asociadas a los procedimientos definidos como renovables (energía eólica, geológica, solar etc.)

B1.7) Rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o Patrimonial.

Dentro de este apartado se incluye cualquiera de los usos descritos anteriormente y que vaya asociado a la rehabilitación del patrimonio existente en el suelo no urbanizable. Con el fin de habilitar las edificaciones existentes a los usos actuales se admitirá una ampliación de la superficie existente del % expresado en el art.1.7.4.

**B2) USOS DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**

Se incluyen los usos siguientes:

a) Infraestructuras de comunicaciones: Vías, cañadas, ferrocarril, aeropuerto.

b) Infraestructuras de servicios: Electricidad, hidrocarburos, hidráulicas, canales, telecomunicaciones.

Los usos públicos no previstas en el presente PGOU sólo se autorizarán si han de ubicarse ineludiblemente en SNU y son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales.

### 1.1.9.- Cuadro de compatibilidad de los usos en suelo no urbanizable

1.1.9.- Cuadro de compatibilidad de los usos en suelo no urbanizable

USOS	SUBCATEGORIA	A1-CINEGETICOS		A2	A3-PRODUCCION AGRARIAS			A4-SERVICIOS AGRARIOS			A5
		CAZA	PESCA	FORESTAL	AGRICOLA	GANADERA	AVICOLA	AGRICOLA	GANADERA	AVICOLA	EXTRACCION
CARRETERAS	ZEPLE-1										
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	ZEPLE-2			(1) Y (5)	(1) Y (5)	(1) Y (5)					
PATRIMONIO HISTORICO DECLARADO	ZEPLE-3										
FORESTAL	ZEPPL-1					(1)	(1)				
INTERES PAISAJISTICO	ZEPPL-2a					(1)	(1)				
HABITAT PRIORITARIO	ZEPPL-2b					(1)	(1)				
CAUCES	ZEPPL-2c										(1)
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	ZEPPL-2d				(1) Y (5)	(1) Y (5)	(1) Y (5)				
ENERGIA RENOVABLE	ZEPPL-3	(2)									
INTERES ARQUEOLOGICO	SUSPENDIDO ZEPPL-4a	(1)	(1)								
PATRIMONIO HISTORICO NO DECLARADO	ELIMINADO ZEPPL-4b										
RECURSOS MINEROS	ZEPPL-5										
CN-REGADIO	SUSPENDIDO CN-R										
CN-SECANO	CN-S										

USOS	SUBCATEGORIA	B1-INTERES PUBLICO							B2-INFRAESTRUCTURAS
		INDUSTRIAL NO COMP.	RECREATIVOS M. AMBIENTAL	DEPORTIVOS	TERCIARIOS	TURISTICO	ENERGIAS RENOVABLES	REHABILITACION PATRIMONIAL	SERVICIOS DOTACIONES EQ PUBLICOS
CARRETERAS	ZEPLE-1								
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	ZEPLE-2		(6)	(6)					
PATRIMONIO HISTORICO	ZEPLE-3								
FORESTAL	ZEPPL-1								
INTERES PAISAJISTICO	ZEPPL-2a					(7)			
HABITAT PRIORITARIO	ZEPPL-2b								
CAUCES	ZEPPL-2c							(1)	(1)
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	ZEPPL-2d		(6)	(6)					
ENERGIA RENOVABLE	ZEPPL-3								
INTERES ARQUEOLOGICO	SUSPENDIDO ZEPPL-4a		(1)						
PATRIMONIO HISTORICO NO DECLARADO	ELIMINADO ZEPPL-4b								
RECURSOS MINEROS	ZEPPL-5			(2)					
CN-REGADIO	SUSPENDIDO CN-R					(7)			
CN-SECANO	CN-S					(7)			

■ PERMITIDOS INDEPENDIEMENTE DE LA TRAMITACION DE LA AUTORIZACION  
■ PERMITIDOS CON INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE  
■ PROHIBIDOS

- (1) PERMITIDO EL USO SIN CONSTRUCCIONES ASOCIADAS
- (2) PERMITIDO EN TANTO NO SE DESARROLLE EL USO DE DESTINO
- (3) PERMITIDO UNA VEZ SE RESUELVAN EL PROBLEMA DE INUNDABILIDAD
- (4) PERMITIDO SI ASI LO CONTEMPLA EL PLAN ESPECIAL PRECEPTIVO
- (5) PERMITIDO SIN NATURALEZA JURIDICA DE OCUPACION
- (6) PERMITIDO ACTIVIDADES Q EXCLUYAN VEHICULOS A MOTOR
- (7) PERMITIDO SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES QUE SE REHABILITEN

### 1.1.10.-Actividades de Intervención Singular.

A los efectos del presente Plan se consideran como actividades de intervención singular las establecidas en el anexo II de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad autónoma. Que son las siguientes:

1. Nuevas carreteras, modificación de la clasificación o de la categoría de las carreteras.
2. Nuevas líneas ferroviarias, ampliación, cierre o reducción de las existentes.
3. Centros de transporte de mercancías y centros de actividades logísticas del transporte.
4. Nuevos puertos y aeropuertos o cambio de su funcionalidad.
5. Embalses destinados a abastecimiento de agua a poblaciones o para regadíos con una capacidad superior a 15 hm<sup>3</sup>.
6. Infraestructuras supramunicipales de aducción y depuración de aguas.
7. Infraestructuras y equipamiento ambiental para el tratamiento de residuos.
8. Alteración de límites de términos municipales.
9. Creación de Áreas Metropolitanas.
10. Transformación en regadío de zonas con superficie igual o superior a 500 Has.
11. Delimitación de zonas para el establecimiento de ayudas a empresas.

12. Localización de equipamientos o servicios supramunicipales referida a las siguientes materias:

- Educación: Centros de enseñanza secundaria posobligatoria.
- Sanidad: Áreas sanitarias, hospitales y centros de especialidades.
- Servicios Sociales: Centros de servicios sociales comunitarios y centros de servicios sociales especializados.

13. Localización de grandes superficies comerciales, turísticas e industriales no previstas expresamente en el Planeamiento urbanístico general.

14. Actuaciones residenciales de interés supramunicipal con destino preferente a viviendas protegidas.

Dichas actuaciones se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 30 y 31 de la citada Ley.

*Artículo 30.*

1. Las actividades de intervención singular que se relacionan en el anexo, y que se efectúen en ausencia de plan de los previstos en esta Ley o no estén contempladas en los mismos, tendrán a efectos de esta Ley la consideración de Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio y se someterán a informe del órgano competente en Ordenación del Territorio.

2. El informe a que hace referencia el apartado anterior versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus efectos en la Ordenación del Territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse.

3. El plazo para la emisión del informe será de dos meses, a partir de la recepción de la documentación a que se refiere el artículo 31, transcurrido el cual sin pronunciamiento expreso se considerará que el mismo tiene carácter favorable.

*Artículo 31.*

A los efectos de lo establecido en el artículo anterior, el órgano promotor de la actuación remitirá la Documentación que permita valorar las incidencias previsibles en la Ordenación del Territorio, considerando, según los casos, las que puedan tener en:

a) El sistema de ciudades.

b) Los principales ejes de comunicaciones y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, de las telecomunicaciones y de la energía.

c) Los equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales.

d) Los usos del suelo y la localización de las actividades económicas.

e) El uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos.

## **1.2. Condiciones Generales Aplicables en todas las Categorías de Suelo No Urbanizable**

### **1.2.1. Determinaciones de carácter general**

1. Toda Alteración de los límites del Suelo No Urbanizable tendrá la consideración de una Innovación.

El reajuste o variación de Categorías entre las definidas para esta clase de suelo en las presentes normas se tramitará mediante Innovación del Plan General.

2. Los Suelos clasificados como No Urbanizables carecen de aprovechamiento urbanístico alguno, constituyendo un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del presente Plan General.

3. Para la Implantación de los usos que se permiten en esta clase de suelo, se estará a lo dispuesto en las presentes normas, así como en la legislación sectorial correspondiente y siempre de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4. Dentro del Suelo No urbanizable se podrán redactar Planes Especiales a instancias de la Administración para el desarrollo de Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo; para el establecimiento de medidas de protección en áreas señaladas, o no, en el Plan por Organismos competentes; para protección del paisaje y conservación de determinados lugares; para mejora del uso de caminos y vías rurales; y en general para llevar a cabo actuaciones que mejoren la calidad del medio, sin causar impactos negativos y siempre de acuerdo con las normativas sectoriales que sean de aplicación.

En todo caso, se redactarán obligatoriamente planes especiales cuando, a juicio del Ayuntamiento, se pretendan implantar actuaciones que puedan suponer un cambio sustancial del territorio.

**5.** Sin perjuicio de lo anterior, podrán autorizarse Instalaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se definen las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable y las determinaciones concretas de las presentes Normas.

**6.** En aplicación de lo establecido en el art. 50 de la Ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, no alterará la clasificación de suelo. En aplicación del art. 26.2 de la citada Ley 5/99, se establecerán medidas preventivas y actuaciones precisas para reducir el riesgo de incendio forestal y los daños que del mismo puedan derivarse en zonas urbanizadas incluidas en terrenos forestales o en su zona de influencia.

**7.** Para todas las categorías de Suelo no Urbanizable será de aplicación que todas aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamiento, con arreglo a la Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía y al D208/1.997 Reglamento Forestal de Andalucía deberán de ser sometidas al Procedimiento de Autorización por la Consejería de Medio Ambiente.

**8.** Las categorías establecidas en el suelo no urbanizable están reguladas por las determinaciones contenidas en el presente Plan, sin perjuicio del cumplimiento de cuantas normas legales específicas pudieran ser de aplicación, como pueden ser:

-Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes

-Reglamento de Montes. Decreto 485/1.962 de 22 de febrero.

-Ley Forestal de Andalucía 2/1.992 de 15 de junio.

-Plan Forestal Andaluz

-Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/73 de 12 de enero.

-Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1.958, que fija las unidades mínimas de cultivo.

-Real Decreto 791/79 de 20 de febrero del Ministerio de Agricultura contra la Peste Porcina y otras enfermedades.

-Real decreto 226,2008, de 15 de febrero, por el que se regulan las condiciones de aplicación de la normativa comunitaria de comercialización de huevos. BOE nº 56, 5 de marzo de 2008; y Real Decreto 1084, 16 de septiembre de ordenación de la avicultura de carne. BOE nº 233, de 29 de septiembre de 2005.-Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

-Plan Especial del Medio Físico.

-Ley de Carreteras del Estado.

-Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

-Ley 9/2.010 de 30 de julio de 2.010 ,de Aguas de Andalucía.

-Ley 3/1995 de 23 de julio y Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

-Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### **1.2.2. Condiciones generales comunes para todos los usos en Suelo no urbanizable**

**1.** Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo no urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría o subcategoría donde se pretenda desarrollar.

Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica vigente a la entrada en vigor del presente Plan General.

**2.** El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado.

Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

**3.** Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por sistemas de depuración apropiados. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante sistemas de depuración, individual o colectivo, que ofrezca garantías técnicas y que asegure la no contaminación freática y adecuada gestión de residuos.

Dadas las características propias de esta clase de suelo, la acometida de agua no será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento. No obstante, aquellos usos permitidos y cuya implantación no es la meramente agrícola, solicitarán a la Confederación Hidrográfica, o al órgano competente, autorización para llevar a cabo los sondeos necesarios con objeto de hacer posible el desarrollo del uso permitido.

- 4.** Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.
- 5.** Los usos permitidos en el Suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.
- 6.** La separación a linderos privados de cualquier edificación será la que figura en el art.1.7.4 de este capítulo excluyendo la instalación de invernaderos que se rige por su propia normativa.
- 7.** No se permitirá la construcción de sótanos (construcciones bajo rasante) en ninguno de los usos permitidos en suelo no urbanizable, salvo justificación de que tal construcción bajo rasante constituya requisito indispensable para el correcto funcionamiento del uso a implantar.
- 8.** Los caminos rurales son aquéllas vías de tránsito que aparecen en el Suelo no urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquellos que existen en la actualidad y se concretan en la Ordenanza Municipal de Agricultura. Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades.
- 9.** Para poder implantar las edificaciones asociadas a usos permitidos en cada subcategoría de suelo, se deberá cumplir con las superficies mínimas de finca que se establecen en función del tipo de edificación a implantar en cada una de las categorías.
- 10.** Lo dispuesto en puntos anteriores lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.
- 11.** Quedan prohibidos todos los vertidos cualesquiera que sea su naturaleza y estado físico que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia de cauces y ríos.
- 12.** De manera general y para todas las categorías de SNU, será obligatorio, para aquellas actuaciones que puedan afectar la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de uso y Aprovechamiento, someterlas al procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente con arreglo a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.
- 13.** Para aquellas actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats ó especies de Interés Comunitario, se tendrá en cuenta lo establecido en el real decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, modificado por el RD 1193/1998 de 12 de junio , por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres . Deberán de evitarse aquellas actuaciones cuyo desarrollo implique una pérdida irreversible de unos hábitats de interés prioritario para la Comunidad Europea.
- 14.** En aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como cambios de Uso y Aprovechamiento, con arreglo a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- 15.** Las actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats o especies de interés comunitario se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio. Deberán evitarse aquellas cuyo desarrollo implique una pérdida irreversible de un hábitat de interés prioritario para la Comunidad Europea.
- 16.** 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 necesarias para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivar-

se, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

### **1.2.3.- Condiciones generales en las edificaciones en SNU**

1.- A los efectos de lo regulado en estas normas se define el concepto de edificación como “toda construcción ejecutada para habitación o usos análogos, bien para servir de morada permanente o albergue transitorio, bien lo sea para otros fines”.

2.- Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se vinculen.

3.- Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos las distancias fijadas en el art. 1.7.4 de este capítulo, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable.

4.- Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.

5.- Se ha de procurar que la edificación se realice de la forma más compacta posible, evitando que el conjunto edificado se desarrolle en módulos independientes y aislados, con el objeto de evitar el impacto de las edificaciones en el paisaje del término municipal.

6.- Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento para las cubiertas y el ladrillo visto en fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

7.- Por encima de la altura máxima de la edificación ejecutada no se permitirá ningún elemento constructivo (cajas de escalera, cuerpos de luces, etc.) salvo los de la cubierta de la edificación. Solo se admitirán las instalaciones que obligatoriamente deben ejecutarse en cubierta y siempre que sean impuestas por alguna normativa técnica o legislación sectorial vigente o resulten necesarias para el desarrollo de la actividad (lo que deberá justificarse técnicamente). En cualquier caso la maquinaria que se pretenda ubicar en la cubierta de la construcción ha de quedar oculta desde el exterior del inmueble e integrada en el diseño de la edificación.

8.- Los cerramientos o vallados de las propiedades de cualquier uso (agrícolas, ganaderos, usos de interés público, etc.), serán como los tradicionales, con materiales autóctonos de la zona y, en todo caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 60 centímetros de alto en cualquier punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 170 centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos elementos transparentes como mallas metálicas o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 120 centímetros.

9.- En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

10.- El presente Plan General regula además, en cada categoría de Suelo No Urbanizable las particularidades de las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

11.- En aquellas parcelas, clasificadas como suelo no urbanizable, en las que se pretendan implantar edificaciones vinculadas a distintos usos, los porcentajes de las edificaciones permitidas para cada uso no son independientes. Por tanto, no se admitirán edificaciones o construcciones en parcelas donde ya existieran o se hubiesen autorizado edificaciones vinculadas a otros usos, ya que el uso inicial agota el potencial edificatorio de la parcela. Únicamente podrán computar de forma independiente los porcentajes fijados en el caso de edificaciones vinculadas al uso de Vivienda Rural con el porcentaje edificatorio permitido para alguno de los siguientes usos: Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas, forestales o Actuación de Interés Público (exclusivamente para la implantación de ganadería de carácter intensivo).

### **1.2.4.- Condiciones Generales de las infraestructuras**

#### **1.- Accesos**

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria pública existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente. En el proyecto técnico que se formule se ha de justificar expresamente las características de la conexión con los viarios de titularidad pública. Los viarios interiores de la parcela se han de realizar con elementos tradicionales de la zona evitando elementos propios de las áreas urbanas.

### 2.- Abastecimiento de agua

Sólo podrán autorizarse edificaciones siempre que se justifique la disponibilidad de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable.

### 3.- Evacuación de residuales

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos que, en todo caso, ha de garantizar la no contaminación de aguas superficiales o subterráneas. Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por el medio adecuado a las características del vertido, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas, y prohibiéndose, en todo caso, el uso de pozos negros.

En el caso de que opte por la solución de fosa séptica, en el procedimiento de solicitud de licencia urbanística, se deberá presentar la siguiente documentación:

- Acreditación de haber notificado y, en su caso solicitado autorización, de implantación de la fosa séptica a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia.
- Certificado de estanqueidad firmado por técnico competente.
- Contrato de la empresa gestora encargada de retirar los vertidos con la periodicidad que proceda en cada caso.
- Cuando la fosa séptica implique un vertido de las aguas depuradas se deberán solicitar, a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia, los valores máximos exigibles a dichos vertidos.

### 1.2.5.- Condiciones generales para la protección de carreteras o caminos municipales

#### 1.- Distancias mínimas:

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente, siempre que no se establezcan específicamente otras:

- Las expresadas en el art.1.74 del presente capítulo.
- Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 6 metros.

#### 2.- Construcción de nuevos caminos en terrenos privados

Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes, será necesario un proyecto de construcción que ha de incluir la siguiente documentación:

- Estudio justificativo de la necesidad de apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural, o uso permitido por estas normas urbanísticas en suelo no urbanizable.
- La licencia podrá ser denegada cuando, a criterio del Ayuntamiento no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

### 1.2.6.- Condiciones generales para la protección de las características naturales del suelo

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, operaciones de reforestación y construcción de invernaderos, prohibiéndose el resto de movimientos que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> ó a un volumen mayor de 5.000 m<sup>3</sup>, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

En suelos con pendiente superior al 20% quedan prohibidos los movimientos de tierras que los dejen sin cubierta vegetal que afecten a superficies superiores a 5.000 metros cuadrados.

Quedan, así mismo, prohibidas las obras o instalaciones que puedan comportar previsiblemente riesgos de inundabilidad. Para ello el Ayuntamiento podrá exigir, cuando exista sospecha razonable de este riesgo, un informe preceptivo al órgano competente en materia de prevención de este riesgo, en la tramitación de autorización urbanística o de la licencia municipal.

Es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como

cambios de Uso y Aprovechamiento, con arreglo a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

### **1.2.7.- Condiciones generales para la protección de la Biodiversidad.**

En cuanto al desarrollo de actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats o especies de interés comunitario se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio. Deberán evitarse aquellas cuyo desarrollo implique una pérdida irreversible de un hábitat de interés prioritario para la Comunidad Europea.

En cualquier caso, las Ordenanzas Ambientales deberán recoger la obligación de informar a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, si se detectase la presencia de tortuga mora.

En las consideraciones generales para la protección del paisaje y medio ambiente, se ha de incluir la necesidad de autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003 de flora y fauna silvestres.

Para la protección del paisaje y medio ambiente, será autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003 de flora y fauna silvestres.

### **1.3.- Edificaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable**

#### **1.3.1.-Categorías de las edificaciones existentes.**

Con fecha 10 de Enero de 2.012 se aprobó el Decreto 2/2012 por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En dicho decreto se establecen las siguientes categorías

- Según la forma de ubicación: a) Edificaciones aisladas.
- b) Asentamientos urbanísticos.
- c) Hábitats rurales diseminados.

Así mismo dicho decreto establece un régimen para cada uno de estos grupos y clasifica cada grupo en subgrupos diferentes:

#### **a) Edificaciones aisladas**

##### **a.1) Según su situación jurídica.**

##### **a.1.1) Edificaciones que SI se ajustan a la ordenación territorial y urbanística.**

a.1.1.1) Edificaciones construidas con licencia urbanística.

a.1.1.2) Edificaciones construidas sin licencia urbanística, ó contraviniendo sus condiciones.

##### **a.1.2) Edificaciones que NO se ajustan a la ordenación territorial y urbanística.**

a.1.2.1) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, con licencia urbanística, conformes con la ordenación en el momento de concesión de la licencia.

a.1.2.2) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

a.1.2.3) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

##### **a.1.3) Edificaciones que NO se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección ó con riesgos naturales.**

a.1.3.1) Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

a.1.3.2) Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

a.1.3.3) En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, estableciendo las prioridades y los plazos para dicho ejercicio en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

*a.1.4) Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.*

El presente PGOU no identifica independientemente cada una de las construcciones referidas, sino que se identifica por exclusión de no encontrarse en alguno de los apartados siguientes.

#### **b) Asentamientos Urbanísticos.**

El presente PGOU tiene un anexo de reconocimiento de los asentamientos urbanísticos en SNU que se van a incorporar al Planeamiento siguiendo los procedimientos del RD 2/2012. Aquello asentamientos que no se han podido incorporar por no cumplir las condiciones del Decreto quedarán como fuera de ordenación.

#### **c) Hábitats rurales Diseminados.**

De acuerdo con lo expresado en el Decreto referido se definen como aquellos asentamientos que cumplen con lo siguiente:

- 1) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.
- 2) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.
- 3) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

El presente Plan general **NO** identifica a ningún Hábitats rural diseminado por no cumplir ninguna de las agrupaciones detectadas las condiciones del RD 2/2012

### **1.3.2. Regulación de Construcciones existentes en SNU**

#### **a) Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas.**

El régimen urbanístico aplicable a las edificaciones aisladas viene regulado por los art. 6 a 12 del D 2/2012 de 10 de Enero de 2.012 que regula lo siguiente:

*Artículo 6. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.*

1. Las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que se relacionan en el apartado 1.3.1 subapartados **a.1.1)** y **a.1.2)** estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.
2. Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

y en su Reglamento de Disciplina Urbanística. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 1.3.1 subapartados **a.1.4)** .

4. Para las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística o con la certificación acreditativa a que se hace referencia en el apartado anterior, se podrá conceder la 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 esta ordenación.

*Artículo 7. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones que se relacionan en el apartado 1.3.1 subapartados **a.1.3.1)**, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

2. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 1.3.1 subapartados **a.1.4)**

3. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha Ley, el Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición 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 en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

4. Para las edificaciones en situación legal de 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.

*Artículo 8. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones que se relacionan en el apartado 1.3.1 subapartados **a.1.3.2)**, serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en este Decreto.

2. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b).

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este Decreto, y para la que no haya transcurrido el plazo

- para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos siguientes, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.
  4. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.
  5. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.
  6. 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 las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en este Decreto. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
  7. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

### *Sección 3.ª Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación*

#### *Artículo 9. Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento.*

1. Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas.
2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en este Decreto.
3. El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.
4. El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se encuentre en la situación jurídica señalada en el artículo 3.1.A), apartado b).

#### *Artículo 10. Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:
  - a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
  - b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
  - c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.
  - d) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5.

2. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

3. Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

*Artículo 11. Instrucción del procedimiento.*

1. Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurren, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2.

3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.

b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5.

c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5.

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada en apartado 1.d) del artículo anterior, y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 10.3, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

6. El Ayuntamiento podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

7. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

*Artículo 12. Resolución del procedimiento.*

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a).

b) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- d) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.
2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6.
  3. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.
  4. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.
  5. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

**b) Régimen urbanístico de los hábitats rurales diseminados.**

Los Hábitats rural diseminados identificados en el presente Plan general estarán sujetos al régimen establecido para ellos en el presente Plan.

En el presente Plan **NO** se han detectado asentamientos que cumplan las condiciones de HRD y por tanto no ha previsto ningún régimen urbanístico de aplicación.

**1.4.- Normas relativas a la parcelación de suelo y formación de nuevos asentamientos**

**1.4.1.-Estructura parcelaria, Parcelación y Segregación de Fincas en Suelo no urbanizable**

**1.** A efectos del Suelo no urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Termino Municipal de Zurgena a la entrada en vigor del Plan General. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación.

**2.** Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la tramitación de la preceptiva licencia municipal, o a la declaración de su innecesariedad, por parte del Ayuntamiento. La documentación a presentar para cualquier solicitud de licencia de parcelación o, en su caso, declaración municipal de innecesariedad será un proyecto de parcelación o división suscrito por técnico competente, que ha de incluir planos a escala adecuada de la situación y la superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

**3.** En Suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir la formación de nuevos asentamientos. Así mismo 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 o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del terreno que en la práctica conduzcan a la situación descrita antes (artículo 66.1 LOUA)..

**4.** En Suelo no urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas.

Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

A estos efectos, por la singularidad de las explotaciones agrarias y la estructura del terreno agrícola, se establece la unidad parcelaria mínima para nuevas segregaciones en función de la categoría del suelo no urbanizable del que se trate:

	Unidad Parcelaria Mínima
Suelos de categorías: Especial Protección por legislación específica	No segreg.
Suelos de categorías: Especial Protección por el Planeamiento	3,00 Ha
Suelos de categorías: Carácter natural Secano	3,00 Ha
Suelos de categorías: Carácter natural Regadío	0,5 Ha

5. Con independencia de lo anterior, la implantación de las edificaciones e instalaciones permitidas en cada subcategoría de suelo estará condicionada al cumplimiento de una superficie mínima de finca en función del tipo de edificación, lo que a su vez condiciona las posibles segregaciones de dichas fincas, que deberán cumplir con la superficie mínima de finca requerida para la edificación existente.

6. No podrá realizarse ningún tipo de parcelación rústica en fincas en la que existan construcciones ilegales.

7. Las parcelas existentes se podrán destinar a los usos permitidos con el tamaño que tengan al momento de la aprobación del presente PGOU, según parcelario de rústica.

8. La documentación a presentar para cualquier solicitud de licencia de parcelación o, en su caso, declaración municipal de innecesariedad será un proyecto de parcelación o división suscrito por técnico competente, que ha de incluir planos a escala adecuada de la situación y la superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes

#### 1.4.2.- Definición de núcleo de población y medidas para evitar parcelaciones urbanísticas en SNU.

Se entiende por núcleo de población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como Suelo urbano.

El presente PGOU establece medidas concretas para evitar la formación de núcleos de población a través de las normas en él contenidas, como las que regulan el régimen de parcelaciones y segregaciones, así como las que establecen los usos y construcciones admisibles, que se concretan en las siguientes:

1. En el SNU no se podrán realizar Parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna Parcelación Rústica que, amparada en la Unidad Mínima de Cultivo agrícola, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. Se considera Parcelación Urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un nuevo Núcleo de Población.

3. Se entenderá que es Núcleo de población el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

4. Se considerará que existe riesgo de formación de Núcleo de Población cuando se una o varias de las siguientes características:

- Tipología, morfología y estructura de asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan.
- Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en la cartografía catastral, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
- Servicios de agua en instalación o conducciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con la captación o transformación comunes a todas ellas, o con el saneamiento individual unificado no aprobados por el Excmo. Ayuntamiento.
- Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
- Existencia de edificaciones, albergues, almacenes o viviendas con frente a la vía pública o privada existentes o en proyecto.
- Utilización de una o alguna de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

- g) Ausencia de cláusulas o títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen o comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de la edificación.
- h) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva.
- i) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones de bloques de pisos en propiedad horizontal, o concentraciones de unas u otras superiores a lo admitido por este PGOU para la zona.
- j) Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengan suscritas a por facultativo y debidamente autorizadas por la Administración Ambiental y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.
- k) Cuando uno o varios lotes de la parcelación de frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en una distancia inferior a 100 m al borde de la misma.
- l) La cercanía de suelos urbanos, urbanizables, hábitat rural o cortijadas a una distancia menor de 250 m.
- m) La concentración en un área o lo largo de caminos de varias edificaciones, sean residenciales o no. En concreto como medida superficial se considera 1 edificación por Ha y para medidas de longitud se considera una distancia de 250 ml.

### 5. Límites para la presunción de formación de un núcleo de población.

- Agrupación de edificaciones que superen la edificabilidad de 0,01 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> ó 100 m<sup>2</sup> construidos por Ha.
- Actos mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignación de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, que permitan la existencia de diversos titulares a los que les corresponda el uso individualizado de una parte del terreno o de la edificación.

### 6. Acciones contra la Parcelación Ilegal.

- a) La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el párrafo anterior en Parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la legislación urbanística
- b) Las parcelaciones urbanísticas en SNU quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen.
- c) Los Notarios y registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos en SNU, que se acredite el control municipal de su procedencia.

## 1.5. Regulación de Usos y Construcciones en Suelo No Urbanizable

### 1.5.1. Definición

Se definen en el presente artículo los distintos tipos de construcciones, obras y actuaciones, así como sus condiciones de implantación contempladas en SNU, sin perjuicio de las limitaciones particulares que se establecen en cada categoría de suelo.

Dentro de cada uso de los regulados en el suelo no urbanizable se permiten las siguientes construcciones:

#### -CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA EL USO CINEGETICO

- Cercado de Parcelas y fincas.
- Refugios de Montaña
- Viviendas vinculadas a personal de vigilancia (guarda rural)
- Depósitos de agua.
- Casetas para instalaciones.

#### -CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA USO FORESTAL

- Cercado de Parcelas y fincas.
- Viviendas rural
- Depósitos de agua.
- Casetas para instalaciones.

- Almacenes forestales.
- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA USOS DE PRODUCCION AGRARIOS
  - Cercado de Parcelas y fincas.
  - Movimiento de tierras.
  - Vivienda rural.
  - Depósitos de agua.
  - Casetas para instalaciones.
  - Caseta para aperos de labranza y servicios varios
  - Almacenes Agrícolas.
  - Viveros e Invernaderos.
  - Instalaciones ganaderas Agropecuarias.
- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA USOS DE SERVICIOS AGRARIOS
  - Cercado de Parcelas y fincas.
  - Movimiento de tierras.
  - Vivienda rural.
  - Depósitos de agua.
  - Casetas para instalaciones.
  - Caseta para aperos de labranza y servicios varios
  - Almacenes Agrícolas.
  - Almazaras.
  - Bodegas.
  - Almacenes de embalaje.
  - Mataderos.
- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA USOS EXTRACTIVOS
  - Cercado de Parcelas y fincas.
  - Movimiento de tierras.
  - Depósitos de agua.
  - Casetas para instalaciones.
  - Almacenes Mineros.
  - Instalaciones vinculadas a la explotación.

- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA INTERES PÚBLICO.  
Las reflejadas en el apartado B1 del punto 1.1.8.1 del presente capítulo.

- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.  
Las reflejadas en el apartado B2 del punto 1.1.8.1 del presente capítulo.

### 1.5.2 Cercado de Parcelas y Fincas

1. Se entiende por cercado de parcela, la disposición de elementos delimitadores sobre los linderos de la misma y serán autorizables en todos los suelos, previa obtención de la correspondiente licencia, salvo en suelos de Dominio Público, y con limitaciones en Suelos de Protección Arqueológica y espacios singulares, en los que habrá de justificarse la no afectación de los valores protegidos.

2. Las cercas a implantar deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrán una altura máxima de 3 metros medidas sobre lindero.
- Estarán constituidos por elementos tipo valla, celosía metálica, entramado de madera o similar, que garanticen un porcentaje de huecos superior al 80%. Se admitirá, en casos justificados, la implantación de cerramiento macizo de fábrica o similar que no podrá superar 1,5 metros de altura, salvo que constituyan parte de muro de contención, en cuyo caso se regulará por las condiciones específicas definidas para éstos en las presentes normas.
- Los materiales a emplear deberán garantizar su adecuación al entorno, debiendo acabarse con calidad suficiente.

### 1.5.3 Refugios de Montaña

Construcciones destinadas a servir de protección temporal de las inclemencias del tiempo ó para pernoctar cortos periodos de tiempo en el monte. Serán públicos y con acceso libre para cualquier usuario. Serán autorizables en las siguientes categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas.

La autorización de tales construcciones está condicionada a la puesta en actividad de la finca, así como al cumplimiento de las superficies mínimas de finca establecida en cada categoría de suelo donde se permite este uso.

#### *Condiciones generales de la edificación:*

Las edificaciones deberán de cumplir lo previsto en el art.57.1 de la LOUA

1ª) Ser adecuados y proporcionados al destino.

2ª) Tener el carácter de aislados.

3ª) No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan.

4ª) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

5ª) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

#### *Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4 de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

### 1.5.4. Movimientos de Tierras

1. A efectos de aplicación de las presentes Normas, se entiende por movimiento de tierras, la actuación que con alteración de la configuración natural del terreno, tiene como fin la creación de plataformas sensiblemente planas (bancales), estabilizadas mediante la ejecución de taludes y/o terraplenes.

2. Si el movimiento de tierras incluido en alguna de las zonas permitidas, afectase a barrancos o cursos fluviales ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.

3. Cualquier transformación deberá realizarse sin afectar al viario, las acequias o cualquier infraestructura preexistente.

4. Toda implantación que conlleve transformación del terreno incluirá entre la documentación a presentar ante la Administración, el Documento de Valoración de Repercusiones Ambientales que contendrá, como mínimo, información gráfica y escrita suficiente, con descripción de taludes y sistemas que garanticen la estabilidad de las mismas, medidas de restauración paisajística así como el reparto de las aguas pluviales; todo ello suscrito por técnico competente.

5. Como norma general se establecen los siguientes valores máximos para altura de taludes:

- Taludes para formación de bancales para arbolado  $\leq 2$  m.

- Taludes para formación de bancales para invernadero  $\leq 3$  m.

6. Deberá justificarse la solución técnica adoptada para la formación de taludes, aportando la documentación requerida en la "Valoración de Repercusiones Ambientales" exigido por el EsIA.

7. En general, no se admite la construcción de muros u otros elementos de contención en taludes de nueva formación. En la documentación técnica preceptiva se podrá determinar si en algún caso excepcional -de existir riesgos irreductibles-, fuera necesaria la autorización puntual de este tipo de construcciones. En todo caso, mediante ordenanza reguladora se podrán establecer las limitaciones a los materiales y dimensiones que sean precisas.

8. Cuando se realicen movimientos de tierra con formación de nuevos taludes se aportará representación de perfiles con las rasantes definitivas y justificación del cumplimiento de las limitaciones específicas para el tamaño de taludes, así como las medidas que demuestren la estabilidad de los mismos.

9. Independientemente, y sin perjuicio del trámite de licencia municipal, se tramitará Informe Ambiental, según las determinaciones de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, en las actuaciones para de más de 10 Has. de superficie. En caso de no ser obligatorio según normativa sectorial, se tramitará, previo a la licencia, el

Documento de Valoración de Repercusiones Ambientales, con documentación semejante a la fijada para el informe ambiental legalmente establecido y que será informada por la Administración Municipal.

**10.- Casos especiales en terrenos con fuerte pendiente ó riesgos de inundación.**

Terrenos con pendiente  $> \text{ó} = 15\%$  y  $< 20\%$ . En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en terrenos con pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> ó a un volumen mayor de 5.000 m<sup>3</sup>, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

Terrenos con pendientes  $> \text{ó} = 20\%$ . En suelos con pendiente superior al 20% quedan prohibidos los movimientos de tierras que los dejen sin cubierta vegetal que afecten a superficies superiores a 5.000 metros cuadrados.

Terrenos con riesgos. Quedan, así mismo, prohibidas las obras ó instalaciones que puedan comportar previsiblemente riesgos de inundabilidad. Para ello el Ayuntamiento podrá exigir, cuando exista sospecha razonable de este riesgo, un informe preceptivo al órgano competente en materia de prevención de este riesgo, en la tramitación de autorización urbanística o de la licencia municipal.

**1.5.5. Depósitos de Agua**

**1.** Son construcciones realizadas con carácter fijo ó eventual generalmente enterrados ó de una planta su destino es para provisión de agua de riego ó abastecimiento, de acuerdo con las condiciones que se establecen en las presentes normas y en todo caso con las normativas que le sean de aplicación.

**2.** En cuanto a su ubicación habrán de observarse las siguientes condiciones:

a) Siempre se ubicarán en lugares de bajo impacto visual, debiendo quedar protegidos a la vista desde caminos y carreteras.

Si el emplazamiento por cuestiones técnicas, no cumpliera con tal condición, se tomaran las medidas oportunas para dar cumplimiento a este requisito, como plantación de especies vegetales que impidan su visión, o cualquier otra que se estime conveniente en el trámite previo a la obtención de licencia.

b) La altura máxima de estas construcciones será de 4 metros, contados desde la base, salvo en los suelos de protección de paisaje en los que se limita a 3 m.

**3.** La construcción de estas estructuras necesitará reunir condiciones de seguridad, estanqueidad, solidez y estabilidad suficientes. Además tendrá resuelta la evacuación, incluso en el caso de rotura parcial o total con garantía de desviación de vertido a varias vertientes o de cualquier otra forma válida, justificando que los canales o barrancos de evacuación son suficientes respecto de la capacidad del depósito y no hay riesgo de causar daños graves a fincas, construcciones o propiedades inferiores.

**4.** Respecto de las actuaciones preparatorias para la construcción de estos depósitos se cumplirán las condiciones establecidas en esta norma para los movimientos de tierra y las referentes a proyectos y licencias igualmente.

**5.** Se aplicarán a los taludes generados en su construcción las condiciones que se establezcan en el documento de Valoración de Repercusiones Ambientales.

**1.5.6. Casetas para Instalaciones**

Son pequeñas construcciones que dan cobertura a las distintas instalaciones necesarias en el medio agrícola, tales como bombas de riego, contadores, programadores, etc.

Se autorizarán con la superficie mínima construida que necesiten y siempre que su instalación quede justificada por el uso de la parcela y aprobada, en su caso, por el correspondiente organismo o suministrador del servicio. En cualquier caso, serán inferiores a 10 m<sup>2</sup>.

En ausencia de otras normas y/o prescripciones técnicas, las casetas para instalaciones deberán formalizarse con calidad suficiente que garantice el correcto mantenimiento y estabilidad de la construcción, así como su adecuación estética con el entorno, prohibiéndose su ejecución con chapas u otros materiales de rápido deterioro. La altura quedará limitada a la necesaria por la instalación y nunca será superior a 2,20 metros.

Las casetas de instalaciones que presten servicio exclusivamente a particulares, deberán instalarse en el interior de la finca, no pudiendo ocupar el espacio público de caminos, cauces, ramblas, etc. En el caso de concreto de pequeñas casetas para bombas de riego que inevitablemente deban ubicarse en cauces o acequias públicas, podrá autorizarse dicha ocupación condicionada a cuantas determinaciones y obligaciones se establezcan por esta ocupación y a la autorización del órgano competente.

**1.5.7. Casetas para Aperos de Labranza y Servicios Varios**

1. Pequeñas casetas para guarda y custodia de herramientas, aperos y otros enseres relacionados con la actividad agrícola de la parcela o finca en la que se implantan. Se incluyen en este apartado también las casetas necesarias para dar cumplimiento a la normativa de seguridad y Salud en el Trabajo (Ley de Prevención de Riesgos Laborales 31/1995) así como a los Reglamentos de aplicación complementaria.

2. Para la autorización de tales casetas, será imprescindible que la finca en la que se pretende implantar esté en cultivo, de acuerdo con los usos permitidos por estas normas o justifique la necesidad de acuerdo con uso implantado legalmente.

3. La finca para la que se autorice esta construcción, deberá disponer de una superficie mayor o igual a la definida como unidad parcelaria mínima para cada categoría de suelo:

4. La superficie máxima construida de estas construcciones será de 20 m<sup>2</sup>. la altura máxima será de 3 metros, medida desde el terreno al elemento más saliente en cubierta.

5. Deberán formalizarse preferiblemente con texturas colores y acabados exteriores de acuerdo con el entorno.

6. Se ubicarán en el interior de la finca cumpliendo con las siguientes separaciones mínimas a linderos establecidos en el art. 1.7.4. de este capítulo.

7. En el caso de fincas en las que ya existan otras construcciones, salvo caseta de instalaciones, no será autorizable la colocación de caseta para aperos o servicios.

**1.5.8. Almacenes Agrícolas/forestales/Mineros**

Construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola/forestal/minero de la propia finca, así como para albergar instalaciones o servicios complementarios para la explotación.

Serán autorizables en las siguientes categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas.

La autorización de tales construcciones está condicionada a la puesta en actividad de la finca, así como al cumplimiento de las superficies mínimas de finca establecida en cada categoría de suelo donde se permite este uso.

*Condiciones generales de la edificación:*

Las edificaciones deberán de cumplir lo previsto en el art.57.1 de la LOUA

1ª) Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen.

2ª) Tener el carácter de aislados.

3ª) No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan.

4ª) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

5ª) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

*Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4 de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

**1.5.9. Viveros e Invernaderos**

Comprende las instalaciones temporales, cubiertas y cerradas realizadas con materiales traslucidos que generen un microclima especial para el cultivo de plantas, destinadas a la explotación de especies vegetales vivas, para su reimplantación, floricultura o cultivo de primor.

Serán autorizables en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad de usos y con las siguientes.

*Condiciones de implantación:*

Zona libre de parcela.

1.- Toda explotación de invernadero deberá dejar una superficie mínima libre sin invernadero en la parcela que será destinada a zona de servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos, quedando prohibido utilizar para ello caminos y zonas comunes. Esta superficie será como mínimo la siguiente:

<b>SUPERFICIE DEL INVERNADERO (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ZONA LIBRE DE PARCELA (m<sup>2</sup>)</b>
De 0 a 2.000 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
De 2.000 a 5.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Mayores de 5.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> más 0,5% adicional a cada hectárea o fracción de ésta que supere esta última cifra.

2.- La zona libre de la parcela debe ser accesible para el fin al que se destina y estar ubicada en aquella parte de la parcela donde se instale el invernadero en el caso de que la finca se encuentre dividida por accidente geográfico, camino, vía pública, etc.

#### Retranqueo.

1.- Las explotaciones de invernadero deberán retranquearse respecto de los linderos y vías de comunicación, al objeto de que sean accesibles para limpieza y desinfección y permitan la circulación libre de las ventilaciones de los invernaderos.

2.- Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de 1 metro, medidos desde el borde de la edificación o bien, desde la colocación de los cerramientos del invernadero. No se permitirán invernaderos adosados.

3.- Respecto de viario o caminos de titularidad municipal, o de cualquier otra servidumbre existente, los invernaderos deberán retranquearse 6 metros del eje del viario o del camino. Para el resto de las vías de comunicación se estará en lo dispuesto en la normativa vigente.

4.- En ningún caso, el retranqueo se computará dentro de la superficie de la zona libre de parcela obligatoria.

#### Drenaje de pluviales.

1.- Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia. Dichas aguas podrán ser almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.

2.- La cubierta del invernadero deberá estar dotada de un dispositivo de canalización de pluviales que conduzca las aguas de lluvia mediante cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, hasta la red de drenaje general, sea natural o artificial.

3.- En todo caso, queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre colindantes o caminos de uso público.

4.- Los invernaderos que se implanten sobre acuíferos deberán posibilitar la filtración del agua de lluvia en el subsuelo, como medida de recarga. A este efecto, se canalizarán las aguas de lluvia al subsuelo, disponiendo de capa granular filtrante en los espacios laterales, dirigiendo las pendientes de cubierta del invernadero hacia ellos. No se admitirán superficies hormigonadas en estos espacios.

**Restauración paisajística.**

**1.-** El impacto visual de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en el apantallamiento vegetal o mixto de las instalaciones y la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante.

**2.-** Se entiende por pantalla vegetal o mixta la cubierta de vegetación de diferente porte, cuya función es eliminar el impacto visual de la explotación de invernadero, consistente en una barrera localizada en la periferia de la explotación expuesta a la cuenca visual, cuya altura máxima no será superior a la altura de la banda del invernadero, con un máximo de 3 metros.

**3.-** Se entiende por cuenca visual predominante el área geográfica ocupada por núcleos de población y vías de comunicación principales que lindan con suelo urbano.

**4.-** Los taludes generados por las obras de construcción, explotación o abandono ligadas al invernadero deberán ser revegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión, dispersión de polvo y eliminen el impacto visual.

**Seguridad y mantenimiento de la instalación.**

El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de la instalación y su mantenimiento aun cuando permanezca sin explotar, en concreto deberá cuidarse la no presencia de residuos, plásticos, envases, hierbas y restos de cosechas, así como el buen estado de cauces, desagües y taludes.

**Movimiento y transformación de tierras.**

A las actuaciones que supongan movimiento de tierras, previo a la instalación del invernadero, serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

- a) No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 20%. Las transformaciones de laderas que generen taludes de más de 3 metros de alto, requerirán la aportación de un proyecto técnico, suscrito por técnico competente.
- b) Como norma general se fija 10 metros la altura máxima de los taludes para formación de bancales para la implantación de invernaderos.
- c) Cuando se realicen movimientos de tierra con formación de nuevos taludes se aportará representación de perfiles con las nuevas rasantes definitivas y justificación del cumplimiento de las limitaciones específicas para el tamaño de taludes, así como las medidas que demuestren la estabilidad de los mismos.
- d) A fin de minimizar los impactos de esta fase de construcción, las zonas sujetas a transformación deberán implantar medidas que impidan la dispersión de polvo, caída de piedras, derrame de líquidos contaminantes y cualquier otro impacto sobre el medio natural.

**Gestión de residuos agrícolas.**

**1.-** Las explotaciones de invernaderos contarán, dentro de la parcela, con los contenedores necesarios para el acopio de los residuos orgánicos (restos de cosechas, etc.) generados en su actividad en función de su naturaleza y estacionalidad, depositando adecuadamente en la zona libre de parcela, de forma diferenciada y sin mezclar, plásticos de cubierta, fitosanitarios e inertes, para su puesta a disposición del gestor correspondiente. Los fitosanitarios serán depositados en elementos estancos que impidan posibles filtraciones.

