

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 3 de noviembre de 2008, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de abril de 2007, por la que se aprueban definitivamente las determinaciones referentes a Suelo Urbano Consolidado y Suelo no Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Alfacar.*

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Alfacar y en el Registro Autonómico de instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumento urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de abril de 2007, por la que se aprueban definitivamente las determinaciones referentes a Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Alfacar.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento recogidas en el Anexo de la presente Resolución.

Alfacar: PGOU de Alfacar. Ref.<sup>a</sup> 1.058/2006

Examinado el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Alfacar aprobado por el Ayuntamiento en fecha 28 de septiembre de 2006 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 220/2006 por el que se regula el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 220/2006, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

#### HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones referentes a Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable. No obstante deberán corregirse los siguientes extremos en la normativa de Suelo No Urbanizable:

Se considera que la distancia a linderos debe ser como mínimo la altura de la edificación.

La distancia a SU y SUB y entre instalaciones ganaderas vendrá determinada además por las distancias establecidas en la legislación sectorial y ambiental que le afecte.

Se deberá aplicar como parcela mínima para Actuaciones de Interés Público la parcela catastral.

Se considera que la distancia a SU y SUB de 100 m para Actuaciones de Interés Público es insuficiente por lo que se deberá incrementar este parámetro.

Se deberán especificar las categorías de suelo donde se permiten los invernaderos.

Segundo. Suspender las determinaciones referentes a Sistemas Generales, Suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable en tanto no se subsanen las deficiencias siguientes:

#### Sistemas generales:

Deberá justificarse el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 10.1.A), c.1 de la LOUA, en relación a parques y jardines, ya que en la memoria se computan conjuntamente los Espacios, libres de Sistema General y de Sistema Local.

La mayor parte de los Sistemas Generales recogidos son equipamientos existentes por lo que no se propone sistema de gestión de los mismos. La única actuación prevista es el Parque de las Majolicas que es una intervención pública en la que se prevé incluso la adquisición del suelo (5.482 m). No parece coherente que un planeamiento en el que se pone en carga numerosos suelos, tanto urbanizables como urbanos no consolidados, no se proponga la adquisición de los mismos mediante su adscripción a estas, deberá reconsiderarse el sistema de gestión de dicho parque.

#### Suelo urbano no consolidado:

El aumento de densidades propuesto en las UU.EE. supone un incremento poblacional superior al permitido por la Norma 45.4.a) del POT, por lo que deberá ajustarse este criterio a lo legalmente establecido.

No se entiende adecuada la previsión de veintitrés áreas de reparto en suelo urbano no consolidado ya que las mismas se delimitan en función de valores económicos contrastados que teóricamente deben ser los mismos y que conllevaría a la delimitación de una sola área de reparto. En todo caso la previsión de varias debe ir acompañada de la justificación económica correspondiente, según los artículos 60 y 61 de la LOUA.

#### Suelo urbanizable:

Con respecto a la previsión de cinco áreas de Reparto en suelo urbanizable sectorizado caben las mismas observaciones realizadas para las UU.EE. máxima tratándose de sectores de suelos colindantes entre sí.

Tercero. Esta resolución quedará pendiente de publicación y depósito en el Registro Autonómico en tanto no se cumplieren sus determinaciones.

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

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

Granada, 3 de noviembre de 2008.- La Delegada, María Nieves Masegosa Martos.

## TÍTULO I

### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### CAPÍTULO I

Base legal, ámbito territorial de aplicación, objeto y naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística

##### Artículo 1.1.1. Base legal.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alfacar tiene como base legal la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así mismo, se basará en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (de carácter estatal).

##### Artículo 2.1.1.1. Ámbito de aplicación.

El presente Plan General será de aplicación en todo el ámbito territorial ocupado por el Término Municipal de Alfacar, de la provincia de Granada. Como núcleo urbano asentado en el mismo se encuentra el de Alfacar.

##### Artículo 3.1.1. Objeto.

De acuerdo con la LOUA, el presente Plan General regulará el desarrollo urbanístico del Término Municipal de Alfacar, y tendrá por objeto clasificar el suelo en «urbano», «urbanizable» y «no urbanizable», determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases y cualidades de suelo; estableciendo la ordenación del suelo urbano, las determinaciones generales en el suelo urbanizable y fijando las normas de protección para el suelo no urbanizable.

##### Artículo 4.1.1. Naturaleza.

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) es un instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística aparecen regulados en la LOUA, en el marco del título primero, concretamente en su capítulo II que trata de «Los Instrumentos de Planeamiento».

- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística se desarrollan dentro de los límites señalados por la LOUA, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de estos: Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

- Clasifican y califican suelo, pudiendo prever nuevos desarrollos urbanos, suelos urbanizables y normas de protección para el suelo no urbanizable.