**2.-** La superficie reservada para la localización de los contenedores se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria para la correcta evacuación de los lixiviados hasta la zona destinada a su gestión (depósito, arqueta, etc.).

**3.-** El propietario, deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente relativos a la gestión de sus residuos, debiendo poner a disposición de los agentes municipales la documentación acreditativa de ello cuando esta les sea exigida o en un plazo de 10 días cuando no disponga de ella en el momento de serle requerida.

**4.-** En todo caso, queda terminantemente prohibida la quema o incineración de plásticos y envases de fitosanitarios. La quema o incineración de residuos agrícolas queda igualmente prohibida salvo en aquellos casos en que la Consejería de Medio Ambiente así lo autorice.

#### Franja de protección

Se establece una franja de protección de los suelos clasificados como urbanos de 100 metros de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano. Esta franja será de aplicación al suelo no ocupado por invernaderos en el momento de aprobación de esta ordenanza.

#### 1.5.10. Instalaciones Ganaderas. Agropecuarias

Dentro de este apartado distinguiremos dos categorías:

##### a) *Instalaciones que no Precisan de un Proyecto de Actuación.*

Se incluyen bajo esta denominación las construcciones necesarias de las explotaciones destinadas a establos, residencias y criaderos de animales y peces (cuadras, vaquerías, granjas avícolas,...) que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de la explotación y que no excedan de los derechos expresados en el art.50.b de la LOUA para lo que se establecen los límites del apartado b).

Podrán implantarse en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las siguientes condiciones:

Estas construcciones deberán formalizarse de forma que guarden relación de proporcionalidad y funcionalidad con la explotación a que se destinen, debiendo acabarse con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente. En todo caso, deberán dar respuesta formal al medio agrícola en el que se insertan.

Se ubicarán en el interior de la finca localizándose en los puntos de topografía más bajos, cumpliendo además con unas distancias mínimas de distancia a cualquier otra edificación (de la finca o de otra finca) 50,00 m. (Excluido almacén de aperos de la finca en cuestión).

En el caso de explotaciones e instalaciones que puedan provocar molestias por olores, humos, etc., habrá de estudiarse la posición para evitar la propagación de estos olores y, en todo caso, no podrán localizarse a menos de 250 metros de otras construcciones ni a menos de 1000m de núcleos de población.

No obstante lo anterior, la implantación del uso agropecuario estará sometida a la legislación sectorial aplicable, y en todo caso, deberá contar con Informe Ambiental favorable por parte del Ayuntamiento de Zurgena, el cual podrá poner condiciones concretas de implantación e incluso denegar la implantación por razones medioambientales o incompatibilidad con otros usos o recursos existentes.

##### *Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

##### b) *Instalaciones que precisan de un Proyecto de Actuación .Establos. Granjas avícolas y similares*

Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 500 porcinos; o 1.000 cabezas de caprinos u ovinos; o 2.000 conejos o 10.000 aves.

##### c) *Observaciones:*

Se excluyen de este apartado las instalaciones de transformación de los productos agrícolas, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética, almazaras, bodegas, Almacenes de embalaje , Mataderos, embotelladoras, enlatadoras , fábricas de leche, quesos o chacinas que deberán de tramitarse como actuaciones de interés público

##### *Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

### 1.5.11.-Otras Construcciones

Se incluyen en este apartado las construcciones referenciadas:

- Almazaras. Construcciones destinadas a la extracción ó transformación de productos obtenidos del Olivo.
- Bodegas. Construcciones destinadas a la extracción ó transformación de productos alcohólicos.
- Almacenes de embalaje. Construcciones destinadas al embalaje de productos primarios con destino su transporte a centros de manipulación ó transformación.
- Mataderos. Construcciones destinadas al sacrificio de animales y manipulación de los productos obtenidos.

Todas estas construcciones deberán de autorizarse mediante un procedimiento de interés público con las siguientes condiciones:

*Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art.1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

-Condiciones Ambientales: Las edificaciones se formalizarán con tipologías de carácter rústico, acordes con el medio en el que se insertan, con empleo de materiales característicos de acabado similar al mortero a la cal.

-Infraestructuras: La implantación de infraestructuras se limitará al Alumbrado, tratamiento de caminos, recogida y depuración de aguas residuales. El abastecimiento de agua potable deberá de estar garantizado por medios propios y deberá de recibir tratamientos y medidas de control para el agua de consumo. Será de dotación privada con red única e independiente para el propio suministro. La recogida de residuos será de gestión privada.

- Ocultación: Los espacios de retranqueos deberán de tratarse con un sistema de ocultación vegetal para evitar el impacto visual de dichas instalaciones.

### 1.5.12 Vivienda Rural

Se define como vivienda rural a las construcciones que, vinculada a la actividad agraria ó forestal, tienen un uso predominante de residencia aislada de carácter permanente, temporal o estacionario.

Con carácter excepcional se admitirán viviendas en suelo no urbanizable, siempre que figure en el cuadro de compatibilidad de usos y cumplirán con las siguientes condiciones:

En cualquier caso la autorización para nuevas construcciones estará condicionada a la necesidad justificada de su implantación cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Estas construcciones habrán de cumplir con las determinaciones de carácter general aplicables en SNU, con las particulares que se establecen a continuación, así como, sin perjuicio de las anteriores, con una ordenanza específica que pudiera redactarse con motivo de la elaboración de un Plan Especial de Actuación en cada una de las áreas delimitadas.

*Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

*Otras Condiciones*

- Solo podrá admitirse una construcción por finca.
- Se deberá respetar una distancia mínima entre viviendas de 50m.
- Se formalizarán en tipologías de carácter rústico acordes con el medio en el que se insertan, con empleo de materiales característicos de acabado como morteros a la cal o similares.
- Distancia a cualquier otra edificación (de la finca o de otra finca) 50,00 m. (Excluido almacén de aperos de la finca en cuestión).

- La implantación de infraestructuras se limitará a alumbrado, tratamiento de caminos y recogida y depuración de aguas residuales. El abastecimiento de agua potable quedará garantizado mediante medidas de control, será de instalación y dotación privada, con red única para viviendas únicas ó cada agrupación de Hábitat Rural Diseminado. La recogida de residuos será de gestión privada.
- El uso de los caminos será público. Se garantizará el aparcamiento dentro de cada parcela.
- Será obligatoria la restauración paisajística financiada por los particulares. El mantenimiento se realizará por los particulares constituidos en Entidad de Conservación.

#### 1.5.13. Instalaciones de Telecomunicaciones

Se definen así a las instalaciones relacionadas con las telecomunicaciones, torres, antenas, repetidores de televisión, telefonía o telefonía móvil, etc.

Dichas instalaciones podrán implantarse en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas y deberán cumplir con la legislación sectorial vigente de aplicación. No obstante dada la tipología y la ocupación de estas instalaciones, se excluye el cumplimiento de parcela mínima vinculada.

##### *Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

#### 1.5.14. Construcciones e Instalaciones vinculadas al servicio de las Obras Públicas (Infraestructuras, Servicios, Dotaciones, y Equipamientos Públicos).

Comprenden las obras e instalaciones necesarias para la ejecución, conservación y mantenimiento de las infraestructuras de comunicación (Vías, caminos, carreteras, autovías, vías de ferrocarril, aeropuertos, etc), las dotaciones públicas (Sistemas Generales en SNU) y las infraestructuras necesarias para el transporte de energía.

Se consideran entre estas instalaciones las áreas de descanso, las áreas y estaciones de servicio que vengan contemplados en el proyecto de la obra pública que se trate, puestos de socorro, etc..

Las condiciones de edificación para estos usos, vinculadas siempre a la infraestructura pública, serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso, debiendo no obstante, observarse las determinaciones de carácter general establecidas en el presente Apartado, así como las de la normativa sectorial aplicable.

Dichas instalaciones podrán implantarse en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas y deberán cumplir con la legislación sectorial vigente de aplicación.

##### *Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

#### 1.5.15. Construcciones e Instalaciones vinculadas a Usos extractivos

Usos extractivos: Sólo se autorizarán canteras mediante procedimiento de interés público de acuerdo con las presentes normas. Las canteras en activo deberán adecuarse a las condiciones contenidas en la licencia de apertura, asegurando la no afección al entorno.

##### *Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

### **1.6. Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable**

#### **1.6.1. Definición**

1. Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos planteados en la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- a) Ser declaradas de Utilidad Pública e Interés Social.
- b) Procedencia o necesidad de implantación en el SNU.
- c) Ser compatibles con las determinaciones del SNU.
- d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Los usos que se adscriben a esta categoría pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de Infraestructuras, servicios, dotaciones ó equipamientos, así como para usos industriales, terciario turístico no residencial u otros análogos entre ellos los reflejados en el apartado B del punto 1.1.8.1 del presente capítulo y en el apartado siguiente 1.6.2.

3.-Las actuaciones de Interés Público requieren la aprobación de un Plan Especial ó Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento en su caso de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones que fueren legítimamente preceptivas.

4. En el Proyecto de Actuación o en el Plan especial correspondiente se presentarán análisis ambientales que justificarán la salvaguarda de las condiciones paisajísticas y del riesgo de erosión.

5.- Dichas actuaciones habrán de ser compatibles con el régimen de la correspondiente categoría de suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

#### **1.6.2. Actuaciones consideradas de Interés Público.**

A efectos de tramitación conforme a la legislación vigente de las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, el presente Plan General limita dichas posibles actuaciones a las siguientes:

1.- Las construcciones para usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos.

Comprende las construcciones necesarias para aquellas industrias cuyas características técnicas aconsejan, por su potencial peligrosidad para las personas o el medio ambiente, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas, y en las que se encuentran la 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 suponga un riesgo sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc.; 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.

También se incluyen en esta subcategoría las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

2.-Las construcciones para Instalaciones para Servicios Agrarios

Se incluyen en este uso las instalaciones o actividades vinculadas directamente con el medio rural, que por su propia naturaleza no pueden insertarse en el medio urbano, como son las granjas, Almazaras, Bodegas, Almacenes para embalaje, Mataderos, piscifactorías u otras instalaciones agropecuarias o ganaderas (con los límites establecidos en el apartado 1.5.10 b) de este capítulo. En ningún caso se considerarán bajo este concepto aquellas industrias que puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables calificados a tales efectos.

Este uso se podría contemplar cumpliendo los supuestos de interés público en suelos de categoría de suelo expresado en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas.

3.-Las construcciones para usos terciarios turísticos y recreativos vinculados al medio rural y natural.

Entendiendo por tales: Los usos Terciarios, los de Alojamiento Rural, las Áreas recreativas, Deportivas y los usos Medioambientales vinculados al medio rural y natural.

-Usos Terciarios

Comprenden las construcciones necesarias para el normal desarrollo de los usos terciarios comerciales (Restaurantes, bares, centros de artesanía etc) que tengan un interés turístico y deban de ubicarse en SNU.

*-Uso de alojamiento rural*

El uso de alojamiento rural no incluye el uso de vivienda excepto en la modalidad de vivienda-guardería cuando se demuestre la necesidad de la misma para el cuidado de las instalaciones.

*-Uso Turístico*

Tienen la consideración de servicios turísticos susceptibles de ser implantados en SNU los siguientes:

- a) El alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos cuando se realice en una construcción existente o rehabilitada para este uso.
- b) De manera excepcional el alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos cuando se realice en una construcción nueva para este uso. Siempre que el emplazamiento sea idóneo por la calidad y cantidad de los recursos naturales que se pretenden poner en valor.
- c) La organización de actividades de turismo activo, siendo éstas las relacionadas con actividades deportivas que se practiquen sirviéndose básicamente de los recursos que ofrece la naturaleza en el medio en el que se desarrollen, a las cuales les es inherente el factor riesgo o cierto grado de esfuerzo físico o destreza, y las integrantes del turismo ecológico o ecoturismo, siendo éstas las que se basan en el aprecio, disfrute, sensibilización, estudio e interpretación de los recursos naturales.

En todo caso la condición de alojamiento turístico la otorgará la inscripción del establecimiento en el Registro de Establecimientos Turísticos de Andalucía, que habrá de acreditarse con anterioridad a la concesión de la licencia municipal. Este uso podrá implantarse sobre nuevas edificaciones o en edificaciones existentes que respeten las determinaciones de carácter general de estas normas permitiéndose únicamente en las siguientes categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas.

*- Áreas Recreativas y Deportivas*

Los usos de áreas recreativas o parques rurales se refieren a zonas destinadas al disfrute de la naturaleza.

Comprenden las construcciones necesarias para el normal desarrollo de los siguientes:

Instalaciones deportivas y recreativas ligadas al medio natural.

Aeródromos con pista menor de 900 metros y construcciones asociadas.

Campos de golf y las construcciones asociadas.

Campos de tiro y las construcciones asociadas.

Circuitos de karts o similares y las construcciones asociadas.

Centros ecuestres y las construcciones asociadas.

Centros de interpretación de la naturaleza y las construcciones asociadas.

Granjas escuela y las construcciones asociadas.

Jardines botánicos abiertos al público.

Parques acuáticos y las construcciones asociadas.

Parques Temáticos.

Reservas de fauna y las construcciones asociadas.

*-Los usos medio ambientales vinculados al medio rural o natural.*

Son actuaciones encaminadas, por una parte, a la conservación y protección de los recursos naturales municipales y a la regeneración de áreas degradadas y, por otra, a favorecer el contacto de la población con éstos recursos o áreas a través del desarrollo de actividades divulgativas y de ocio.

También se incluyen en esta regulación:

Señalizaciones.

Sendas, caminos y miradores.

Cercado de Parcelas y fincas.

Movimiento de tierras.

Instalaciones recreativas.

Centros educativos: Centros de Interpretación, aulas de la naturaleza...

Instalaciones destinadas al manejo de la flora y la fauna.

Instalaciones forestales y las destinadas a la protección contra incendios.

Infraestructuras de servicio: vallados, eléctrica, viaria, abastecimiento y saneamiento...

**4.-** La rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o Patrimonial.

Comprenden las obras necesarias para rehabilitar y reutilizar edificaciones ó instalaciones existentes en el SNU que tengan un carácter histórico, cultural ó etnográfico.

**5.- Las construcciones para los usos extractivos**

Comprenden las construcciones necesarias para el normal desarrollo de la actividad.

Podrán implantarse en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las siguientes condiciones:

Será imprescindible informe del órgano competente, de acuerdo con la legislación vigente, y en todo caso informe medioambiental municipal.

Para usos relacionados con la extracción de áridos sólo serán autorizables en suelos de dominio público de cauces y riberas, de acuerdo con la legislación aplicable.

**6.- Las construcciones para usos dotacionales**

Incluyéndose dentro de este tipo los relacionados con usos culturales, didácticos, científicos, asistenciales, sanitarios, deportivos, etc., pudiendo ser públicos o privados. Entre ellos se incluirían aulas de naturaleza, escuelas-taller, casas de oficios, granjas-escuela, centros sanitarios y asistenciales especiales cuya funcionalidad pueda estar vinculada al medio rural, instalaciones deportivas.. etc.

Podrán implantarse en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad.

*Condiciones particulares de la edificación:*

**1.-** Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

**2.** Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

**1.6.3. Condiciones de implantación de las Actuaciones de Interés Público**

1.6.3.1. Elaboración de Plan Especial o Proyecto de Actuación

Para la implantación de Actuaciones de Interés Público se requerirá la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, dependiendo de los casos según establece la legislación vigente (LOUA y modificaciones de la L2/2012), y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Será preceptiva la formulación de un Plan Especial, con los requisitos mínimos definidos en el art.45.2 de la LOUA., en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos que afecten a algún Término municipal vecino.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

1.6.3.2. Duración limitada

Estas actuaciones tendrán una duración limitada, aunque renovable, que se fijará con la concesión de licencia, y no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

1.6.3.3. Garantía de ejecución

El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento del importe económico de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

### 1.6.3.4. Prestación Compensatoria

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevan las actuaciones permitidas por interés público, se establece una prestación compensatoria, distinta a la garantía citada en el punto anterior, que se fija en una cuantía económica equivalente al 5% de la inversión total a realizar para su implantación efectiva, descontando la correspondiente a maquinaria y equipos. Dicha compensación será gestionada por la administración municipal y destinará al Patrimonio Municipal de suelo.

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones contempladas por interés público, devengándose en el momento del otorgamiento de licencia.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

### 1.6.3.5. Medidas Correctoras

Con independencia de la prestación compensatoria, se podrán imponer para determinados usos y actividades obligaciones tendentes a evitar la degradación del medio ambiente y/o el de potenciar su mejora y regeneración. Entre dichas obligaciones podrán establecerse las siguientes: reforestación de la totalidad o parte de la finca vinculada al proyecto, recuperación de la vegetación de riberas, en su caso, actuaciones de mejora y restauración paisajística, etc.

Las actuaciones que comporten dichas obligaciones serán ejecutadas directamente por parte de los promotores del uso o actividad que se autorice.

### 1.6.3.6. Otras condiciones

-Aparcamientos.

El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la finca vinculada a la actuación.

-Infraestructuras.

Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertidos sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la finca vinculada a la actuación.

-Superficie mínima.

El terreno vinculado al proyecto tendrá una superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo, excepto en los siguientes casos:

a) En proyectos y actuaciones que sean promovidos por las administraciones públicas, organismos públicos y organismos privados que desarrollen actividades sin ánimo de lucro el Ayuntamiento podrá modificar dichas condiciones para adaptarse a las necesidades reales del proyecto.

b) Cuando la implantación de este tipo de construcciones e instalaciones se realice rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales rurales tampoco se exigirán dichas condiciones sino que las construcciones se adaptarán a las necesidades del nuevo uso.

-Indivisibilidad.

En el caso de alojamientos hoteleros o turísticos que precisen la ejecución de diversas unidades de alojamiento y estén promovidos por entidades privadas se impondrá en la licencia la condición indivisible de la finca vinculada al proyecto quedando prohibida cualquier segregación o división de la misma con o sin edificación salvo que el uso autorizado se extinga y así se demuestre de forma inequívoca. Tal condición se establecerá en la licencia para su inscripción en el registro de la propiedad.

En todo caso no se autorizarán las actuaciones que, por su entidad y a juicio del Ayuntamiento, puedan suponer la transformación de hecho del carácter rural del ámbito vinculado a la actuación otorgándole características propias del medio urbano.

-Afecciones de otras normativas

Para aquellos usos que se encuentren regulados por normativas o legislaciones sectoriales en las que se establezcan determinaciones de contenido urbanístico (campamentos de turismo, alojamientos en casas rurales, etc.) se aplicarán, en su caso, las condiciones de edificación establecidas en las mismas, atendiendo de manera concreta las determinaciones del Decreto 20/2002 de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como a las condiciones establecidas en la presente normativa de PGOU respecto a todo lo no regulado por aquellas y a las ordenanzas municipales de edificación.

#### 1.6.4. Plan Especial y Proyecto de Actuación

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones reguladas por el art. 42.5 de la LOUA:

1. Entidad, persona o Administración pública promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
2. Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá: situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados; Caracterización física y jurídica de los terrenos; Características socioeconómicas de la actividad; Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia; Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
3. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
  - Utilidad pública o interés social de su objeto.
  - Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
  - Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
  - Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
  - No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
  - Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
  - Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
  - Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.
5. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.
6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquellos.
7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

#### 1.7. Condiciones Particulares Aplicables en cada Categoría de Suelo No Urbanizable

##### 1.7.1. Suelos de Especial Protección. SNU-ZEP

*Por Legislación Específica*

###### 1.7.1.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Carreteras. (SNU-ZEPL-1)

Dentro de la categoría de Especial Protección Carreteras nos encontramos aquellos suelos destinados a la ubicación de las vías de comunicación del T.M. Corresponde a las carreteras nacionales, a las carreteras autonómicas y a las carreteras provinciales.

Legislación sectorial de aplicación:

Para Carreteras Nacionales

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

- Reglamento de Carreteras RD 1.812/1.994, de 2 de septiembre.
- Para carreteras Autonómicas y Provinciales
- Ley 8/2001 de 12 de julio de carreteras de Andalucía (Boja nº 85 de 26 de julio de 2.001).

*Definiciones de la Ley de carreteras de ámbito estatal (Aplicable a las carreteras nacionales):*

Se definen las siguientes zonas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreteras (art. 20 a 25).

a) Zona de Dominio Público: definida como el terreno ocupado por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, para autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros para carreteras ordinarias. En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del Ministerio de Fomento y/o Consejería de Obras Públicas.

b) Zona de Servidumbre: constituida por dos franjas a ambos lados de la calzada delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en vías ordinarias.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y en cualquier caso será preceptiva la autorización previa del Ministerio de Fomento y/o Consejería de Obras Públicas.

c) Zona de afección: consistente en dos franjas delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de vías.

Además de estas zonas de protección, se define la línea límite de la edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta línea se define a 50 metros para autopistas, autovías y vías rápidas, y 25 metros para carreteras ordinarias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima. En las variantes o carreteras de circunvalación construidas para eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite se situará a 100 metros.

*Definiciones de la Ley de Carreteras de Andalucía (Aplicable a carreteras autonómicas, provinciales y locales)*

- Dominio Público Viario:

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas (artículo 2).

- Zonas funcionales de las carreteras:

Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como superficies destinadas a 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 otros fines auxiliares y complementarios (artículo 11).

- Zonas de dominio público adyacente:

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley (artículo 12.1)

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente (artículo 12.2).

En aquellos tramos de carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta (artículo 12.4)

La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante implantación en ella de las correspondientes actuaciones paisajísticas (artículo 12.6).

- Áreas de servicios de las carreteras y zonas de servicio:

Para las áreas de servicio de las carreteras y las zonas de servicio, se establecerán reglamentariamente los criterios para la determinación de su localización atendiendo a consideraciones de seguridad vial o de la correcta explotación de la carretera (artículos 13 y 14).

**- Zonas de servidumbre legal:**

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas 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 veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 54.1).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes (artículo 54.3).

**- Zona de afección:**

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, 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 cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 55.1).

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá previa autorización administrativa (artículo 64.2).

**- Zona de no edificación:**

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 56.1).

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna (artículo 64.3).

(\*) Caso especial del Tramo de la carretera A-1101-R a su paso por la barriada de La Alfoquía.

Este es un tramo de carretera especial que actualmente depende de la Comunidad Autónoma, y que ha sido solicitada la cesión al municipio por su carácter fundamentalmente urbano, con fecha 18-12-2013.

Dicha solicitud vino denegada el 21-02-2014. No obstante, se reiteró dicha solicitud de cesión con fecha 13-05-2015 en espera de que el organismo autonómico reconsidere la cesión.

Por tanto, el PGOU ha planteado dos líneas de no edificación:

- Una línea a 50 m. de distancia del margen de la carretera que será la línea de aplicación vigente mientras la carretera siga dependiendo de la Junta de Andalucía.
- Una línea de 7,5 m. de distancia del margen de la carretera que será la línea de aplicación solamente en el caso en que se realice la cesión al municipio del citado tramo de carretera.

**- Accesos a las carreteras:**

La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse (artículo 57.1)

Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística de dominio público viario (Art. 57.2).

**- Publicidad y carteles:**

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (artículo 58.1).

En el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las empresas de publicidad deberán retirar la publicidad visible desde la calzada de las carreteras (Disposición Transitoria Tercera-1).

**Informe Sectorial:**

Para ejecutar obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se exigirá la previa autorización del organismo sectorial del que dependa la carretera.

**Usos permitidos:**

Los que figuran en el cuadro de usos de SNU.

**Usos y Actividades prohibidas:**

Los que figuran en el cuadro de usos de SNU.

**Actuaciones sometidas a trámite administrativo:**

- Explanaciones, aperturas de caminos y en general todas aquellas actuaciones que comporten movimientos de tierra.
- Cambios de cultivos actuales y transformaciones agrarias profundas.
- Ejecución de infraestructuras.
- Rehabilitación, Conservación, Reutilización, Ampliaciones vinculadas

Condiciones: las que establezca el organismo sectorial del que depende la vía.

**1.7.1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección vías-pecuarias Deslindadas. (SNU-ZEPL-2)**

Tendrán la consideración de especial protección vías pecuarias las vías pecuarias que se encuentren deslindadas y su deslinde haya sido aprobado y publicado en el BOP.

En el T.M. tenemos las siguientes:

- La vía Pecuaria 04103003- Vereda del camino de Lorca a Baza. Se encuentra deslindada en el tramo desde la carretera de Zurgena a Albox, hasta la rambla del Peral, aprobado por resolución de 11/11/2.008 de la D.G. de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, publicada en el B.O.J.A. nº 255 de 24 de diciembre de 2.008.
- La vía Pecuaria 04103004- Vereda del camino de Zurgena a Lubrín. Se encuentra deslindada en el tramo desde el límite entre los términos de Zurgena y Lubrín, hasta el cruce del río Almanzora con la rambla del Peral, aprobado por resolución de 18/11/2.008 de la D.G. de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente,

**Definiciones:**

De acuerdo a la normativa vigente, se entiende por vías pecuarias, las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, éstas vías son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería de Medio Ambiente regular su uso, asegurar su conservación y garantizar su utilización pública, por lo que deberá dar las correspondientes autorizaciones a las acciones que sobre ellas se desarrollen.

**Legislación Sectorial aplicable:**

Deberán de cumplir la siguiente legislación:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/03/95).
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. (BOJA nº 87 de 04/08/98).

**Usos Permitidos:**

Los usos permitidos son los expresados en el Título II del D155/1998 de 21 de julio. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Boja nº 87 /1998 de 4 de Agosto).

**Protección de las vías pecuarias**

Las vías pecuarias por su naturaleza jurídica como bienes de dominio público de la comunidad autónoma de Andalucía, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la Ley 3/1.995), y en aplicación de dicha Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de la vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones de conformidad con el artículo 21 de la Ley 3/1995 antes citada, sin que quepa la posibilidad de ser autorizado por la consejería de medio ambiente pues se interrumpe el tránsito ganadero.

Según artículos 10 y 11.1 de la misma ley se procederá a la desafectación y modificación de su trazado por razones de interés público.

Aquellas vías pecuarias que por ser incompatibles por el planeamiento hubiera que modificar su trazado podrán realizarlo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV del citado Reglamento.

a) Régimen urbanístico de las vías pecuarias

- Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano, o urbanizable que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1.999 (Según la Ley 17/1999 de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas), seguirán el procedimiento administrativo de desafectación previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99 en el caso de que no hayan sido desafectadas.

- Las vías pecuarias existentes en el municipio, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del reglamento de vías pecuarias, mantiene su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.

- Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo, se ve la necesidad de modificar el trazado de una vía pecuaria, se actuará de conformidad con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/98 de 21 de Julio por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

b) Singularidades de las vías pecuarias

En aquellos tramos afectados por situaciones topográficas, pasos de zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales.

En los planos de ordenación del término municipal, a escala 1:10.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:2.000, se grafían las vías pecuarias que afectan al término municipal, en caso de alguna discrepancia prevalecerá el contenido en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias, y las modificaciones y/o deslindes que, debidamente tramitados, lo modifiquen o complementen.

La interpretación de la información gráfica de cada vía pecuaria se ha de hacer con la lectura de los itinerarios que han sido aprobados en la Clasificación de Vías Pecuarias de Zurgena que aquí se reproducen y en caso de conflicto prevalecerá la descripción de las mismas sobre su representación gráfica.

Informe Previo

Previo a cualquier autorización se deberá obtener informe favorable del organismo sectorial del que dependa

1.7.1.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Patrimonio Histórico Declarado (SNU-ZEPL-3)

**SUSPENDIDO**

1.7.1.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Forestal (SNU-ZEPPL-1)

Tendrán la consideración de zonas de especial protección Forestal aquellos terrenos que figuran dentro de los límites de las zonas así delimitadas en los planos de ordenación del presente Plan General. Se destina a la protección y conservación de la cubierta vegetal, del suelo y la fauna, todo ello en consonancia con los objetivos fijados por la legislación medioambiental.

Se trata de áreas del municipio que si bien, no están sometidas a una legislación específica sus características para el mantenimiento de un área forestal y por las elevadas pendientes >25% y instancias de la Delegación de Medio Ambiente de la junta de Andalucía según informes:

- Del Departamento de Prevención Ambiental de fecha 28/03/05
- Del Asesor Técnico de Actuaciones en el Medio natural de fecha 19/01/2005
- Del Jefe del servicio de Gestión del Medio natural de fecha 31/01/2005

Posteriormente se ha realizado un análisis en profundidad y se han delimitado todas las zonas con pendientes excesivas.

**Usos permitidos:**

El uso permitido son los establecidos en el cuadro de usos permitidos con las limitaciones establecidas en la Ley Forestal Andaluza, no permitiéndose aprovechamientos agrícolas, ningún tipo de construcción, instalación, ni las alteraciones topográficas.

Se admitirá la implantación de Áreas recreativas tal como se definen en las presentes normas y usos de infraestructuras tales como, antenas de Telefonía, repetidores, y en general antenas para telecomunicaciones. En todo caso estas implantaciones se regularán como actuaciones de Interés Público, y atenderán a lo que determine un Estudio Estratégico Ambiental en los casos legalmente establecidos, así como cuando a juicio del propio Ayuntamiento se considere adecuado por la propia naturaleza de las actuaciones a implantar. En los supuestos de implantaciones en los que por legislación ambiental no sea exigible el Estudio Estratégico Ambiental, será necesaria la tramitación ante el Ayuntamiento del documento de Valoración de Repercusiones Ambientales. En cualquier caso, habrá de atenderse a la legislación vigente de aplicación.

**Condiciones particulares de la edificación:**

Las condiciones de aplicación para implantar construcciones /edificaciones vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

**Condiciones:**

Cualquier instrumento de planificación que afecte, de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales, así como los cambios de uso de dichos terrenos forestales deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en la Ley Forestal de Andalucía y será sometido al dictamen de la Administración Forestal, sin perjuicio de las restantes autorizaciones o licencias requeridas.

**1.7.1.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Interés Paisajístico. (SNU-ZEPPL-2a)**

Tendrán la consideración de zonas de especial protección Interés Paisajístico aquellos terrenos que figuran dentro de los límites de las zonas así delimitadas en los planos de ordenación del presente Plan General.

Se trata de una zona delimitada que se ha incluido en esta clasificación una zona al Sur del T.M. y en las estribaciones de Sierra Filabres, en su cara Norte hay una zona de terreno que reúne condiciones especiales por sus características de vegetación y fauna que es interesante preservar. No se encuentra destinada a la agricultura y por tanto ha preservado los valores naturales originales.

**Usos permitidos:**

El uso permitido son los establecidos en el cuadro de usos permitidos con las limitaciones siguientes

- Se permiten aprovechamientos agrícolas que se encuentren actualmente en explotación y las construcciones, instalación, las alteraciones topográficas existentes a la fecha de aprobación del PGOU. Para cualquier otro uso agrícola ó instalaciones necesarias deberá de obtenerse informe favorable del organismo sectorial del que dependa.

-En estos suelos se prohíbe cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos y naturales que se pretenden proteger. Específicamente se prohíben los movimientos de tierras y la construcción de invernaderos, así como los usos residenciales no ligados a uso público o turístico en edificaciones existentes.

-Se consideran usos compatibles, las adecuaciones naturísticas y recreativas; las construcciones no permanentes de restauración, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos; los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes al amparo de la legislación vigente, las obras de protección hidrológica y, en general, todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos y naturales protegidos que se adecuen a la presente normativa y a cuantas otras sectoriales sean de aplicación.

**Condiciones particulares de la edificación:**

Las condiciones de aplicación para implantar construcciones /edificaciones vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

**Condiciones:**

Las construcciones no agrarias permitidos en este suelo deberán de cumplir las condiciones de implantación reflejadas en el capítulo 1.5 y las que tienen que ver con las instalaciones de Interés Público deberán cumplir las condiciones de implantación del capítulo 1.6 del presente capítulo).

**1.7.1.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Hábitats Prioritarios (SNU-ZEPPL-2b)**

Tendrán la consideración de zonas de especial protección por Hábitat prioritario aquellos terrenos que figuran dentro de los límites de las zonas así delimitadas en los planos de ordenación del presente Plan General.

Se trata de una zona delimitada por el Programa Hábitat que establece las áreas que contienen los hábitats de interés Comunitario.

Dentro de este área encontramos el hábitat de interés comunitario 1510 "vegetación halófila mediterránea continental –estepas salinas –( *Limonieta* ) catalogado como Prioritario por el RD 1193/1998 . Este hábitat se ubica en la zona Centro Oeste del T.M y se ha clasificado como SNU-ZEPPL y se ha incluido en el catálogo de elementos a proteger

**Usos permitidos:**

El uso permitido son los establecidos en el cuadro de usos permitidos con las limitaciones siguientes

- Se permiten aprovechamientos agrícolas que se encuentren actualmente en explotación y las construcciones, instalación, las alteraciones topográficas existentes a la fecha de aprobación del PGOU. Para cualquier otro uso agrícola ó instalaciones necesarias deberá de obtenerse informe favorable del organismo sectorial del que dependa.

-En estos suelos se prohíbe cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores naturales que se pretenden proteger. Específicamente se prohíben los movimientos de tierras y la construcción de invernaderos, así como los usos residenciales no ligados a uso público o turístico en edificaciones existentes.

-Se consideran usos compatibles, las adecuaciones naturísticas y recreativas; las construcciones no permanentes de restauración, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos; los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes y de nueva creación al amparo de la legislación vigente, las obras de protección hidrológica y, en general, todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos y naturales protegidos que se adecuen a la presente normativa y a cuantas otras sectoriales sean de aplicación.

- Para la implantación de cualquiera de los usos permitidos ó compatibles se deberá de realizar un Estudio de Impacto en el que se analice las repercusiones que tendría la implantación del uso referido en el Hábitat que se pretende proteger.

**Condiciones particulares de la edificación:**

Las condiciones de aplicación para implantar construcciones /edificaciones vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

**Condiciones:**

Las construcciones no agrarias permitidos en este suelo deberán de cumplir las condiciones de implantación reflejadas en el capítulo 1.5 y las que tienen que ver con las instalaciones de Interés Público deberán cumplir las condiciones de implantación del capítulo 1.6 del presente capítulo).

**1.7.1.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces. (SNU-ZEPPL-2c)**

Tendrán la consideración de zonas de especial protección Cauces los suelos que se delimitan para protección de Cauces Riberas y Márgenes. Actualmente la administración responsable del DPH (Dominio Público Hidráulico no ha realizado el deslinde de este, por este motivo se ha realizado por parte del Ayuntamiento un estudio Hidrológico para establecer de manera cautelar y temporal la franja correspondiente con el hipotético DPH resultado del estudio. Esto nos permite definir una zona de policía y una zona de servidumbre, ambas tres zonas con carácter temporal, hasta que se fije por parte de la administración las zonas definitivas.

**Definiciones:**

Se entiende por riberas, las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas y, por márgenes, los terrenos que lindan con los cauces.

En su artículo 4, se define el Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

En el artículo 6 se define a los márgenes como los terrenos que lindan con los cauces y en el artículo 6 a) y 6 b) establece la zona de policía y dentro de ella, la de servidumbre en toda la extensión longitudinal.

Artículo 6 a) Zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público.

Artículo 6 b) Zona de policía de 100 metros de anchura, en el que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, con relación, a la planificación del suelo en zonas inundables, se estará dispuesto a lo que establece la Ley 1/01 (artículo 11 y Disposición adicional quinta).

**Legislación Sectorial aplicable:**

Deberán de cumplir la siguiente legislación:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 9/2.010 de 30 de julio, de Aguas de Andalucía (BOJA de 09/08/2.010).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE nº 103 de 30/04/86).
- En base al Decreto 2.508/75 sobre Previsión de Daños por Avenidas, la Comisaría de Aguas, de oficio o a instancia del interesado, definirá las líneas de las máximas avenidas con período de retorno de 500 años. En caso de no estar delimitadas, se tomarán a 100 metros de los límites del álveo (artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas), siendo estos límites coincidentes con la línea de rivera.

**Informe Previo**

Previo a cualquier autorización se deberá obtener informe favorable del organismo sectorial del que dependa

**Usos permitidos:**

Los que figuran en el cuadro de usos permitidos.

**Condiciones:**

De manera general las que establezca el organismo sectorial del que depende.

Quedan prohibidas cuantas obras o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces públicos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Quedan expresamente declaradas fuera de ordenación por este PGOU, cuantas instalaciones o edificaciones afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización expresa del organismo sectorial responsable.

Los encauzamientos de cauces públicos que se ejecuten deberán emplear métodos que mejoren la integración paisajística de la obra.

**1.7.1.8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección vías-pecuarias NO Deslinde. (SNU-ZEPPL-2d)**

Tendrán la consideración de especial protección vías pecuarias las vías pecuarias que NO se encuentren deslindadas y que se encuentren inventariadas a la aprobación definitiva del PGOU. En esta relación figuran la totalidad de las vías pecuarias, porque realmente solamente se encuentran deslindadas 2 tramos no completos de la 04103003 Vereda del Camino de Lorca a Baza y de la 04103004 Vereda del Camino de Zurgena a Lubrín.

En el T.M. de Zurgena tenemos las siguientes vías y lugares asociados:

- 04103001 Vereda de la Rambla del Peral, anchura legal de 13,37 mts.
- 04103002 Vereda del Camino de Vélez, anchura legal de 13,37 mts.
- 04103003 Vereda del Camino de Lorca a Baza en la parte que no se encuentra deslindada, anchura legal de 13,37 mts
- 04103004 Vereda del Camino de Zurgena a Lubrín en la parte que no se encuentra deslindada, anchura legal de 13,37 mts
- 04103005 Vereda del Camino Real (Camino de Lubrín a Lorca), anchura legal de 13,37 mts

- 04103501 Descansadero Abrevadero Fuente del Peral, asociado a la vía pecuaria Vereda de la Rambla del Peral y Vereda del camino de Vélez con una Superficie de 2.000 m2.

**Definiciones:**

De acuerdo a la normativa vigente, se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, éstas vías son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería de Medio Ambiente regular su uso, asegurar su conservación y garantizar su utilización pública, por lo que deberá dar las correspondientes autorizaciones a las acciones que sobre ellas se desarrollen.

**Legislación Sectorial aplicable:**

Deberán de cumplir la siguiente legislación:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/03/95).
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. (BOJA nº 87 de 04/08/98).

**Usos Permitidos:**

Los usos permitidos son los expresados en el Título II del D155/1998 de 21 de julio. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Boja nº 87 /1998 de 4 de Agosto).

**Protección de las vías pecuarias**

Las vías pecuarias por su naturaleza jurídica como bienes de dominio público de la comunidad autónoma de Andalucía, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la Ley 3/1.995), y en aplicación de dicha Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de la vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones de conformidad con el artículo 21 de la Ley 3/1995 antes citada, sin que quepa la posibilidad de ser autorizado por la consejería de medio ambiente pues se interrumpe el tránsito ganadero.

Según artículos 10 y 11.1 de la misma ley se procederá a la desafectación y modificación de su trazado por razones de interés público.

Aquellas vías pecuarias que por ser incompatibles por el planeamiento hubiera que modificar su trazado podrán realizarlo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV del citado Reglamento.

**a) Régimen urbanístico de las vías pecuarias**

- Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano, o urbanizable que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1.999 (Según la Ley 17/1999 de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas), seguirán el procedimiento administrativo de desafectación previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99 en el caso de que no hayan sido desafectadas.

- Las vías pecuarias existentes en el municipio, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del reglamento de vías pecuarias, mantiene su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.

- Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo, se ve la necesidad de modificar el trazado de una vía pecuaria, se actuará de conformidad con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/98 de 21 de Julio por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

**b) Singularidades de las vías pecuarias**

En aquellos tramos afectados por situaciones topográficas, pasos de zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales.

En los planos de ordenación del término municipal, a escala 1:10.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:2.000, se grafían las vías pecuarias que afectan al término municipal, en caso de alguna discrepancia prevalecerá el contenido en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias, y las modificaciones y/o deslindes que, debidamente tramitados, lo modifiquen o complementen.

La interpretación de la información gráfica de cada vía pecuaria se ha de hacer con la lectura de los itinerarios que han sido aprobados en la Clasificación de Vías Pecuarias de Zurgena que aquí se reproducen y en caso de conflicto prevalecerá la descripción de las mismas sobre su representación gráfica.

**Informe Previo**

Previo a cualquier autorización se deberá obtener informe favorable del organismo sectorial del que dependa

**Usos permitidos:**

Los que figuran en el Título II del D155/1998 de 21 de julio .Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Boja nº 87 /1998 de 4 de Agosto).

**Descripción de las vías pecuarias clasificadas del término municipal**

Las vías pecuarias existentes en el T.M. de Zurgena se encuentran clasificadas, aunque aun no se han deslindado. La descripción de las vías pecuarias en tanto no se realice el deslinde es la siguiente:

**“04103001 VEREDA DE LA RAMBLA DEL PERAL”**

Dirección: NOROESTE – SURESTE  
Longitud: 5.100 m.  
Anchura Legal: 13.37 m.  
Anchura necesaria: 13.37 m.

Esta vía comienza en el linde entre los términos municipales de Zurgena y Arboleas. Su punto de partida coincide con el de entrada de la “Rambla del Peral” en el término municipal, siendo continuación de la vía pecuaria número 9 de Arboleas “Del Camino Real de Huerca-Overa”. El sentido general seguido en su descripción es SURESTE.

La vía pecuaria durante unos 3.000 m. del recorrido se identifica con la Rambla, encontrando a 350 m., desde el origen y a la izquierda, un cortijo de ruinas; 650 m. más adelante cruza el “Barranco del Oro” en su desembocadura, unos 1.000 m. mas adelante se encuentra en la margen izquierda de la “Fuente del Peral”, sita ene l punto de crece entre la “Rambla del Peral” y el Camino de Vélez (camino actualmente asfaltado), donde existe un descansadero – abrevadero de ganado.

Continúa la vía pecuaria por la Rambla y a unos 500 m. de la Fuente, cruza el camino de Huerca-Overa, dejando a la derecha el Cortijo de los Llanos. En este punto la vía toma el camino de tierra que va a Huerca-Overa y continúa por él unos 100 m., donde la vía cambia de dirección tomando la derecha, rumbo SUR. Seguidamente cruza la Rambla del Granao y continua en la misma dirección unos 1.500 metros hasta llegar a la Rambla de Almajalejo, donde termina, ya que esta rambla es linde del término de Zurgena con Huerca-Overa. El punto final de la vía pecuaria se localiza justo al lado y a la derecha de una balsa utilizada como lavadero público. Esta vía pecuaria continúa en Huerca-Overa con el nombre de “Vereda del Almajalejo”, vía pecuaria número 12.

**“04103002 VEREDA DEL CAMINO DE VÉLEZ”**

Dirección: NORTE – SUR  
Longitud: 9.800 m.  
Anchura Legal: 13.37 m.  
Anchura necesaria: 13.37 m.

Se inicia la vía, en el término de Zurgena, procedente del término de Taberno, en el punto de cruce entre el Camino de Taberno a Vélez-Rubio y Camino de Taberno a Huerca-Overa. Este cruce se encuentra en el límite entre los términos municipales de Zurgena y Taberno. Estos caminos están perfectamente marcados en el terreno con una anchura de 3 m. El sentido general seguido en la descripción de la vía pecuaria es SUR.

El eje de la vía pecuaria coincide con el eje del camino de Taberno a Vélez-Rubio, medidos 200 m. desde el punto de partida de la vía pecuaria, se encuentra a la derecha una llave de agua propiedad de D. Antonio Pérez y otros, dentro de la vía pecuaria. Seguidamente se encuentra una balsa cercada a la izquierda de la vía, siendo también propiedad de D. Antonio Pérez, existiendo a la derecha una plantación de Almendros.

A 100 m. a partir de la situación de la balsa, se encuentra a la izquierda de la vía otra plantación de Almendros, propiedad de D. Ángel Parra, ocupando parte de ella la vía pecuaria. Unos 350 m. más adelante, la vía cruza la Cortijada de Los Puntales, dejando casas a derecha e izquierda. Al terminar la cortijada, se encuentra a la derecha de la vía una caseta con grupo elevador y unos corrales, dentro de la vía pecuaria. También muy próximo a la izquierda, existe una caseta propiedad de D. Antonio Pérez, ocupando igualmente parte de la vía pecuaria.

A unos 40 m. de la Cortijada de Los Puntales, la vía cruza la Rambla la Higuera y tras recorrer unos 50 m. cruza un camino que va a los Higuerales perteneciente al término municipal de Arboleas. En este punto el camino que es eje de la vía comienza a ser asfaltado, encontrándose a la derecha algunos almendros propiedad de D. José Águila, que ocupa parte de la vía.

Desde este punto a 150 m. se encuentra a la izquierda el Cortijo de la Capellanía, actualmente deshabitado, existiendo a izquierda y derecha, unos almendros en 30 m. de longitud, que ocupan parte de la vía pecuaria.

Continúa unos 250 m. siguiendo un camino de tierra que va de la Rambla de la Higuera a la Rambla de las Capellanías, donde conecta con el tramo del camino asfaltado, por el que continua unos 500 m. atravesando la Cortijada del Cartagenero.

A partir del punto anterior y a 500 m. de distancia, hay un apoyo de la finca de alta tensión, situada a la derecha de la vía, y más adelante se llega al Abrevadero – descansadero Fuente del Peral, que se encuentra en la rambla del mismo nombre y citada anteriormente en la descripción de la vía pecuaria número 1. A partir de este punto la vía toma a la derecha por un camino de tierra que actualmente tiene una anchura de unos 2 m. pasando a unos 250 m. por detrás de la Cortijada de los Llanos.