- Se tramitan y aprueban por el procedimiento establecido por la LOUA, en el capítulo IV del título I.

#### CAPÍTULO II

Ámbito temporal de aplicación: Período de vigencia, causas de innovación

Artículo 1.2.1. Vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística.

Este Plan General entrará en vigor una vez publicada su Aprobación Definitiva en el BOP de Granada, en los términos

del articulado de la LOUA, Ley reguladora de las Bases del Régimen Local y Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Tendrá vigencia indefinida, o en cualquier caso hasta cuando concorra alguno de los supuestos de innovación citados a continuación.

##### Artículo 2.2.1. Revisión del PGOU.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida del presente Plan General en los términos de la LOUA, deberá procederse obligatoriamente a la Revisión del mismo cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- A los ocho años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan que se redacta ahora.

- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.

- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto al del Plan que se redacta ahora.

- Por un importante desajuste de las previsiones y la cualidad de la actividad urbanística como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales, necesidad de clasificar o desclasificar suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, etc.

- Por afección del territorio de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido de este Plan.

En función del grado de alteración de la estructura urbanística prevista para el territorio del t.m. en el presente PGOU, la Revisión será total o parcial.

##### Artículo 3.2.1. Modificación del PGOU.

Se podrá modificar el Plan en los términos señalados en la LOUA y Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no implique la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio, de los expuestos en este Plan.

Por lo tanto, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de este Plan o prever, siempre con carácter puntual, alguna determinación u objetivo no previsto en el mismo. Si podrán alterar la ordenación pormenorizada prevista en este PGOU.

En cualquier caso, la iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia del Plan.

##### Artículo 4.2.1. Seguimiento y desarrollo del PGOU.

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones del Planeamiento que se redacta ahora, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en el mismo, se recomienda al Ayuntamiento que bianualmente realice un «estudio donde se analice la adecuación de este Plan y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento de los núcleos, la consolidación del suelo industrial previsto, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, el cumplimiento de las prioridades establecidas, así como la evolución del modelo territorial propuesto».

Dicho documento servirá de base al Ayuntamiento para la iniciación de innovaciones del Plan, si hubiere lugar a ello.

Artículo 5.2.1. Aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Regirán para la totalidad del municipio de Alfacar las disposiciones siguientes:

1. De conformidad con la LOUA, la ejecución del presente Plan garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes contenidos en su artículo 51, siendo de destacar los siguientes:

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

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas a que se refiere el artículo 50 de la LOUA, siendo igualmente de destacar las siguientes: derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación.

3. En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo será del 100% del permitido por el planeamiento.

En Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo será del 90% del permitido por el planeamiento, debiendo, por tanto, ceder al Ayuntamiento para integrarlo en su patrimonio municipal de suelo, el resto de dicho aprovechamiento y el solar donde materializarlo, totalmente urbanizado.

4. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de Suelo Urbanizable será del 90% del aprovechamiento medio del área en que se encuentre.

5. El contenido urbanístico del derecho de propiedad y el régimen urbanístico de las distintas clases de suelo aplicables en el municipio de Alfarac es el prevenido en los artículos 48 a 56 de la LOUA.

### CAPÍTULO III

#### Clasificación del suelo

##### Artículo 1.3.1. Definición.

Se denomina así a la división en categorías del suelo, según su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a una categoría básica, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

Artículo 2.3.1. Clases de suelo en función del régimen urbanístico.

A partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística, el territorio comprendido en el término municipal de Alfarac quedará clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- Suelo Urbano (SU).
- Suelo Urbanizable (SUB).
- Suelo No Urbanizable (SNU).

##### Artículo 3.3.1. Suelo urbano.

Se define como suelo urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos de ordenación del presente Plan (a escala 1:2.000), careciendo

de valor legal la referenciación del suelo a escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

Está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones:

- Los terrenos que forman parte de un núcleo de población existente son susceptibles de incorporarse en él en ejecución del plan y cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica (se entiende que son redes o servicios municipales).
- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Conforme determina el artículo 45.2 de la LOUA, dentro del suelo urbano, el presente Plan General establece las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, siendo éstas las que se definen dentro de los recintos grafiados como tales en los planos de ordenación del presente PGOU (a escala 1:2.000).

Artículo 4.3.1. En el Suelo Urbano, el Plan General define la ordenación física de forma pormenorizada a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias, estableciendo los usos e intensidades correspondientes a cada zona y, en general, señalando los terrenos destinados a:

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Espacios de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Suelo de cesión municipal donde ubicar el aprovechamiento no susceptible de apropiación por los particulares.
- Suelo privado edificable.

##### Artículo 5.3.1. Suelo urbanizable.

Corresponde a aquella parte del terreno municipal, que siendo exterior a la delimitación del suelo urbano, permite y posibilita, por sus características, el proceso de urbanización.