A unos 20 ó 30 m. de la Cortijada de los Llanos, la vía cruza la Rambla de la Agüica. Aproximadamente a 200 m. de la Cortijada de los Llanos, se produce un cruce de caminos en el que la vía toma a la derecha, con el mismo eje del camino de tierra perfectamente marcado en el terreno, encontrando otra casa posteriormente, también de los llanos.

Recorrido unos 100 m. desde el cruce, el camino se bifurca, dejando el de la derecha. Se encuentra a 50 m. de la bifurcación el Cortijo de la Usera y a unos 150 m. a la derecha de la vía una caseta de distribución de tuberías de riego, la cual se encuentra dentro de la vía pecuaria. A 200 m. de la misma cruza un camino de servidumbre, continúa la vía por el camino de tierra (que conserva la misma anchura que todo su recorrido hasta ahora) encontrando, pasados 300 m., algunos almendros.

Recorre 250 m. hasta cruzar la Rambla Honda, siguiendo luego la vía en la misma dirección, para continuar después su recorrido por los Picos de las Perneras, durante unos 1.000 m. aproximadamente, siendo la vía en este tramo de iguales fácilmente distinguible en el terreno.

Pasada la zona de Las Perneras, la vía sigue en dirección al Cuartel de la Guardia Civil, encontrándose a la izquierda unos almendros, parte de los cuales están dentro de la vía pecuaria. A unos 30 m. de los anteriores, se encuentran otros almendros a la izquierda, también parte de ellos dentro de la vía pecuaria.

A 50 m. de la vía gira a la derecha dejando a la izquierda un camino que va hacia el Barrio del Cucador. Recorre 100 m. cruzando primero un camino de servicio y a otros 30 m. otro camino de acceso a un cortijo. A unos 25 m. de lo anterior y a la derecha de la vía, se encuentra una casa en construcción, propiedad de D. Antonio Pérez, ocupando parte de la vía pecuaria. A unos 40 m. de la anterior, existe otra casa con corral propiedad de D. José Muñoz Invernón, que también ocupa parte de la vía pecuaria. Después de ésta, a unos 25 m. encontramos otra casa en construcción propiedad de D<sup>a</sup> María Invernón Menchón.

A 50 m. de esta última casa, se encuentra el Cuartel de la Guardia Civil. La trayectoria de la vía atraviesa el cuartel para llegar al paso a nivel, lo cruza y continúa, dejando las vías del tren a la derecha. A unos 50 m. del paso a nivel queda a la derecha la antigua estación del tren. En el mismo punto, a la izquierda, deja una fábrica de mármol, cerrada actualmente.

Continúa la vía pecuaria por delante de una casa (del Tío Azafranero), se interrumpe aquí la vía porque existen unas 60 viviendas construidas por el Estado (C/ S. Ramón y C/ Pérez Cásquet). Estas viviendas y el Cuartel de la Guardia Civil ocupan totalmente la vía pecuaria.

Cruza las dos manzanas y continúa hacia el Camino de Baza a Lorca, a la derecha queda la fábrica de Mármoles Ibéricos y a la izquierda quedan unos algarrobos. Ambos ocupan parte de la vía pecuaria.

Pasados 100 m., toma al vía hacia la izquierda (indicador de Cañada Herrero) y se encuentran unas edificaciones recientes ocupando la vía pecuaria. Continúa en la misma dirección, cruza una línea de alta tensión yendo hacia la Cañada Herrero. Debajo de la línea de alta tensión y en la cuesta de la Cañada Herrero, hay en construcción unos corrales propiedad de D. Vicente Gómez, situados a derecha e izquierda de la vía, ocupando el de la izquierda parte de la vía. En este punto deja a la izquierda el camino de Lorca a Baza, descrito como vía pecuaria número 3.

**"04103003 VEREDA DEL CAMINO DE LORCA A BAZA"**

Dirección: OESTE – ESTE  
Longitud: 7.500 m.  
Anchura Legal: 13.37 m.  
Anchura necesaria: 13.37 m.

Se inicia esta vía en el límite entre los términos de Zurgena y Arboleas, procedente de la vía pecuaria número 2 de Arboleas "Vereda de la Rambla de Córdoba". El sentido general seguido en su descripción es E. La vía en su primer recorrido, unos 200 m. lleva como eje el de la Carretera asfaltada que une los términos de Zurgena y Arboleas. Al comienzo de su descripción, se encuentra a la izquierda de la vía una casa de construcción reciente y a la derecha, midiendo unos 100 m. otra más antigua, conociéndose estos cortijos con el nombre de "Los Menchones". A unos 50 m. se encuentra a la izquierda una balsa y a 25 m. de ella, la vía pecuaria gira a la izquierda, coincidiendo con un camino de tierra en el que, recorridos 30 m., se encuentra a la izquierda otra casa cortijo, perteneciente también a "Los Menchones". A la derecha existe una plantación de limoneros y naranjos que ocupan parte de la vía pecuaria. Siguiendo se encuentra a la izquierda otra plantación, que también ocupa la vía pecuaria, quedando esta reducida actualmente a unos 3 m., en toda la longitud de dicha plantación.

Continuando por la vía, se encuentra por la derecha una casa en ruinas, propiedad de D. Juan José Rodríguez, existiendo a derecha e izquierda de la misma una plantación de naranjos, que ocupa parte de la vía, quedando éste reducida a 2 m. de anchura durante un recorrido de 300 m.

Recorridos unos 100 m. dentro de la plantación, la vía gira a la izquierda, siguiendo con la misma anchura. A 10 m. de la plantación, la vía pecuaria cruza el Río Almanzora y continúa por un camino de tierra en la otra parte del río. En dicho camino, existe a ambos lados otra plantación de naranjos. Los de la derecha son propiedad de D. Blas Díaz y los de la izquierda de Paco "El Colorao". La vía queda reducida por la ocupación de estas plantaciones a unos 4 m.

A 50 m., deja a la izquierda, el camino que se identifica con la vía pecuaria número 2. Continúa a la derecha por el Camino de Lorca a Baza, que se identifica con la vía pecuaria número 3.

A 100 m. se encuentran dos casas a la derecha de la vía. A unos 30 m. a la izquierda, se encuentran casas de construcción más o menos reciente. A 10 m. se estrecha la vía, quedando a la derecha una plantación de naranjos que ocupa parte de la vía pecuaria.

A unos 20 m. cruza la vía un camino asfaltado que va hacia el Depósito de Campsa. A 10 m. a la derecha deja un camino vecinal que va hacia el Barrio de "La Concordia" y a unos 20 m. a la derecha de la vía, una tierra labor que ocupa parte de la vía. A continuación, a derecha e izquierda, existen naranjos ocupando parte de la vía.

A unos 50 m. cruza la carretera de Zurgena a Albox, existiendo a la izquierda una casa y a la derecha limoneros, que ocupan parte de la vía pecuaria.

Sigue, encontrando dos casas que ocupan parte de la vía pecuaria. Recorre 100 m. y cruza la vía el camino asfaltado que va al Barrio de Los Limoneros, dejando una vez cruzada a izquierda y derecha algunas casas que ocupan parte de la vía. Unos 50 m. después, cruza la carretera de Albox a Huerca-Overa, coincidiendo con el camino asfaltado que va al Barrio de Chicago, con una anchura de 3 m.

Por este camino se encuentran naranjos que ocupan parte de la vía. A unos 50 m. y a la derecha del camino, existe una casa cortijo propiedad de D. Cristóbal Segura, la cual ocupa parte de la vía, al igual que unos naranjos, probablemente propiedad del mismo señor, situados a la izquierda.

Sigue y cruza un barranco y después de unos 120 m. deja a un lado, una cochera que ocupa parte de la vía pecuaria y pasados 50 m., una casa que hace esquina y a la izquierda, otra casa cercada y en obra actualmente.

A unos 30 m. de estas casas, cruza el Barranco de Pedro Flores y a unos 10 m. después, toma por un camino de tierra en el que a lo largo de unos 100 m. encuentra a la izquierda una plantación de naranjos y limoneros que ocupan parte de la vía pecuaria. Este camino va casi paralelo a la carretera general y a una distancia de la misma de unos 30 m. aproximadamente.

La vía pecuaria continúa por el camino hasta llegar al Barranco de Pedro Flores y toma, a la izquierda para atravesar la calle del pintor Ginés Parra, encontrando a ambos lados de la misma varias casas que ocupan parte de la vía, la cual ha quedado reducida a unos 4 m. de anchura. Pasados 25 m. de estas casas, encuentra una cochera que también ocupa parte de la vía pecuaria. En este punto cruza el camino asfaltado que va a "Los Puntales".

A 50 m. del cruce y a la izquierda, toma por el camino de tierra y recorridos 60 m. cruza la carretera, a unos 50 m. de la carretera va hacia la izquierda, aparece por la espalda a la izquierda la venta, sube hacia la carretera que cru-

za hacia unos 300 m., por las casas de D. Juan Fenoy, frente a esas tres casas cruza la carretera dejándolas a la derecha.

A unos 200 m. deja unas casas a la derecha y a la izquierda otra casa de Don Amate Martínez Vidal, la última corresponde a D. Emilio Ramos García, y a 100 m. de ésta se encuentra la Rambla del Peral.

Cruza la Rambla del Peral, continúa durante 300 m. con naranjos a ambos lados, una vez terminados, el camino sigue a la derecha, quedando a la izquierda la balsa de Los Peñicas. A la derecha a unos 100 m., cruza la carretera otra vez; se dirige por fuera de la carretera a pasar por la puerta de la Granja de D. Antonio López Ramos, cruzando un camino de servidumbre de la Barriada Los Carasoles y sigue dirección Rambla del Almajalejo paralela a la carretera, aproximadamente 50 m., encuentra a la izquierda la casa de La Churrilla y a la derecha la casa de Antonio el Cartero. Sigue, a la izquierda encuentra naranjos y a la derecha una granja de D. Baltasar Parra, pasa por una propiedad de López Domínguez y herederos de D. Diego Valera Sánchez, a continuación cruza la acequia del Llano Martín Jiménez, seguidamente propiedad del llamado, ya fallecido, "el Tío Juan, el Pepo", a continuación el Bar de los Camioneros que ocupa parte de la vía y la propiedad de D. Miguel López Domínguez, hasta cruzar la carretera y tomar la boquera del Pago, Llano Martín Jiménez, que desemboca en la Rambla del Peral.

**"04103004 VEREDA DEL CAMINO DE ZURGENA-LUBRIN"**

Dirección: SURSUROESTE - NORNORESTE  
Longitud: 10.000 m.  
Anchura Legal: 13.37 m.  
Anchura necesaria: 13.37 m.

Se inicia esta vía en el límite entre los términos de Zurgena y Lubrín. El sentido general seguido en su descripción es NE, tomando inicialmente hacia el NORTE-NOROESTE. La vía comienza en la Loma de "Los Pinos de Calderón". Bajando recorre una distancia de aproximadamente 300 m. en una trayectoria de serpenteo faldeando la loma.

Finalizada esta trayectoria, la vía continua en llano con la misma anchura e igualmente marcada en el terreno, pasa por el "Cortijo del Calderón", dejándola a la derecha a unos 30 ó 40 m.

La vía continua unos 500 m. después del citado cortijo y atraviesa una plantación de naranjos reciente, 6-7 años, durante unos 600 m. Esta plantación ocupa parte de la vía pecuaria.

La vía pecuaria cruza una vez atravesada la plantación de naranjos, la carretera de Zurgena a Lubrín y vuelve a ir en tierra con la misma anchura que en los tramos anteriores. La vía faldea ahora el "Cerro Aislao", pasando por una granja de cabras que queda a ala izquierda de la vía, a unos 300 m. y recorridos 100 m. después de este cortijo, pasa al lado de un transformador eléctrico que queda a la derecha.

A unos 100 m. del transformador se encuentran unos olivos, la vía sigue por aquí dejando los olivos a la derecha y sube una loma en dirección a una caseta situada en el punto mas alto.

Continua la vía bajando dicha loma, dejando a la derecha una mancha de pinos, prosigue y cruza la carretera de Zurgena a Lubrín, continua por la falda de una loma pequeña en unos 100 m. dejando una balsa a 25 m. (esta balsa pertenece al Cortijo de la Parrica).

A partir del cortijo de la Parrica la vía se identifica con la carretera durante unos 1.200 m., deja durante 300 m. aproximadamente la carretera que queda a la izquierda de la vía, según el sentido que sigue hacia Zurgena, separándose unos 30 ó 40 m. de la carretera. Pasados estos 300 m., discurre de nuevo por la carretera hasta llegar al cementerio. A partir de aquí deja la carretera nueva, para desviarse a la izquierda unos 100 m. y enlazar con la antigua carretera, hasta llegar a la Rambla de Zurgena, y de aquí al pueblo, atravesando la calle denominada Lubrín. Al llegar al indicador de "Arboleas 4", la vía toma por el lecho del Río Almanzora. En este punto se encuentra a la derecha, a unos 25 m., el antiguo Cuartel de la Guardia Civil.

El recorrido de la vía por el lecho del Río Almanzora es de 3.000 m., hasta llegar a la Rambla de Almajalejo, que coincide con el límite entre el término de Zurgena y Huerca-Overa. Esta vía pecuaria viene a enlazar con la vía pecuaria número 3 en el Río Almanzora, continuando en Huerca-Overa con el nombre de "Vereda de la Cumbre", vía pecuaria número 7.

**"04103005 VEREDA DEL CAMINO REAL (CAMINO DE LUBRIN A LORCA)"**

Dirección: SUROESTE - NORESTE  
Longitud: 3.200 m.

Anchura Legal: 13.37 m.  
Anchura necesaria: 13.37 m.

Se inicia esta vía pecuaria en el límite entre los términos de Antas y Zurgena, exactamente en la carretera de Zurgena a Lubrín y en el punto donde la Carretera cruza el límite entre los términos municipales antes citados, siendo continuación de la vía pecuaria número 3 "Cordel Campico", del término de Antas, tomando por un camino de tierra perfectamente marcado en el terreno con una anchura de 3 m. El sentido general seguido en su descripción es NE.

La vía tiene en un primer tramo de aproximadamente 500 m., una trayectoria lindante con la línea divisoria entre los términos de Zurgena y Antas.

Existe un camino de servicio que cruza la vía pecuaria.

La vía desciende dejando a la izquierda unos olivos, pasados unos 400 m., deja a la izquierda un camino que va hacia el Cortijo de Calderón, cruzando la carretera.

Continúa la vía pecuaria dejando a la izquierda el cortijo de "Los Menchones", que dista unos 100 m. del eje de la carretera, en este tramo coincide con el camino de tierra cuya anchura es de 3 m.

Continúa en la misma dirección y recorrido unos 100 m., atravesando "Los Llanos del Romeral", durante 400 m. aproximadamente y en la misma dirección durante este recorrido.

La vía toma a la derecha cruzando el paraje de "Barranco del Medio", durante unos 2.500 m. En este tramo, a partir más o menos del cortijo de los Menchones, la trayectoria de la vía discurre casi paralela a la linde entre los términos de Zurgena y Huerca-Overa.

Recorridos los 2.500 m. anteriores, la vía continúa por la Cañada de Diego Segura durante unos 100 m., hasta llegar a un mojón de piedra que señala el límite entre Zurgena y Huerca-Overa. El mojón se encuentra justamente en la vía, que continúa ya en el término de Huerca-Overa con el nombre de "Vereda Cuesta Blanca", vía pecuaria número 4.

#### *Relación de abrevaderos - descansaderos*

"04103501 ABREVADERO - DESCANSADERO "FUENTE DEL PERAL".

No existe descripción. El inventario le asocia una Superficie de 2.000 m<sup>2</sup>

#### 1.7.1.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Energía Renovable. (SNU-ZEPPL-3):

A efectos de la aplicación de esta normativa se consideran de especial protección para instalaciones de energía solar aquellos terrenos así denominados en los planos de ordenación del presente Plan General. Son terrenos, sin una cualificación especial y que se han pretendido preservar con el fin de desarrollar campos de captación de energía solar con el fin de transformarla en energía eléctrica. El objetivo es minimizar el impacto del consumo eléctrico de los desarrollos previstos.

#### Usos permitidos

El uso permitido son los establecidos en el cuadro de usos permitidos

- *Condiciones de edificación*

Las establecidas en el apartado 1.7.4 de este capítulo.

#### 1.7.1.10. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Interés Arqueológico ND. (SNU-ZEPPL-4a)

#### **SUSPENDIDO**

#### 1.7.1.11. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Patrimonio Histórico ND (SNU-ZEPPL-4b):

#### **ELIMINADO**

#### 1.7.1.12. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Recursos Mineros (SNU-ZEPPL-5):

Tendrán la consideración de zonas de especial protección Recursos Mineros aquellos terrenos que figuran dentro de los límites de las zonas así delimitadas en los planos de ordenación del presente Plan General.

Legislación Sectorial aplicable.

Deberán de cumplir la siguiente legislación:

- Ley 22/1973 de 21 de Julio de Minas, modificada por Ley 54/80 de 5 de noviembre.
- Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre Restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras (BOE nº 274 de 15/11/82).

Informe Previo

Previo a cualquier autorización se deberá obtener informe favorable del organismo sectorial del que dependa.

Usos permitidos:

Los que figuran en el cuadro de usos permitidos

Condiciones particulares de edificación:

Las condiciones de aplicación para implantar construcciones/edificaciones vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

### **1.7.2. Suelos no urbanizables de carácter natural**

#### 1.7.2.1. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Regadío. (SNU-CNR):

**SUSPENDIDO**

#### 1.7.2.2. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Secano. (SNU-CNS):

A efectos de la aplicación de esta normativa se consideran de secano aquellos terrenos así denominados en los planos de ordenación del presente Plan General.

Usos permitidos:

El uso permitido son los establecidos en el cuadro de usos permitidos

*Condiciones particulares de la edificación:*

Las condiciones de aplicación para implantar construcciones /edificaciones vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

### **1.7.3. Suelos no urbanizable Hábitat Rural .SNU-HRD**

#### 1.7.3.1. Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado . (SNU-HRD):

Definición y Ámbito

Hábitat Rural Diseminado comprende las agrupaciones de edificaciones de carácter rural existentes en el término municipal. Estos ámbitos son asentamientos de población históricos que tradicionalmente han estado vinculados a la actividad agraria y ganadera de los terrenos cercanos. Se considera que son fenómenos históricos de ocupación del territorio del municipio y que constituyen una forma singular de uso del suelo que es necesario preservar por su alto valor histórico, etnológico, patrimonial y arquitectónico.

Los hábitats rurales diseminados se encuentran regulados por el D 2/2012 y de acuerdo con lo expresado en el Decreto referido se definen como aquellos asentamientos que cumplen con lo siguiente:

- 1) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.
- 2) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

3)) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

El presente Plan general **NO** identifica a ningún Hábitats rural diseminado por no cumplir ninguna de las agrupaciones detectadas las condiciones del RD 2/2012

#### **1.7.4. Condiciones de implantación de las Construcciones/edificaciones en cada tipo de suelo**

A los efectos de la implantación de las construcciones/edificaciones permitidas para cada tipo de suelo vamos a distinguir entre las de nueva construcción y las rehabilitaciones.

A tal fin se han realizado los siguientes cuadros de condiciones en función del tipo de suelo y si la construcción es nueva o de rehabilitación:

Para el caso de contradicciones entre estos cuadros y las condiciones particulares de cada construcción definida serán de aplicación las condiciones más restrictivas de ambas.

## CONDICIONES DE ORDENANZAS DE APLICACION PARA EDIFICACIONES DE NUEVA CONSTRUCCIONES

## SNU ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA

	PARCELA MINIMA(M2)	RETRANQUEOS (M)			ALTURAS		OCUPACION	
		LINDEROS (M)	CAMINO (M)	ACCESO	PLANTAS	(M)	%	MAX (M2)
CARRETERAS	NO SEGREG							
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	NO SEGREG							
PATRIMONIO HISTORICO DECLARADO	NO SEGREG						EXISTENTE	EXISTENTE

## SNU ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA

	PARCELA MINIMA(M2)	RETRANQUEOS (M)			ALTURAS		OCUPACION	
		LINDEROS (M)	CAMINO (M)	ACCESO	PLANTAS	(M)	%	MAX (M2)
FORESTAL	30.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00	0,50%	100,00
INTERES PAISAJISTICO	30.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00	0,50%	100,00
HABITAT PRIORITARIO	30.000,00	3,00	5,00	15,00	I	3,00	0,25%	50,00
CAUCES	30.000,00							
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	30.000,00							
ENERGIA RENOVABLE	30.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00 (*)	1,00%	200,00
INTERES ARQUEOLOGICO <b>SUSPENDIDO</b>	30.000,00							
PATRIMONIO HISTORICO NO DECLARADO <b>ELIMINADO</b>					II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE
RECURSOS MINEROS	30.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00	1,00%	100,00

(\*)NO SE LIMITA ALTURA PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES ANTENAS, MOLINOS, SOPORTES AT ETC.

## SNU DE CARÁCTER NATURAL

	PARCELA MINIMA(M2)	RETRANQUEOS (M)			ALTURAS		OCUPACION	
		LINDEROS (M)	CAMINO (M)	ACCESO	PLANTAS	(M)	%	MAX (M2)
CN-REGADIO <b>SUSPENDIDO</b>	5.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00	5,00%	300,00
CN-SECANO	30.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00	1,00%	500,00

## CONDICIONES DE ORDENANZAS DE APLICACION PARA REHABILITACION DE EDIFICACIONES

## SNU ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA

	PARCELA MINIMA(M2)	RETRANQUEOS (M)			ALTURAS		OCUPACION		AMPLIACION (M2)
		LINDEROS (M)	CAMINO (M)	ACCESO	PLANTAS	(M)	%	MAX (M2)	
CARRETERAS	NO SEGREG								
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	NO SEGREG								
PATRIMONIO HISTORICO DECLARADO	NO SEGREG	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,2 Sc exist.

## SNU ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA

	PARCELA MINIMA(M2)	RETRANQUEOS (M)			ALTURAS		OCUPACION		AMPLIACION (M2)
		LINDEROS (M)	CAMINO (M)	ACCESO	PLANTAS	(M)	%	MAX (M2)	
FORESTAL	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,5 Sc exist <200 m2
INTERES PAISAJISTICO	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,5 Sc exist <200 m2
HABITAT PRIORITARIO	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	I	3,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,5 Sc exist <50 m2
CAUCES									
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS									
ENERGIA RENOVABLE	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00 (*)	1,00%	200,00	1,5 Sc exist <400 m2
INTERES ARQUEOLOGICO									
PATRIMONIO HISTORICO NO DECLARADO	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,2 Sc exist.
RECURSOS MINEROS	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,2 Sc exist.

**2.- Regulación de las instalaciones para generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables. Parques eólicos y captación de energía solar fotovoltaica.**

Dentro del T.M. de Zúrgena no hay construidos ningún parque eólico, no obstante el plan considera de interés la implantación de algún parque ya sea público y privado. Para lo cual se han marcado en los planos de determinaciones estructurales y ordenación general. Por tanto independientemente de que se tramiten mediante el procedimiento de Interés público deberán tener una regulación especial.

**2.1.- Objeto**

El objeto de esta regulación es la ordenación de las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluso su transporte y distribución, así como establecer los requisitos mínimos que han de cumplir dichos sistemas y las tipologías de instalación en el Término Municipal.

Estas actuaciones requerirán, tras las autorizaciones, concesiones y permisos que procedan de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, el otorgamiento de las correspondientes licencias de actividad, obras y utilización.

### **2.2.- Actuaciones de interés público.**

Las actuaciones mencionadas en el apartado anterior, sean de promoción pública o privada, tendrán la consideración de Actuaciones de Interés Público a los efectos del Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012, tal y como dispone el artículo 12.1 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de Fomento de las Energías Renovables y del Ahorro y Eficiencia Energética de Andalucía.

El mismo artículo de esta Ley, en su epígrafe 5, establece que si la potencia instalada de dichas actuaciones es superior a los 10 MW, la aprobación del proyecto de actuación o el plan especial, previstos en el apartado 3 del artículo 42 de la LOUA, será sustituida por la emisión de informe favorable por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo. Para ello, previamente a la obtención de la licencia urbanística y una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes, el promotor deberá solicitar dicho informe presentando la documentación correspondiente.

### **2.3.- Condiciones generales**

La aplicación de esta regulación se realizará en cada caso, de acuerdo con la mejor tecnología disponible, quedando las licencias sobre estas actuaciones sometidas a la reserva de modificación no sustancial de su clausulado a los efectos de permitir la permanente adaptación a los avances tecnológicos.

Para obtener cualquier tipo de informe o licencia, autorización o permiso, se deberá presentar la documentación oportuna y necesaria que incluirá, entre otras, la siguiente información:

- Planos de situación con respecto al PGOU del municipio.
- Planos del planeamiento territorial si existiese.
- Referencias catastrales de todas las parcelas afectadas.
- Autorizaciones concedidas por otras administraciones sectoriales en el ámbito de sus competencias.
- Coordenadas UTM del perímetro de la actuación, definido por su vallado en caso de existir, o de los elementos singulares de la instalación (aerogeneradores, etc).
- Señalamiento de las infraestructuras existentes en la zona, así como de los accesos previstos a la actuación.
- Estudio de integración paisajística de la actuación que incluya la siguiente documentación

La documentación que se incluya en los diferentes expedientes municipales deberá ser fiel reflejo de la aportada para la obtención de las autorizaciones y permisos expedidos por otras administraciones públicas en el ámbito de sus competencias.

#### **2.3.1 Condiciones de implantación**

##### 2.3.1.1. Edificabilidad

La superficie máxima construida de las edificaciones y construcciones de la actuación no superará el 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela donde se emplacen con un máximo de 200 m<sup>2</sup>

##### 2.3.1.2. Ocupación

La superficie máxima ocupada por las edificaciones y construcciones de la actuación no superará el 1,00% de la superficie de la parcela donde se emplacen con un máximo de 200 m<sup>2</sup>.

##### 2.3.1.3. Altura

La altura máxima de las edificaciones y construcciones de la actuación será de una planta, con un máximo de 4,00 metros. La altura de los aerogeneradores será libre en función de los sistemas existentes en el mercado

##### 2.3.1.4. Retranqueos

Todas las edificaciones y construcciones de la actuación, y los elementos sobre rasante de la instalación, se retranquearán lo establecido en el art. 1.7.4. Solo se permitirán en esta zona de retranqueo los equipos de medida y

las cajas generales de protección (que cuando se sitúen en la zona de retranqueo obligatorio no podrán tener unas dimensiones superiores a 1.5 metros de alto y 1.5 metros de longitud en planta).

El vallado de las actuaciones que se ubiquen en Suelo No Urbanizable deberá ser respetuoso con la ordenación cinegética. Para ello, en el trámite municipal que lo autorice se deberá aportar informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación de este elemento a dicha ordenación. Su diseño, a modo orientativo, recogerá los criterios expuestos en los artículos 65 a 68 del Decreto 182/2005 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza.

#### 2.3.1.5. Vallado

Las edificaciones y construcciones que se ubiquen en Suelo No Urbanizable deberán tener carácter de aisladas así como tratar todos sus paramentos exteriores como fachadas, debiendo presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración con el entorno.

#### **2.3.2. Condiciones particulares de los parques eólicos.**

Solo se permitirán estas actuaciones en Suelo No Urbanizable, no pudiendo situarse ningún aerogenerador a una distancia inferior a 2,00 Km del suelo urbano y urbanizable de cualquier núcleo de población. La ubicación de los aerogeneradores llevará implícita la autorización de los propietarios de las parcelas afectadas, entendiéndose por afectadas aquellas sobre las que se emplaza la proyección de cualquier elemento de la actuación (mástil, palas, etc.). Dicha proyección se encontrará a una distancia mínima de 1/4 de la altura máxima del aerogenerador con respecto a los linderos de la parcela o del grupo de parcelas afectadas, así como de los límites del término municipal. No se podrá ubicar ningún aerogenerador a una distancia menor del doble de la altura de este elemento, incluida la pala, con respecto a cualquier edificación destinada a uso residencial, incluido el de vivienda. El proyecto de parques eólicos deberá garantizar y asegurar la no afección, alteración e interferencia en la señal radioeléctrica de telecomunicación (televisión, radio, telefonía móvil, etc) existente en el término municipal. Para ello, en la tramitación de las correspondientes licencias para la puesta en funcionamiento de la actuación, se deberá adjuntar escrito de la dirección facultativa que certifique este aspecto.

#### **2.3.3. Condiciones particulares de la captación de energía solar fotovoltaica.**

Es de aplicación a los denominados sistemas aislados o autónomos y a los sistemas conectados a red. El sistema aislado o autónomo es aquel que tiene como fin garantizar un abastecimiento de electricidad autónomo (independiente de la red eléctrica pública) de consumidores, edificaciones, instalaciones e infraestructuras, etc....

El sistema conectado es el que tiene como finalidad conectar a la red una instalación fotovoltaica y vender toda la energía producida a una compañía eléctrica.

##### 2.3.3.1. Instalaciones en suelo no urbanizable

En el suelo rústico se podrán instalar parques y módulos fotovoltaicos para suministro de las construcciones auto-rizables según las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación y en las siguientes condiciones:

*a) Parques solares fotovoltaicos sobre cubierta de invernadero.*

Esta tipología sólo se podrá instalar en los invernaderos y cuando la normativa sectorial lo permita.

Las superficies cubiertas por módulos fotovoltaicos, no podrán ser, en caso alguno superiores, a las superficies en cultivo y producción.

*b) Parques solares fotovoltaicos sobre suelo.* En suelo, se podrán instalar parques solares fotovoltaicos acorde a las siguientes condiciones:

Se situarán a una distancia superior a 2,00 Km de cualquier núcleo de población. En cuanto a la ubicación la instalación solar fotovoltaica deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, ocupando preferentemente aquellas zonas improductivas que pudieran existir en la parcela, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico. La instalación y todos sus elementos, incluida su proyección, se retranquearán un mínimo de 10,00 metros a los linderos de la finca / parcela.

*a) Implantación de módulos solares fotovoltaicos sobre edificaciones*

Implantación de paneles o módulos solares fotovoltaicos en edificaciones y/o instalaciones e infraestructuras de cualquier naturaleza para autosuficiencia y/o autoabastecimiento eléctrico (sistemas aislados o autónomos) en Suelo Rústico.

Se podrá instalar paneles o módulos solares fotovoltaicos en cualquier edificación, instalación, infraestructura o construcción con la finalidad del autoabastecimiento eléctrico, con las siguientes condiciones:

- Se deberá respetar los principios de mejor integración paisajística, con la no desvirtuación del principio de autosuficiencia y/o autoabastecimiento y equidad territorial.
- Se deberá asegurar que no se desvirtúa el carácter rural o tradicional de las edificaciones e instalaciones y para ello se optará por la mejor solución técnica desde el punto de vista paisajístico.

Excepcionalmente, y con la finalidad del autoabastecimiento de las instalaciones, infraestructuras, edificaciones o construcciones a las que se vayan a prestar servicio se podrán ubicar en suelo en cuyo caso tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- La instalación deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo cuando se trate de fincas o complejos agropecuarios.
- En el resto de los casos, si se sitúa la instalación en el suelo deberá ubicarse en el lugar de la finca en el que cause menor impacto paisajístico o se consiga una mayor ocultación visual aunque esto implique una menor eficiencia del sistema.
- Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, no obstante, esta opción vendrá asimismo condicionada por la protección de los valores en presencia del suelo del que se trate que podrá tener la consecuencia de la "imposibilidad de su implantación", lo que se determinará en la correspondiente Calificación Territorial previo informe municipal.

#### **2.4. Protección del paisaje urbano y rural**

Las instalaciones reguladas en esta Ordenanza no podrán provocar la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística y además deberán quedar preservados y protegidos los conjuntos, entornos y paisajes rurales incluidos en los catálogos o planes de protección del patrimonio, por lo que de este orden le son de aplicación las normas urbanísticas que se recojan en las ordenanzas reguladoras de estas cuestiones.

Asimismo se tendrá en cuenta que estas instalaciones, y en especial las instalaciones solares, no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes, vías de comunicación terrestre y aérea y zonas de especial interés paisajístico

Los servicios técnicos municipales verificarán la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.

Las instalaciones ejecutadas tanto en suelo como sobre instalaciones, construcciones e infraestructuras, salvo en aquellos supuestos que estén integrados arquitectónicamente en los edificios, deberán ser retiradas en los tres siguientes meses al cese de la actividad, prorrogables otros 3 meses, cualquiera que fuera la causa, dejando el soporte (cuando este no sea parte de la instalación fotovoltaica) en perfecto estado para el uso principal de este.

#### **2.5. Deber de conservación**

*El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad deberán conservarla en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.*

El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento, mediante la realización de mediciones periódicas y reparaciones que sean precisas, para asegurar el cumplimiento de, entre otros, los siguientes fines:

- a) Preservar las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido autorizadas las citadas instalaciones.
- b) Preservar las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y ornato público, incluidos los elementos soporte de las mismas.
- c) Todas las instalaciones que se implanten deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía y control que permitan comprobar el funcionamiento del sistema
- d) Serán responsables del mantenimiento de la instalación sus propietarios y/ o titulares de derechos sobre la misma, con independencia de que su utilización sea individual o colectiva.
- e) Acreditación anual del cumplimiento del condicionado establecido en las licencias preceptivas, especialmente, los relativos a los suelos rústicos y los de tratamientos análogos.

### ÍNDICE CAPÍTULO VI

#### NORMAS MEDIO-AMBIENTALES

1. Determinaciones generales
2. Actividades con impacto sobre el Medio Ambiente en SNU
  - 2.1. Extracción de recursos minerales y tierras
  - 2.2. Actividades Recreativas
  - 2.3. Repoblación Forestal
  - 2.4. Elementos Publicitarios
  - 2.5. Rodajes Cinematográficos
3. Adecuación de las Construcciones al medio ambiente y entorno
4. Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento
  - 4.1. Medidas de Control y Seguimiento
  - 4.2. Programa de vigilancia Ambiental
    - 4.2.1 Vigilancia de las medidas a incluir en los documentos de los planes de desarrollo del mismo.
    - 4.2.2. Vigilancia de las medidas que deberán adoptarse durante las fases de realización y finalización de las obras de urbanización y edificación.
    - 4.2.3. Vigilancia de las medidas relativas a las actividades afectadas a procedimientos de Prevención Ambiental conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo.
    - 4.2.4. Vigilancia de las medidas relativas a las aguas superficiales.
    - 4.2.5. Vigilancia de las medidas relativas al establecimiento de Ordenanzas sobre Protección del Medio Ambiente.
    - 4.2.6. Vigilancia de las medidas relativas a residuos sólidos urbanos e inertes.
    - 4.2.7. Vigilancia de las Medidas Relativas a la protección de Vías Pecuarias.
    - 4.2.8. Vigilancia efectiva: Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental.
      - 4.2.8.1. Medidas referentes a la clasificación y calificación del suelo
      - 4.2.8.2. Medidas referentes a determinaciones específicas sobre Suelo Urbano y Apto para Urbanizar
      - 4.2.8.3. Medidas referentes a determinaciones específicas sobre la zona industrial
      - 4.2.8.4. Medidas referentes a la protección de vías pecuarias y recuperación de canteras
      - 4.2.8.5. Medidas referentes a ordenanzas de protección del Medio Ambiente
      - 4.2.8.6. Medidas referentes a la protección de las zonas de yacimientos arqueológicos.
      - 4.2.8.7. Medidas referentes a la protección de los hábitats de interés comunitario.
      - 4.2.8.8. Medidas correctoras a implantar en el desarrollo del PGOU

### **1. Determinaciones generales**

La autorización de cualquier actividad, aunque sea provisional, no contemplada expresamente en estas Normas, pero que pudiera afectar a la flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales, será decidida por el Ayuntamiento con subordinación a los objetivos en Suelo No Urbanizable. Se regulan a continuación las actividades que puedan incidir de manera más perniciosa en el medio ambiente.

### **2. Actividades con impacto sobre el Medio Ambiente en SNU**

#### **2.1. Extracción de recursos minerales y tierras**

La apertura de un yacimiento minero precisará un estudio previo sobre el Impacto Medio-Ambiental, realizado por técnico competente, en el que se contemple tanto la extracción e instalaciones, como su viabilidad y posibles alternativas, además de un informe favorable del Instituto Geológico y Minero.

Las extracciones de tierras podrán ejercerse en las zonas indicadas como aptas para ello y de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Para su autorización será preciso la presentación de un proyecto, redactado por técnico competente, en el que se definan las condiciones de la extracción, que responderán a los siguientes criterios:

- a) Deberá justificarse, mediante el correspondiente estudio de estabilidad, el talud admisible.
- b) No se admitirán taludes de altura superior a 3 mts.
- c) Cuando la cantera a explotar presente un frente de altura superior a 3 mts, deberá interrumpirse el talud con una bancada horizontal de 3 mts. de ancho.
- d) La separación de la coronación del talud al borde de cualquier camino o servidumbre existente será de 5 mts.
- e) El proyecto incluirá los perfiles transversales de la explotación y del terreno.
- f) El proyecto incluirá, dentro del preceptivo plan de regeneración, el tratamiento vegetal de los taludes y bancadas para evitar su degradación, así como el compromiso del promotor de la extracción del mantenimiento de la cobertura vegetal. Este compromiso deberá quedar garantizado mediante fianza en la cuantía necesaria para el cumplimiento de su finalidad. Podrán sustituirse estos compromisos y fianzas por la cesión al Ayuntamiento de los terrenos resultantes de la extracción, la cual deberá formalizarse en escritura pública, antes de otorgamiento de la licencia.
- g) Podrán autorizarse extracciones, cuando no exista ningún tipo de protección del suelo y el Ayuntamiento considere adecuada la situación de la extracción, siempre que el plan de regeneración incluyan la reposición del terreno extraído con cualquier tipo de material, una capa final de 1 mts. de espesor que será de tierra vegetal y la plantación de toda la zona con arbolado. El cumplimiento del plan de regeneración quedará garantizado mediante una fianza por importe suficiente, para permitir al Ayuntamiento realizar el Plan subsidiariamente. Podrá sustituirse el Plan y la fianza por la cesión de los terrenos resultantes al ayuntamiento, la cual deberá formalizarse en escritura pública, antes del otorgamiento de la licencia. El Ayuntamiento destinará estos terrenos a la plantación de arbolado.

#### **2.2. Actividades Recreativas**

Las actividades recreativas, sin infraestructura, se permite en todo el suelo no urbanizable de acuerdo con el cuadro de compatibilidad de usos.

Legislación Ambiental.

Previo a cualquier autorización relacionada con actividades recreativas será preceptivo la elaboración del instrumento de prevención ambiental que determine la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### **2.3 Repoblación Forestal**

Se permite y recomienda la repoblación forestal con especies autóctonas en todo el suelo no urbanizable, para regenerar el ecosistema. Será preciso la realización de un proyecto de repoblación con el informe sectorial favorable.

#### **2.4 Elementos Publicitarios**

Se prohíben los elementos publicitarios en el interior de los Suelos no urbanizables de especial protección. En el resto de suelos, con independencia de legislaciones específicas (Carreteras, etc...) la preceptiva licencia se condicionarán al respeto de las perspectivas visuales, con prohibición absoluta de barreras publicitarias.

### **2.5 Rodajes Cinematográficos**

Las construcciones provisionales y modificaciones del medio natural ocasionadas por un rodaje cinematográfico, exigirá que conjuntamente a la solicitud del preceptivo permiso municipal para las obras, se acompañe una memoria explicativa de las actividades a realizar, adjuntando los compromisos de regenerar el espacio utilizado, restituyéndolo a su estado primitivo. Estos compromisos irán suscritos por el promotor de la actividad y quedarán garantizados mediante una fianza en cuantía suficiente para que el Ayuntamiento proceda a realizar los trabajos de regeneración subsidiariamente. Esta fianza se prestará al otorgamiento del permiso.

### **3. Adecuación de las Construcciones al medio ambiente y entorno**

Cualquier edificación realizada en el SNU será respetuosa con su entorno y con el medio ambiente, debiendo ajustarse, por tanto a las características formales de la tipología edificatoria de cada zona.

### **4. Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento**

#### **4.1. Medidas de Control y Seguimiento**

Los objetivos de control van dirigidos a los siguientes aspectos:

a) Generales.

Establecimiento de un sistema eficaz del control del cumplimiento de las medidas correctoras y de protección.

b). Definidos hacia algún impacto.

\* Relativos a emisiones a la Atmósfera:

- Controlar la emisión de gases a la atmósfera mediante la creación de una ordenanza del medio Ambiente Atmosférico que limite o prohíba en su caso, la emisión de gases de la industria, establecer medidas minimizadoras de los efectos del polvo de las construcciones y de las urbanizaciones.
- Controlar la emisión de ruidos mediante la creación de una ordenanza que limite o regule las emisiones de ruidos en la atmósfera provocados por las industrias, el tráfico y las actividades reguladas.

\* Relativos a la generación de residuos.

- Controlar y minimizar los efectos de los procesos de generación de residuos mediante la redacción de ordenanzas relativas a:
  - limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos.
  - control de las aguas residuales.
  - vigilancia y sanción de vertidos incontrolados.

\* Relativos a minimizar los impactos en flora y fauna.

- Controlar y gestionar adecuadamente las nuevas zonas verdes de las urbanizaciones mediante una ordenanza de uso de zonas verdes.
- Controlar y gestionar adecuadamente las diferentes situaciones de fauna con una ordenanza sobre tenencia de animales.
- Aplicar y vigilar la legislación vigente relativa a fauna y flora en cuanto a especies protegidas y actividades reguladas.

\* Relativos a minimizar los efectos de las normas en el Paisaje.

- Controlar los diferentes efectos en el paisaje de las edificaciones mediante la redacción de una ordenanza sobre condiciones ambientales para la edificación y sobre condiciones paisajísticas y estéticas.

\* Relativos al Patrimonio.

- Control y protección de la posible destrucción del patrimonio arqueológico.
- Control de la rehabilitación del patrimonio edificado.

#### **4.2. Programa de vigilancia Ambiental**

El Programa de Vigilancia Ambiental se basa en los aspectos generales que se marcan a continuación detallando los fines, las acciones concretas, los responsables y el momento de llevarla a cabo de cada uno de los módulos de medidas que se exponen:

- 1) Vigilancia de las medidas a incluir en los documentos de los planes de desarrollo del P:G.O.U. mismo.

- 2) Vigilancia de las medidas que deberán adoptarse durante las fases de realización y finalización de las obras de urbanización y edificación.
- 3) Vigilancia de las medidas relativas a las actividades afectadas a procedimientos de prevención Ambiental conforme a la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión Integrada de la calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo.
- 4) Vigilancia de las medidas relativas a las aguas superficiales.
- 5) Vigilancia de las medidas relativas al establecimiento de Ordenanzas sobre protección del Medio Ambiente.
- 6) Vigilancia de las medidas relativas a residuos sólidos urbanos.
- 7) Vigilancia de las Medidas relativas a la Protección de Vías Pecuarias.
- 8) Vigilancia efectiva.

En base a todo lo anterior, resulta lo siguiente:

#### **4.2.1. Vigilancia de las medidas a incluir en los documentos de los planes de desarrollo del mismo.**

FINES: verificar la adopción y adecuación de tales medidas en los documentos citados.

ACCIONES: Certificación del Técnico Redactor de que el documento cumple con todos los condicionados ambientales incluidos en la Declaración de Impacto Ambiental. Comprobación del organismos sustantivo, que en el supuesto de detectar anomalías, deberá instar al promotor a su corrección.

RESPONSABLES Y MOMENTO DE REALIZARLA

- Del P.G.O.U. y Planes Parciales

a. Ayuntamiento, antes de la aprobación provisional.

b. Servicios técnicos de la delegación de Medio Ambiente de la junta de Andalucía..

- Proyectos de Urbanización

c. Ayuntamiento, antes de su aprobación.

#### **4.2.2. Vigilancia de las medidas que deberán adoptarse durante las fases de realización y finalización de las obras de urbanización y edificación.**

FINES: comprobar que se han adoptado todas las medidas correctoras y protectoras, así como los grados de eficacia de las mismas.

ACCIONES: Inspección ocular; cuando se detecten desvíos o incumplimiento de las medidas, deberán corregirse.

Certificación del Técnico redactor del proyecto de Obra que certifique que se han introducido todas las medidas correctoras establecidas en la D.I.A.

RESPONSABLES Y MOMENTO DE REALIZARLA

- Urbanizaciones

d. Ayuntamiento, durante las obras y antes de la emisión del certificado final de obras o del acta de recepción provisional de las obras.

e. DP de Obras Públicas y Transportes, igualmente, de forma complementaria.

- Edificaciones

f. Ayuntamiento, durante las obras y antes de la emisión del certificado final de obras o del otorgamiento de la licencia de ocupación.

g. DP de Obras Públicas y Transportes de Almería, de forma complementaria.

En ambos casos, si las obras afectaran a zonas de dominio público y sus áreas de protección, los entes titulares de las mismas ejercerán la vigilancia del cumplimiento de las medidas relativas a esas zonas.

#### **4.2.3. Vigilancia de las medidas relativas a las actividades afectadas a procedimientos de Prevención Ambiental conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo.**

FINES: verificar el cumplimiento de todas las normas de carácter medioambiental que puedan establecerse en el P.G.O.U., especialmente las relativas a vertidos líquidos, emisiones a la atmósfera y depósitos y tratamiento de residuos sólidos.