Artículo 6.3.1. Conforme determina el artículo 47 de la LOUA, en el Suelo Urbanizable, este Plan General determina la sectorización del mismo, por lo que define y delimita las áreas que deberán ser ordenadas mediante Planes Parciales, adjudicándoles unas características y determinaciones generales para su ordenación, urbanización y edificación.

Estos planes parciales se redactarán cumpliendo lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

##### Artículo 7.3.1. Suelo No Urbanizable.

Se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos, por su necesidad de protección o por encontrarse en cualquiera de las situaciones previstas en el artículo 46 de la LOUA, debe mantener en potencia su destino actual.

Artículo 8.3.1. En el Suelo No Urbanizable, el Plan General contiene además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- Delimitación de las áreas que deben ser objeto de protección especial.

- Definición del concepto de Núcleo de Población.
- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según prevé la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

#### Artículo 9.3.1. Sistemas generales.

Definidos en el capítulo V del presente título I de las Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO IV

#### Calificación del suelo

##### Artículo 1.4.1. Definición.

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un «uso» y una «intensidad» a un ámbito territorial determinado.

Artículo 2.4.1. Factores que determinan la calificación: Uso e intensidad.

El «uso» del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en el presente Plan General.

La «intensidad» se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado (zona o parcela), y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se formularán sobre las distintas «zonas» o «parcelas» comprendidas en las distintas categorías de suelo clasificadas en este término municipal, como respuesta al proceso urbanizador alcanzado.

Artículo 3.4.1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Alfarac comprenderá las zonas que a continuación se enumeran según su clasificación y régimen jurídico:

- En Suelo Urbano:
  - Sistema de espacios libres de uso y dominio público; que comprenden el viario, plazas, zonas de estancia, parques y jardines.
  - Dotaciones y equipamientos; entre los que cabe señalar los culturales y docentes, sociales, sanitarios, deportivos, recreativos, comerciales, etc.
  - Residencial; en general comprenderán casi toda la actividad lucrativa, dividiéndose en zonas según su disposición en los distintos núcleos urbanos y sus relaciones, como son zona de casco, de nuevos desarrollos, o en su caso zonas de edificación intensiva o extensiva.
  - Industrial; completa la actividad lucrativa, previendo la posibilidad de construcción de pequeñas naves para almacén, utilizando normalmente el sistema de autopromoción.
- En Suelo Urbanizable: Como se traduce de su propia definición, al ser una ampliación del suelo urbano, los usos a ubicar en aquel, serán análogos a los de este, si bien, con algunas matizaciones, al poder planificar en conjunto. De esta forma, se prevén varios sectores de suelo urbanizable de uso residencial.
  - En Suelo No Urbanizable: Como ya se expuso anteriormente, en éstas zonas no se permitirá el proceso urbanizador, y por tanto se redactarán normas para su especial protección, según las zonas en que se divida, contemplando lo previsto en planes de ámbito superior.

##### Artículo 4.4.1. Zonas.

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, esta Figura de Planeamiento divide a cada una de

las categorías de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto, las «zonas» están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, la Figura distinguirá subzonas dentro de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad.

### CAPÍTULO V

#### Estructura general del territorio. Sistemas generales

Artículo 1.5.1. Constituyen los Sistemas Generales los «elementos determinantes del desarrollo urbanístico» que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que el presente Plan General prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista en la LOUA.

##### Artículo 2.5.1.

Los Sistemas Generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

Artículo 3.5.1. Los sistemas generales regulados y previstos por este Plan General, corresponden a los siguientes, de acuerdo con lo dispuesto en el articulado del R.P.:

- S.G. de Comunicaciones.
- S.G. de Espacios Libres.
- S.G. de Dotaciones y Equipamientos.
- S.G. de Servicios Urbanos.

Artículo 4.5.1. El Sistema General de Comunicaciones está integrado por el Sistema Viario.

En cada categoría de suelo se señalarán los espacios que conforman este sistema.

Artículo 5.5.1. El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a Zona Verde que sean de uso y dominio público y no edificables. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia.

Artículo 6.5.1. El Sistema General de Dotaciones y Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para uso directo de los ciudadanos. El suelo será de dominio privado o público aunque su gestión pueda ser confiada al sector privado.

Está integrado por las dotaciones y equipamientos de ámbito municipal; los usos admitidos son:

- Educativos y Culturales.
- Deportivos.
- Sanitarios y Asistenciales.
- Sociales y Administrativos.
- Comerciales.
- Otros que se consideren de utilidad pública o interés social para el municipio y núcleos que lo integran.

Artículo 7.5.1. El Sistema General de Servicios Urbanos está constituido por las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, transportes,... infraestructuras básicas.