ACCIONES:

- a) para actividades de nueva implantación, sujetas o no a Calificación Ambiental, evaluación del Proyecto técnico y comprobación de la adopción de las medidas y del grado de eficacia de las mismas.
- b) Para actividades existentes: deberán inventariarse e inspeccionarse y, en su caso, se requerirá la adopción de las nuevas normas medioambientales.
- c) Para actividades existentes cuya situación legal no está regularizada: deberá iniciarse a instancias del interesado o de oficio la tramitación de las licencias municipales oportunas.

**RESPONSABLES Y MOMENTO DE REALIZARLA**

- a) Para actividades de nueva implantación:
  - h. Ayuntamiento, al informar el Proyecto técnico durante el procedimiento de Calificación Ambiental, o en su caso antes de otorgar la licencia de obra e instalación.
  - i. CPOTU, en lo preceptuado por el art.13.c del D525/2008 , antes de la resolución.
  - j. Comisión Interdepartamental Provincial, durante el procedimiento de Informe Ambiental.
- b) Para actividades existentes:
  - k. Ayuntamiento, en el plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva de las P.G.O.U.
  - l. Comisión Interdepartamental Provincial.
- c) Para actividades existentes cuya situación legal no está regularizada: se establece un plazo de tres meses a partir de la aprobación definitiva de las P.G.O.U. para el inicio del procedimiento.

**4.2.4. Vigilancia de las medidas relativas a las aguas superficiales.**

**FINES:** comprobar la tendencia general de la calidad de las aguas, así como la manera en la que participa el vertido municipal.

**ACCIONES:** establecer red de vigilancia, que como mínimo deberá señalar dos puntos de toma de muestras; dos, aguas arriba del lugar de vertido del colector municipal actual y del colector del polígono industrial cuando se ejecuten y otros dos aguas abajo del mismo lugar, a las distancias más idóneas para conseguir los fines propuestos.

**FRECUENCIA:** las muestras se tomarán y analizarán mensualmente, hasta la entrada en funcionamiento del emisario y depuradora. Después, las muestras se analizarán trimestralmente.

**RESPONSABLES:** Agencia del Agua y Ayuntamiento.

**4.2.5. Vigilancia de las medidas relativas al establecimiento de Ordenanzas sobre Protección del Medio Ambiente.**

El Ayuntamiento deberá enviar a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente copia de las citadas Ordenanzas antes de su aprobación para ser informadas, remitiendo después el texto definitivo. Todo ello dentro del plazo previsto (un año).

**4.2.6 Vigilancia de las medidas relativas a residuos sólidos urbanos e inertes.**

**FINES:** controlar la inexistencia de depósitos o vertederos incontrolados y corregir posibles impactos negativos.

**ACCIONES:** inspección periódica, y en su caso, limpieza y recuperación de uso del suelo.

**FRECUENCIA:** mensual.

**RESPONSABLE:** Ayuntamiento, Delegación Provincial de Medio ambiente , D. Provincial de Obras Públicas y Transportes.

Finalmente ha de aclararse que independientemente de los órganos establecidos como responsables de la vigilancia, la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente podrá ejercerla igualmente con arreglo a lo dispuesto en el art. 25 del R.D. 1131/88, de 30 de septiembre.

**4.2.7. Vigilancia de las Medidas Relativas a la protección de Vías Pecuarias.**

**FINES:** verificar el cumplimiento de todas las Normas sobre vías pecuarias contenidas en este documento.

**ACCIONES:**

- a) Establecer una vigilancia de todas las vías pecuarias, abrevaderos y descansaderos del municipio y recuperación del espacio para uso público.
- b) Realizar el deslinde de la vía.

**FRECUENCIA:**

- a) Las visitas se realizarán mensualmente.

b) El deslinde de las vías estará iniciado antes de un año a contar desde la aprobación definitiva de las P.-G.O.U.

RESPONSABLE: Ayuntamiento, Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

#### 4.2.8. Vigilancia efectiva:

Además de lo aquí expresado el Ayuntamiento establecerá una vigilancia especial sobre los siguientes aspectos:

Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.

Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.

Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.

Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

Control del sometimiento a los procedimientos de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc).

##### 4.2.8.1. Medidas referentes a la clasificación y calificación del suelo

1.- Se clasificará como Suelo No Urbanizable (regadío) a la zona de la Vega.

2.- Se clasificará como Suelo No Urbanizable Protegido de interés Paisajístico – Naturalístico a las zonas incluidas en la cartografía adjunta.

3.- En la determinación de usos compatibles se tendrá en cuenta la clasificación de Unidades Ambientales, incluidas en la cartografía adjunta el inventario ambiental.

##### 4.2.8.2. Medidas referentes a determinaciones específicas sobre Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

1.- Los Planes de desarrollo de las Plan General y Proyectos de Urbanización incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes polígonos, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

2.- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

3.- Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

4.- Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Asimismo, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. Si no fuera posible, la red será unitaria.

5.- Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

6.- Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Y contemplarán como mínimo los siguientes aspectos:

**PUNTOS LIMPIOS.-**

En relación con los puntos limpios, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

Todos los documentos de planeamiento urbanístico deberán de tener en cuenta la reserva de suelo necesario para la construcción de los puntos limpios necesarios en los términos previstos en los Planes Directores de Gestión de Residuos Urbanos.

Independientemente de lo anterior los polígonos industriales previstos por el PGOU deberán de contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a empresas con autorización para la gestión de residuos urbanos.

**RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICIÓN**

En relación con los residuos de construcción y demolición , según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

Todos los Proyectos sometidos a Licencia Municipal deberán de incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de una fianza ó garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor de residuos cuando acredite el destino de los mismos.

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

**CONTAMINACION LUMINICA.**

En relación con La contaminación Lumínica, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

En los nuevos desarrollos urbanísticos la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados se adoptarán las medidas necesarias para :

- Realizar un uso eficiente del alumbrado
- Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de la luz artificial en el cielo nocturno.
- Reducir la instrucción lumínica en zonas distintas de las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios residenciales.

No se permitirá con carácter general:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos ó culturales.
- La iluminación de Playas, costas, a excepción de aquellas integradas física y funcionalmente en los núcleos de población.
- El uso de aeróstatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno. Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en el art. 66.2 de la ley 7/2007.

**CONTAMINACION ACUSTICA**

En relación con La contaminación Acústica, según el Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre de Reglamento contra la contaminación Acústica en Andalucía.

En los nuevos desarrollos urbanísticos y proyectos de infraestructuras físicas se deberá de realizar la asignación de usos generales y de usos pormenorizados de suelo de manera que se tenga en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y se velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico , se planificarán con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos , adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular , el tráfico rodado.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en partículas, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el 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, y en las normas complementarias.

Los trabajos realizados en la vía pública en las edificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 44 (uso de maquinaria al aire libre) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

### RESIDUOS

En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a esta Consejería de Medio Ambiente, quien la deberá informar en el plazo de 30 días.

Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Prevención Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

■ Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

■ Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.

■ Real Decreto 679/06, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.  
■ Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

En relación a los suelos contaminados de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el documento normativo deberá incorporar la obligación de las personas propietarias de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado del suelo, cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

### AGUAS RESIDUALES URBANAS

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las residuales urbanas producidas.

Los vertidos a la red de saneamiento de las actividades e industrias que se puedan establecer deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la E.D.A.R. ha de efectuar el pretratamiento del vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial-terciario, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial. El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental, que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en el Informe de Valoración Ambiental del PGOU, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

- a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:
  - Instalaciones auxiliares.
  - Vertederos o escombreras de nueva creación.
  - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
  - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
  - Accesos y vías abiertas para la obra.
  - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
  
- b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:
  - Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
  - Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
  - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
  - Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

Respecto al Programa de Vigilancia ambiental, el técnico redactor del correspondiente Proyecto de Obra, incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el Informe de Valoración Ambiental.

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

#### 4.2.8.3. Medidas referentes a determinaciones específicas sobre la zona industrial

##### Medidas generales

- 1.- Se ha de evitar la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos incendios adecuados a sus características.
- 2.- Toda actividad que se implante tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.
- 3.- En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en el Polígono Industrial, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.
- 4.- Los propietarios de terrenos, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- 5.- En el caso de la zona industrial ubicada en el propio casco urbano de la Alfoquía actualmente ocupada por la Fábrica de mármoles queda sometido a lo referido al casco urbano y lo redactado en relación a las ordenanzas del medio ambiente.

##### Referente a emisiones industriales

- 1.- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos en base a los niveles permitidos por la Ley.
- 2.- Dado el uso predominantemente industrial que tendrá el Polígono, las actividades que se implanten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:
  - Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
  - Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
  - Uso de tecnología poco contaminante.
  - Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
  - Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido. Esta medida es extrapolable a la zona industrial localizada en el casco urbano (el polvero).
- 3.- Se ha de garantizar el adecuado control de los vertidos del Polígono Industrial, de forma que no se produzcan vertidos no depurados previamente.

##### Referente a Residuos sólidos

- 1.- Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante la fase de funcionamiento del Polígono Industrial y construcción de las nuevas instalaciones industriales, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.
- 2.- Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases del Plan Parcial debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

#### 4.2.8.4. Medidas referentes a la protección de vías pecuarias y recuperación de canteras

##### Determinaciones generales

En líneas generales para la protección de las vías pecuarias es necesario, en primer lugar, acelerar el expediente de deslinde y amojonar aquellas vías que lo admitan.

En segundo lugar, realizar una serie de actuaciones que pasamos a enumerar:

- 1.- Redes de itinerario ajustada a necesidades variadas que surjan o se demanden, apoyadas en redes de dominio público, susceptibles de acoger variados usos y en la mayoría de los casos no incompatibles con el trasiego de ganado o vehículos.
- 2.- Legalización de las ocupaciones del suelo.
- 3.- Derribo de las últimas construcciones provisionales y no habitadas.
- 4.- Concesiones temporales de suelo agrícola que deben estar debidamente señalizadas conforme a la legislación vigente.
- 5.- Acondicionamiento y ensanche de los caminos.

**6.-** Para aquellas vías, abrevaderos o descansaderos usurpados por vías de comunicación o cualquier otra actividad, se deberá llevar a cabo un Plan de restitución que asegure su continuidad.

Actuaciones según clasificación del suelo

**1.-** Vías en el entorno del suelo urbano o apto para urbanizar. Para aquellas vías pecuarias en los accesos próximos a las áreas urbanizables o urbanas, se proponen medidas de señalización y tratamiento.

**2.-** Vías en suelo no urbanizable. En el resto del municipio las vías pecuarias están sometidas a tensiones derivadas de la dinamicidad de los cambios en los usos. Para éstas, las medidas que se proponen se detallan en el E.I.A.

4.2.8.5. Medidas referentes a ordenanzas de protección del Medio Ambiente

Por parte del Excmo. Ayuntamiento deberá asumir la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios de las Plan General. Estas se redactarán en un plazo inferior a un año y su contenido deberá abarcar como mínimo lo siguiente:

- \* Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- \* Ordenanza de uso de zonas verdes.
- \* Ordenanza sobre tenencia de animales.
- \* Ordenanza de limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos.
- \* Ordenanza de control de aguas residuales.
- \* Ordenanza de control de ruidos y vibraciones.
- \* Ordenanza sobre condiciones ambientales para las edificaciones.
- \* Ordenanza sobre condiciones paisajísticas y estéticas.

4.2.8.6. Medidas referentes a la protección de las zonas de yacimientos arqueológicos.

**1.-** Delimitación y protección de las P.G.O.U. de todos los polígonos contenidos en el inventario ambiental del presente E.I.A. y redacción de ordenación al respecto.

**2.-** Los proyectos de Urbanización localizados en el interior o inmediaciones, de cualquiera de estos polígonos, estarán sujetos a la legislación vigente en esta materia.

**3.-** Incluir estos polígonos en los itinerarios y actividades turísticas que se promoverán en este municipio.

**4.-** A efectos de la protección de los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio se establecen tres grados de protección:

- \* Grado 1 Aplicado a Yacimientos reconocidos por Ley (BIC y Catalogación General)
- \* Grado 2 Aplicado a Yacimientos inventariados .
- \* Grado 3 Aplicado a nuevos descubrimientos.

Para cada uno de estos grados se establecen las siguientes cautelas:

- Grado 1: Las que establezca ó determine la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico ( LPHE, LPHA, etc....)
- Grado 2 : Antes de otorgar licencias para intervenir , se deberá contar con el visto bueno de la administración competente en materia de patrimonio. Por tanto será preciso la notificación y elaboración de un informe que determine las cautelas a adoptar a la hora de intervenir sobre estos bienes.
- Grado 3 : Se aplicará lo dispuesto en la LPHA, correspondiente al régimen de hallazgos casuales , tal y como se expone a continuación:

Art.50 de la LPHA. Punto 1

*“La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada 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.*

*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.”*

En ese plazo los servicios arqueológicos de “Organismo competente en materia de patrimonio Histórico “ emitirá informe sobre la importancia de los restos encontrados , en el cual se establecerán las cautelas a tomar. Dicho informe determinará si se precisa ó no la modificación del proyecto correspondiente a los trabajos que se estuvieran realizando. Por otro lado se especificarán unos de-

beres concretos de conservación y de protección para los yacimientos hallados, así como las cauteles a tomar en su ámbito de afección.

Serán objeto de especial atención, aquellas obras que impliquen remoción de tierras que se realicen en fincas en las que se presuponen hallazgos de interés.

Dentro de las áreas de protección arqueológica queda expresamente prohibida la utilización de aparatos susceptibles de captar objetos arqueológicos en el subsuelo sin la previa autorización del organismo competente en materia de Patrimonio.

#### 4.2.8.7. Medidas referentes a la protección de los hábitats de interés comunitario.

Para todas las actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats o especies de interés comunitario se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio.

Deberán evitarse aquellas cuyo desarrollo implique una pérdida irreversible de un hábitat de interés prioritario para la Comunidad Europea.

En cualquier caso, si se detectase la presencia de tortuga mora la obligación de informar a la Delegación

Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,.

En cualquier caso para las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003 de flora y fauna silvestres será preceptivo la autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

#### 4.2.8.8. Medidas correctoras a implantar en el desarrollo del PGOU.

El PGOU es una herramienta con un gran potencial para el desarrollo de un municipio. Este desarrollo lleva aparejado la generación de una serie de impactos derivados de las acciones asociadas al desarrollo del Plan.

Con el fin de minimizar dichos impactos y en paralelo al desarrollo gradual del PGOU el Ayuntamiento desarrollará mediante ordenanzas, incentivos, campañas de concienciación etc. las siguientes iniciativas:

##### a).- Relativas a la atmósfera.

- Controlar la emisión de gases a la atmósfera mediante la creación de una Ordenanza del Medio Ambiente Atmosférico que limite o prohíba en su caso, la emisión de gases de la industria.
- Establecer medidas minimizadoras de los efectos del polvo de las construcciones de las urbanizaciones.
- Controlar la emisión de ruidos mediante la creación de una ordenanza que limite o regule las emisiones de ruidos en la atmósfera provocados por las industrias, el tráfico y las actividades reguladas.
- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.

##### b).-Relativas a la mejora de la emisión de CO2:

En las nuevas edificaciones y rehabilitaciones

- Mejora de la envolvente:
  - o Sustitución de marcos y cristales por otros más eficientes.

- Reducción de infiltraciones a través de puertas y ventanas.
- Aislamiento de la envolvente.
- Empleo de Cubiertas Ajardinadas.
- Instalación de Cortinas de Aire en puertas en contacto con exterior.
- En las instalaciones de iluminación.
  - Sistemas de aprovechamiento de la luz natural.
  - Utilización de lámparas de bajo consumo o leds.
  - Utilización de detectores de presencia.
  - Empleo de Cubiertas Ajardinadas.
  - Limpieza regular de lámparas y ventanas.
- En las instalaciones de climatización.
  - Utilización de paneles Fotovoltaicos.
  - Utilización de termostatos.
  - Utilización de maquinarias más eficientes.
  - Aislamiento de circuitos de transporte.
  - Empleo de combustibles No contaminantes.
  - Empleo de la Aerotermia.
  - Utilización de Recuperadores de Calor.
  - Utilización de la Geotermia.
  - Limitación de la temperatura de Verano e Invierno.
  - Programación y revisión periódicas de equipos.

#### En las nuevas urbanizaciones

- Generación de energía eléctrica.
  - Utilización de paneles Fotovoltaicos. De manera individual o conjunta.
  - Utilización de equipos de cogeneración.

#### En la gestión municipal

- En el transporte.
  - Creación de sistemas de Transporte público.
  - Promoción de la utilización del Transporte Público.
  - Renovación de vehículos por otros menos contaminantes.
  - Gestión de rutas.
  - Cambio de neumáticos.

#### Plan de mejora municipal

- Creación de un plan de Mejora energética con carácter municipal, dirigido a funcionarios y usuarios de los servicios municipales en los siguientes aspectos:
  - Fomento de la eficiencia energética.
  - Promoción de la energía renovable.
  - Apoyo a la agricultura sostenible.
  - Recuperación de las emisiones de metano mediante la gestión de desechos.
  - Fomento de reformas apropiadas en los sectores pertinentes con el fin de reducir las emisiones.
  - Eliminación de las subvenciones y otras deficiencias del mercado.

- Protección y mejora de los sumideros de gases de efecto invernadero.
- Reducción de las emisiones del sector del transporte.

### OBJETIVOS

El objetivo del Ayuntamiento de Zurgena será la reducción durante los 8 años siguientes a la vigencia del Plan de un 25 % de las emisiones de CO2 en el término municipal.

c).- Relativas a la generación de residuos y calidad del suelo.

- Controlar y minimizar los efectos de los procesos de generación de residuos mediante la redacción de ordenanzas relativas a:

- \* Limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos.
- \* Control de las aguas residuales.
- \* Vigilancia y sanción de vertidos incontrolados.

- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

d).-Relativas al medio edáfico e hidrogeológico.

- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.

- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que, en ningún momento, superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

e).- Relativas a minimizar los impactos en flora y fauna.

- Controlar y gestionar adecuadamente las nuevas zonas verdes de las urbanizaciones mediante una Ordenanza de uso de zonas verdes.

- Controlar y gestionar adecuadamente las diferentes situaciones de fauna con una Ordenanza sobre tenencia de animales.

- Aplicar y vigilar la legislación vigente relativa a fauna y flora en cuanto a especies protegidas u actividades reguladas.

Relativas a minimizar los efectos de las normas en el paisaje.

- Controlar los diferentes efectos en el paisaje de las edificaciones mediante la redacción de una ordenanza sobre condiciones ambientales para la edificación y sobre condiciones paisajísticas y estéticas.

Programa de vigilancia ambiental.

- Vigilancia de las medidas a incluir en los documentos de los planes de desarrollo del PGOU.

- Vigilancia de las medidas que deberán adoptarse durante las fases de realización y finalización de las obras de urbanización y edificación.

- Vigilancia de las medidas relativas a las actividades afectadas a procedimientos de Prevención Ambiental.

- Vigilancia de las medidas relativas al establecimiento de Ordenanzas sobre protección del Medio Ambiente.

- Vigilancia de las medidas relativas a residuos sólidos urbanos.

- Vigilancia de las medidas relativas a la protección de vías pecuarias.

### ÍNDICE CAPITULO VII

#### RÉGIMEN TRANSITORIO

1 Régimen Transitorio.

- 1.1 Disposición General
- 1.2 Edificaciones Existentes
  - 1.2.1 Situación de las edificaciones existentes.
  - 1.2.2 Situación legal de fuera de ordenación.
- 1.3 Régimen de Licencias
  - 1.3.1 Licencias cuya ejecución no ha concluido.
  - 1.3.2 Eficacia temporal de la licencia.
  - 1.3.3. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.

### **1. Régimen Transitorio.**

#### **1.1. Disposición General**

**1.** Se regula en este Apartado el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

#### **1.2. Edificaciones Existentes**

##### 1.2.1. Situación de las edificaciones existentes.

**1.** Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General que sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por el transcurso de los plazos legalmente previstos, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

**2.** Sin perjuicio de lo anterior, las edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, pueden encontrarse conformes o no con el nuevo planeamiento, así:

a) Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a su entrada en vigor que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

b) Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de este Plan General resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación de fuera de ordenación.

A los efectos prevenidos en este apartado, las instalaciones de invernaderos implantadas en Suelo No Urbanizable como forma de explotación agrícola de esta clase de suelo, que a la entrada en vigor del presente Plan General resultaren disconformes con la ordenación urbanística, se regirán por la Ordenanza Municipal específica, no siendo de aplicación la situación legal de fuera de ordenación propia de actuaciones y usos de naturaleza urbanísticos.

**3.** En cualquier caso, las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, se declaran expresamente incompatibles con la nueva ordenación.

##### 1.2.2. Situación legal de fuera de ordenación.

Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable a la entrada en vigor de este Plan General deberán regirse por lo expresado en el punto 1.3 del Capítulo V de Normas de aplicación en suelo no urbanizable y en todo lo no previsto en estas normas con el D 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 y la modificación de la LOUA Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Serán calificados como "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con las determinaciones de:

- Uso
- Ocupación

- Altura
- Volumen
- Alineaciones.
- Otras condiciones previstas por el PGOU

A los efectos del presente Plan consideraremos cuatro grados de fuera de ordenación en función de la importancia de las disconformidades.

- Fuera de ordenación **Integral**.
- Fuera de ordenación **Diferido**.
- Fuera de ordenación **Tolerado**.
- Fuera de ordenación **Formal**.

### 1.-Fuera de ordenación en SUELO URBANO CONSOLIDADO

La situación de "fuera de ordenación "para los ámbitos incluidos dentro del suelo urbano podrán ser

#### - Integral.

*Edificaciones.* Se produce una situación de fuera de ordenación Integral en aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el Plan del tipo:

- a).- Se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales
- b).- Que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino. El presente PGOU no ha detectado ninguna situación con esta circunstancia.
- c).- La parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria.
- d).- Las edificaciones susceptibles de ser declaradas en ruina y que además fueran disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto en el presente Plan en los planos o fichas.

En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

*Usos.-* Se considera un uso fuera de ordenación Integral a aquellos usos y actividades calificadas por su incidencia ambiental, actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras.

A los efectos de este apartado se entenderán por actividades calificadas aquellas sujetas a trámite de prevención ambiental según lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y disposiciones posteriores que la desarrollen o sustituyan.

En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter integral no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan

#### - Diferido.

*Edificaciones.* Se produce una situación de fuera de ordenación Diferida en los edificios disconformes con las alineaciones exteriores, alturas o usos previstos en el Plan, pero que se encuentren en estado de conservación aceptable y en uso efectivo, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, pudiendo autorizarse en ellos obras de mera conservación, siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

No se permitirán obras de consolidación estructural en las partes del edificio que estén fuera de ordenación.

*Usos.* Se considera un uso fuera de ordenación Diferida a aquellos usos y actividades calificadas por su incidencia ambiental, actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística in-

compatible y que pueden ser objeto de medidas de corrección si no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar.

A los efectos de este apartado se entenderán por actividades calificadas aquellas sujetas a trámite de prevención ambiental según lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y disposiciones posteriores que la desarrollen o sustituyan.

En el régimen de fuera de ordenación diferido, en las edificaciones existentes en buen estado, podrán autorizarse con carácter provisional, nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, debiendo acreditarse su provisionalidad a la vista del análisis de las circunstancias a que se refiere el apartado del artículo anterior, y en todo caso condicionado a un plazo máximo que se establezca en la autorización, sin perjuicio de su prórroga, y con expresa renuncia del mayor valor que pudieran generar el cambio de uso.

### - Tolerado.

*Edificaciones.* Se produce una situación de fuera de ordenación Tolerada en aquellos casos en los que los edificios que, siendo conformes con las alineaciones exteriores, alturas y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación, edificabilidad, retranqueos, dimensiones de patios o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan podrán realizarse 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. No obstante si la disconformidad lo es exclusivamente con la parcela mínima, podrán admitirse las obras de ampliación si las normas particulares establecidas en el lo posibilitan en atención al régimen aplicable a cada zona de ordenanzas.

*Usos.* Se considera un uso fuera de ordenación Tolerada a aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de 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 cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

### - Formal

Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal", 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 (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

## 2. Fuera de ordenación en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En aquellos sectores o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral ó su legalización señalados en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas ó residenciales, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad ó de residencia, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, de complemento de servicios, do-

taciones ó infraestructuras privadas ó públicas , incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad ó confort en los procesos productivos y de residencia y que no generen aumento de volumen.

Aquellas Unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado que se hayan incorporado al planeamiento como consecuencia del reconocimiento del PGOU como asentamiento en suelo no urbanizable se regirán por el régimen jurídico expresado en el Capítulo 1 art.4.8 y lo expresado por la modificación de la LOUA Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

### **3. Fuera de ordenación en SUELO URBANIZABLE.**

En aquellos sectores del suelo urbanizable a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral ó su legalización señalados en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas ó residenciales, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad ó de residencia , pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación , de complemento de servicios , dotaciones ó infraestructuras privadas ó públicas , incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad ó confort en los procesos productivos y de residencia y que no generen aumento de volumen.

Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a lo en el punto 1.3 del Capítulo V de Normas de aplicación en suelo no urbanizable y en todo lo no previsto en estas normas con el D 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 y modificación de la LOUA Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Aquellas Unidades de ejecución de suelo urbanizable que se hayan incorporado al planeamiento como consecuencia del reconocimiento del PGOU como asentamiento en suelo no urbanizable se regirán por el régimen jurídico expresado en el Capítulo 1 art.4.8 y lo expresado por la modificación de la LOUA Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

### **4. Caso especial de los Hábitats Rurales Diseminados. Legalización de Edificaciones.**

Entre tanto no se apruebe definitivamente el P.E.H.R.D., que establezca ordenaciones en el interior de los diferentes núcleos, el régimen jurídico aplicable será el siguiente:

En estos núcleos estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables durante el periodo transitorio serán las establecidas en el artículo 155.1 de la LOUA, de cara a la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios, y poder realizar sus propietarios los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el pertinente Plan Especial.

### **5. Viviendas existentes en Suelo No Urbanizable que no tienen condición de asentamientos**

Aquellas viviendas que no se hayan incorporado al planeamiento por no reunir las condiciones de asentamiento en suelo no urbanizable se regirán por el régimen jurídico expresado en el Capítulo 1 art.4.9 y lo expresado por la modificación de la LOUA Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

### **6. Condiciones comunes a cualquier tipo de suelo respecto a la situación de fuera de ordenación.**

Además de las condiciones expresadas en los artículos precedentes serán de aplicación las siguientes condiciones con carácter general y para usos o edificaciones situados en cualquier tipo de suelo.

a).-El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

b).- Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la 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 las condiciones del planeamiento de estas Normas.

### **1.3. Régimen de Licencias**

#### **1.3.1. Licencias cuya ejecución no ha concluido.**

1. Cuando la licencia concedida resulte disconforme con la nueva ordenación urbanística y los actos por ella amparados aún no hayan concluido y, se aprecie que su iniciación o finalización puedan dificultar la nueva ordenación, el Ayuntamiento podrá declarar motivadamente y previa audiencia de los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística.

2. Esta declaración de disconformidad, conllevará:

a) La inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos por ella legitimados no se hayan iniciado, o

b) La paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos hayan comenzado.

3. En cualquiera de los casos previstos en el apartado anterior, tanto la suspensión de la eficacia de la licencia como la paralización de las obras por ella amparadas, lo serán por el plazo máximo de cuatro meses.

4. El Ayuntamiento, dentro del periodo de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia de los interesados, podrá declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y condiciones en los que los actos pueden ser iniciados o continuados; se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

#### **1.3.2. Eficacia temporal de la licencia.**

1. Transcurridos los plazos señalados para iniciar o concluir los actos amparados por una licencia o, en su defecto, transcurrido el plazo de un año para iniciar las obras o tres para su terminación, el Ayuntamiento podrá declarar, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma. La declaración de caducidad extingue la autorización no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

2. Si el interesado hubiere solicitado prórroga de la licencia antes de concluir los plazos citados en el apartado anterior, se podrá conceder siempre que los actos sean conformes con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

#### **1.3.3. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.**

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística, en virtud de la aprobación de planeamiento prevalente o innovación del vigente al otorgamiento de aquellas, y los actos no hayan concluido, cuando la iniciación o finalización de éstos pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación, el Ayuntamiento podrá:

a) Declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

**ÍNDICE CAPITULO VIII  
FICHAS DE PLANEAMIENTO****1. Memoria**

## 1.1 Consideraciones generales

## 1.2. Áreas de reparto en la categoría de Suelo Urbano SUNC y Suelo Urbanizable.

## 1.2.1. Determinación de las Áreas de Reparto

## 1.2.2. Proceso de cálculo para la determinación del aprovechamiento medio

## 1.2.3. Cálculos justificativos de los aprovechamientos tipo resultantes en cada área de reparto

## 1.3. Coeficientes de homogeneización

## 1.3.1. Concepto de coeficientes de homogeneización del AR.

## 1.3.2. Componentes de los costes de edificación en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.

## 1.3.3. Cálculo de los coeficientes de homogeneización de cada uso y topología existentes en el área de reparto.

## 1.3.4.- Normas Generales para la consideración de los parámetros de las fichas.

## 1.3.5.- Sobre el sistema de actuación y la agrupación de unidades de ejecución.

**2. Fichas**

## 2.1. Fichas de homogenización de las Áreas de Reparto de Suelo Urbano No Consolidado y urbanizable.

## 2.2. Fichas de determinaciones de las Áreas de Reparto.

## 2.2.1. De Suelo Urbano No Consolidado

## 2.2.2. De Suelo Urbanizable

### **1. MEMORIA**

#### **1.1 CONSIDERACIONES GENERALES**

El Plan divide el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y urbanizable en Áreas de reparto de cargas y beneficios, para poder efectuar en ellas los deberes de equidistribución que el planeamiento debe asegurar a través de la gestión urbanística.

#### **CLASE DE SUELO AFECTADAS DE AREAS DE REPARTO**

##### **AREAS DE REPARTO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:**

En el suelo urbano se establecen distintas Áreas de reparto para la categoría del suelo urbano no consolidado, que se localizan en cada núcleo, y que abarcan la totalidad del suelo clasificado como tal. Estas áreas son las siguientes:

##### **AREAS DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

-Áreas de Suelo Urbanizable sectorizado Propuesto por el PGOU

La totalidad del suelo urbanizable sectorizado se incluye dentro de cinco Áreas de reparto, que abarcan cuatro para los Sectores de suelo urbanizable Residencial, otra para suelo urbanizable Industrial.

Por otro lado y para garantizar la equidistribución del aprovechamiento se han definido para cada área de reparto un coeficiente de homogenización para cada tipología constructiva.

#### **1.2.- ÁREAS DE REPARTO EN LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO SUNC y SUELO URBANIZABLE.**

El artículo nº 58 de la LOUA establece:

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal podrán excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el artículo 45.2 B b), siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

3. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.

El presente Plan General tiene como criterio general para el establecimiento de las áreas de reparto es el siguiente:

Por cada núcleo designaremos un área de reparto (delimitadas en los planos de gestión)

Estas se han marcado para los terrenos intersticiales que se han clasificado desde el interés general de consolidar una zona como suelo urbano. (Suelos urbanos no consolidados)

Las Áreas de reparto del P.G.O.U. se identifican con las siguientes índices AR-ZUR-1 donde AR significa área de reparto, ZUR identifica que se refiere al suelo urbano no consolidado y a continuación un número de 1 al 6 que son la totalidad de áreas que hay en el ámbito del suelo urbano no consolidado. Hemos establecido una para cada núcleo, y hemos agrupado núcleos más pequeños que por su similitud tienen situaciones iguales.

Existen pues un AR en cada uno de los núcleos. Podrán ser continuas o discontinuas, según lo sean los ámbitos marcados para ello.

**1.2.1.- DETERMINACION DE LAS ÁREAS DE REPARTO**

En cada núcleo esta categoría de suelo urbano se corresponde a parcelas potencialmente edificables en Áreas no consolidadas, y que siendo completamente de propiedad privada resultan afectadas por el PGOU por cesiones de viario o dotaciones de espacios libres o equipamientos.

El PGOU ha establecido las siguientes Áreas de Reparto de Suelo Urbano No Consolidado:

**1.2.2.- PROCESO DE CÁLCULO PARA LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO**

El artículo nº 59 de LOUA y modificaciones de la L2/2012 establece:

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación.
2. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
3. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.
4. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.
5. Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada.

El artículo 60 de la LOUA establece.

El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

- a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.
- b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.
- c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

El presente Plan General tiene como criterio general, en cada uno de los núcleos urbanos que considera el PGOU, con el fin de determinar el aprovechamiento real del AR área discontinua se ha procedido de la siguiente forma:

- a) Se ha contabilizado la superficie total de suelo edificable (es decir descontando a la superficie bruta del área de reparto los viales y las dotaciones determinadas por el plan). De esta manera obtenemos la superficie neta destinada a la edificación.
- b) Se han calculado sus techos edificables, en función de cada una de las ordenanzas de aplicación, multiplicando aquellas por los coeficientes de edificabilidad neta considerados para cada ordenanza.
- c) Se han calculado las dotaciones de espacios libres y equipamientos, en función de lo previsto en la LOUA.
- d) Se han contabilizado las superficies de los sistemas generales asignados al área de reparto por el propio Plan
- e) Se ha transformado el techo edificable máximo (m<sup>2</sup>) en unidades de aprovechamiento (U.A.) resultado de multiplicar el techo edificable máximo de cada tipología por su coeficiente de homogenización ( $K_{R1}$ ). En definitiva hemos obtenido el techo máximo edificable en unidades de aprovechamiento.
- Para obtener el aprovechamiento medio se ha dividido el Aprovechamiento total máximo en el área de reparto (computado en unidades de aprovechamiento) entre la superficie total bruta correspondiente a la suma de los terrenos asignados al área de reparto más los sistemas generales asignados al área de reparto.

$$\text{Aprovechamiento Medio (U.M.):} \frac{\text{Aprovechamiento total (U.A.)}}{\text{Sup.bruta A.R.(m}^2\text{) + Sup.bruta S.G.( m}^2\text{)}}$$

En definitiva hemos asignado a cada área de reparto de un coeficiente A.M. que nos permite atribuir a cada propietario el aprovechamiento que le corresponde (Aprovechamiento Subjetivo) en unidades de aprovechamiento:

Aprovechamiento Subjetivo (A.S.) = Aprovechamiento Medio (A.M.) x 0,90 x Superficie del propietario (\*)

Aprovechamiento Municipal (A.M.) = Aprovechamiento Medio (A.M.) x 0,10 x Superficie del propietario (\*)

Aprovechamiento Objetivo (A.O.) = Aprovechamiento Medio (A.M.) x 1,00 x Superficie del propietario (\*)

(\*) Medida en Unidades de Aprovechamiento (U.A.)

El aprovechamiento Subjetivo puede corresponder a:

-Propietarios de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución (U.E.)

-Propietarios de terrenos incluidos en Sistemas Generales (S.G.) afectos al área de reparto

Este aprovechamiento así equidistribuido se puede transformar en techo edificable ó edificabilidad, volviendo a aplicar los coeficientes de homogenización calculados para el área de reparto.

Techo edificable de un propietario (m<sup>2</sup>) x  $K_{R1}$  (Coeficiente de homogenización) = Aprovechamiento Subjetivo (U.A.)

### 1.2.3.- CÁLCULOS JUSTIFICATIVOS DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO RESULTANTES EN CADA ÁREA DE REPARTO

En punto siguiente a este apartado figuran las fichas para cada área de reparto. Cada una de ellas contiene el cálculo de los Aprovechamientos Medios obtenidos para cada área de reparto que intervienen en cada núcleo y una ficha resumen del área de reparto.

Así mismo se justifican de manera individual y general para el área de reparto el cumplimiento de los estándares de equipamiento previstos por la LOUA y modificaciones L2/2012 en su art. 17 y las reservas obligatorias para viviendas acogidas a algún régimen de protección.

#### 1.3.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

El artículo nº 61 de la LOUA y sus modificaciones establecen:

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. Cuando el Plan General de Ordenación Urbanística, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

3. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

### **1.3.1.- Concepto de Coeficientes de homogeneización del AR.**

1.- Los coeficientes de homogeneización son parámetros que ponderan de modo relativo los beneficios potenciales o expectativas de beneficios de los suelos, entre el uso y tipología característicos y los restantes usos y tipologías que coexisten dentro del AR. Se fijan de acuerdo con el Art. 61 de la L.O.U.A., teniendo en cuenta las circunstancias concretas del municipio, en función de la rentabilidad económica relativa comparada entre todos y cada uno de ellos, considerando para ello:

- las condiciones de urbanización,
- los valores de venta del mercado local para cada uso y tipología.
- la rentabilidad final diferencial en la inversión inmobiliaria para cada uno de ellos,
- la oferta que el PGOU pone en el mercado, etc.

2.- Cada coeficiente de homogeneización es un traductor que permite transformar superficies de techo de usos globales o tipologías diferentes en superficies de techo del uso global característico, mayoritario o de referencia. En definitiva se trata de obtener las repercusiones de suelo (€/m<sup>2</sup>) para cada uno de los usos y tipologías y los coeficientes de proporcionalidad entre ellos tomando como 1 la repercusión del uso y tipología característica.

3.- En la determinación de cada uno de los coeficientes de homogeneización de cada una de las AR, se ha tenido en cuenta los siguientes conceptos:

a) Datos del sector inmobiliario del municipio y del ámbito del AR considerando:

- Datos de mercado de los precios medios de venta por unidad de superficie edificada de cada uno de los usos y tipologías edificatorias previstas o existentes en el AR.
- Datos del beneficio probable de los promotores por unidad de superficie de cada uso y tipología edificatoria.
- Datos de los costes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización
- Datos de los costes necesarios para la construcción.
- Datos de los gastos necesarios para la promoción.
- Datos del tiempo necesario para la absorción de la promoción en el mercado

b) Relación del beneficio obtenido por unidad de superficie de cada uso y tipología edificatoria con la inversión realizada y riesgo corrido.

La justificación detallada de cada uno de los coeficientes de ponderación utilizados para el cálculo del aprovechamiento tipo, se incluye en el anejo correspondiente.

4.- Se le ha dado el valor 1 al coeficiente de homogeneización que se corresponde con el beneficio unitario por cada metro cuadrado del uso y tipología de la vivienda unifamiliar aislada en el área de reparto. Los restantes coeficientes de homogeneización se obtienen por proporcionalidad con éste con respecto al beneficio, corregido por los factores de inversión y riesgo.

### **1.3.2.- COMPONENTES DE LOS COSTES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y EN EL SUELO URBANIZABLE.**

El valor en venta de la edificación es la suma de la inversión necesaria para producir cada metro cuadrado de un uso y tipología determinado, más el beneficio del promotor por dicho metro cuadrado.

$$V_v = I + B_p$$

La inversión por producir cada metro cuadrado de un uso y tipología determinado es la suma de los siguientes costes:

- Coste de repercusión del suelo urbanizado (Cs), que en el caso del suelo urbanizable conllevará la parte proporcional de cargas de sistemas generales.
- Coste de la edificación (Ce)
- Honorarios profesionales
- Tributos y tasas de las Haciendas Locales
- Gravámenes fiscales no locales
- Gastos financieros
- Gastos empresariales

### 1.3.3.- CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE CADA USO Y TIPOLOGIA EXISTENTES EN EL ÁREA DE REPARTO.

Para obtener los coeficientes de homogenización de cada área de reparto obtendremos la repercusión del suelo por m<sup>2</sup> mediante el procedimiento habitualmente empleado llamado "Método Residual" dicho método se encuentra definido en la O.M. ECO/805/2003 de 27 de marzo. BOE nº 85, de 9 de abril de 2003, modificada por la Orden EHA/564/2008, de 28 febrero sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras y en criterios internacionalmente admitida.

De acuerdo con los criterios generalmente admitidos y el método de valoración adoptado, se establecen las hipótesis de desarrollo, precios y costes, que probablemente utilizaría un promotor inmobiliario de tipo medio para la promoción de los terrenos de cada área de reparto, con el objeto de destinarlas al edificio en venta, que es su mayor y mejor uso.

El método residual establece la repercusión de suelo (valor del m<sup>2</sup> edificable) partiendo del valor probable de mercado al que se le han deducido los costes necesarios para la construcción,

Consideraciones previas:

A) OBJETIVOS: El objetivo del presente estudio de valoraciones es el establecimiento de los coeficientes de proporcionalidad que van a regir en la equidistribución de las parcelas resultantes de cada área de reparto. Estos coeficientes los denominaremos coeficientes de homogenización y representan los factores de homogenización que vamos a aplicar en las áreas de reparto. En cada área de reparto se obtendrán varios coeficientes que serán de aplicación a cada una de las tipologías que existen en el área de reparto. Los denominaremos  $K_{R1}$ ,  $K_{R2}$ ,  $K_{R3}$ .....etc, correspondiendo con las tipologías R1, R2, R3.....ya definidas en las ordenanzas particulares de Edificación.

B) TEMPORALIDAD: Cualquier estudio económico debe referirse a un momento determinado, ya que el mercado y sus oscilaciones se mantienen en continuo movimiento. Por tanto el presente estudio se refiere a Septiembre de 2.008.

Aplicación del método Residual:

- Análisis económico del desarrollo de los terrenos

Para realizar la justificación de las ofertas referidas es preciso realizar un estudio económico de los terrenos, que se compone de los siguientes apartados,

- a) Evaluación del Aprovechamiento susceptible de Apropiación. Cómo se trata de obtener un valor de repercusión se parte de realizar un análisis para una promoción tipo de cada uso y tipología.
- b) Evaluación de los costes de la gestión Urbanística y de la Urbanización.
- c) Repercusiones económicas de la gestión urbanística y de la Urbanización por m<sup>2</sup> edificable.
- d) Valor de mercado del m<sup>2</sup> una vez finalizada la gestión urbanística y se encuentren urbanizadas las parcelas.

En el Anexo del presente documento se presentan los cálculos realizados para la obtención de los coeficientes de homogenización de cada tipología en cada área de reparto.

### 1.3.4.- NORMAS GENERALES PARA LA CONSIDERACION DE LOS PARAMETROS DE LAS FICHAS.

El presente plan considera una serie de parámetros que habrá que tener en consideración con la aplicación de las siguientes reglas generales:

- a) Superficie bruta de Unidades de Ejecución/ Sectores. La superficie bruta de las Unidades/ Sectores considerada es aproximada, deberá de ser el instrumento de planeamiento el que establezca la superficie definitiva después de realizar los acuerdos necesarios con las propiedades afectadas. Para la aplicación de esta regla se podrá considerar variaciones de + - 5% de la superficie de la Unidad / Sector.
- b) En consonancia con la anterior los parámetros de edificabilidad/aprovechamiento se aplicarán sobre la superficie bruta definitiva modificada según la regla anterior.
- c) Como se puede comprobar muchas de las unidades de Ejecución / Sectores incorporan a su desarrollo construcciones existentes. La superficie construida de estas edificaciones se ha obtenido de manera aproximada por lo que puede diferir de la real existente. A fin de que las diferencias de superficie referidas no perjudique el futuro desarrollo de la actuación estas podrán variar sin que su variación afecte ni a la edificabilidad, ni al aprovechamiento de nueva implantación expresado en las fichas.

En relación con el uso y la tipología se aplicaran las siguientes normas:

- d) El uso global reflejado en las fichas es el uso principal que deberá de aplicarse como mínimo al 80% del aprovechamiento asignado a la Unidad de Ejecución / Sector. En relación con el otro 20% del aprovechamiento podrá asignarse cualquier uso compatible con el uso principal en consonancia con la aplicación de las ordenanzas particulares descritas para suelo urbano consolidado.
- e) En relación con una posible distribución de aprovechamiento distinta a la expresada en el punto 2(de la ficha) de ordenación pormenorizada (cambios de tipologías ó de usos compatibles) se realizará un nuevo cálculo del aprovechamiento con la aplicación de los coeficientes de uso y tipología expresados en la ficha pero en ningún caso se podrá superar la edificabilidad asignada que tendrá la consideración de máxima en cualquier caso y que estará en consonancia con lo expresado en los tres apartados (a,b,c) anteriores de este mismo punto 1.3.4.

### **1.3.5.- SOBRE EL SISTEMA DE ACTUACION Y LA AGRUPACION DE UNIDADES DE EJECUCION.**

En cada una de las fichas reflejadas se ha determinado el sistema de actuación, que en principio solamente se han considerado la actuación por Cooperación y por Compensación.

El criterio de elección del sistema ha sido el siguiente:

**Sistema de Cooperación.-** Se ha determinado el sistema de Cooperación para todos aquellos ámbitos de actuación que se han considerado prioritarios por tener una gran cantidad de viviendas existentes ó por ser necesarios para desarrollos ulteriores ó por las dos cosas.

La idea es que sean los servicios técnicos del Ayuntamiento ó asistencias externas por mandato municipal , los que tengan la iniciativa del procedimiento. Al ser tan fragmentada la propiedad y con tanta casuística diferente se pretende evitar dilaciones del procedimiento y desacuerdos entre los propietarios.

Así mismo en aras de una economía de medios, de simplificación del procedimiento y de agrupación de cesiones y equipamientos el Ayuntamiento podrá optar por agrupar dos o varias unidades de ejecución en un único procedimientos para aquellas unidades que se encuentren ubicadas en una mismo área de reparto.

**Sistema de Compensación.-** Se ha determinado el sistema de Compensación para todos aquellos ámbitos de actuación que no cumplen las expectativas expresadas en el anterior sistema. No obstante, los propietarios mayoritarios podrán solicitar, si así lo desean , cambiar el sistema de Compensación por el de Cooperación y participar en algún desarrollo de los previstos en el párrafo anterior.