### CAPÍTULO VI

#### Ejecución del planeamiento

Artículo 1.6.1. En función de su adecuación a las previsiones del presente Plan General, las actuaciones o intervenciones para la ejecución del planeamiento se dividen en:

- Actuaciones directas: Serán las autorizadas y previstas por el Plan General, que no requieren el desarrollo o ejecución previa de ningún tipo de figura de planeamiento, actuación aislada, unidad de ejecución, reparcelación, etc.; siendo por tanto, susceptibles de concesión de licencia por reunir las condiciones de idoneidad previstos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que en cada caso correspondan.

- Actuaciones programadas: serán aquellas previstas por el Plan que requieren el desarrollo previo de planeamiento o sistema de gestión de suelo y reparto de beneficios y cargas, como sucede en las Unidades de Ejecución. En tanto no se trámite y ejecute el planeamiento no serán susceptibles del otorgamiento de licencia.

- Actuaciones no programadas: serán las no previstas por el Plan pero que pudieran derivarse de su propio desarrollo. No serán objeto de licencia hasta que adquieran la condición de «directas» por haberse redactado y tramitado el planeamiento que las defina, y haberse ejecutado y repartido los beneficios y cargas que de ello se deriven.

## CAPÍTULO VII

### Interpretación de los documentos

Artículo 1.7.1. Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de la documentación gráfica y escrita de este documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Alfacar.

Artículo 2.7.1. Las condiciones de edificación contenidos en las Normas Urbanísticas de este PGOU se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria Justificativa.

En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve aparejada consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y zonas libres.

Artículo 3.7.1. Orden de prelación de los documentos.

La documentación gráfica y escrita tendrán el mismo valor y alcance jurídicos.

En el caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al documento escrito. Cuando lo sea entre documentos gráficos, al de escala de mayor detalle. Cuando la discrepancia se plantee entre textos escritos, prevalecerá el texto de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas por este orden, a cualquier otro.

Por otra parte, debido a la generalidad, amplitud y a veces poca precisión de la definición planimétrica del planeamiento que nos ocupa, en caso de errores o claras discrepancias entre lo grafiado-planificado y la realidad física (pequeñas alteraciones de los límites de zonificaciones, de alineaciones, de propiedades o similar), se posibilitará la adecuación y corrección (siempre que tengan un carácter leve) de lo primero para adecuarlo a lo segundo.

En este sentido se manifiesta el art. 6.2.8 de esta Normativa Urbanística, cuya filosofía es la de evitar tramitaciones laboriosas en casos claros de errores materiales o discrepancias.

## CAPÍTULO VIII

### Disposiciones transitorias y derogatorias

Artículo 1.8.1. Disposiciones transitorias.

En base a la suspensión de licencias en las zonas, áreas o unidades donde pudiera existir contradicción entre las distintas figuras de planeamiento tramitadas o en tramitación y este Plan; a la entrada en vigor del mismo, el Ayuntamiento resolverá las solicitudes de licencia suspendidas en su tramitación, atendiendo a sus determinaciones.

La denegación total o parcial de las licencias suspendidas dará lugar a la indemnización en consecuencia con los gastos originados y conforme a lo establecido en la LOUA. En el caso en que las licencias estén caducadas no habrá lugar a indemnización alguna, debiéndose observar lo prescrito en éste Plan General para una eventual solicitud de prórroga de las mismas.

Artículo 2.8.1. Disposiciones derogatorias.

A la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística conforme al artículo 2.1.1 y art. 1.2.1 de estas Normas Urbanísticas, quedará sin efecto cualquier planeamiento redactado y ejecutado hasta el momento presente, por haber quedado todo él revisado por el documento de PGOU, salvo los planes parciales aprobados definitivamente para los sectores SAU-1 (de uso característico residencial) y SAU-8 (de uso característico industrial), provenientes de las NN.SS. vigentes. Cualquier otra actuación urbanística que se pretenda redactar y/o ejecutar deberá ceñirse ya a lo establecido en el presente Plan General.

## TÍTULO II

### RÉGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Régimen jurídico del suelo

Artículo 1.1.2. El suelo del término municipal de Alfacar, incluido en el presente planeamiento, se encuentra afectado por alguna de las clasificaciones de suelo establecidas en el capítulo III del título I, en función de las cuales queda sometido al régimen establecido con carácter general por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de aplicación, para cada clase de suelo.

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley, o en virtud de la misma, por el presente Plan.

Las determinaciones del Plan General, una vez aprobado definitivamente, serán inmediatamente ejecutivas y obligatorias, adaptándose a ellas en los plazos previstos, el uso de los terrenos y edificaciones.

La aprobación implicará igualmente la declaración de utilidad pública de las obras programadas y la necesidad de ocupación de terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

El régimen de cada clase de suelo, los derechos y deberes de los propietarios y las facultades de intervención en la edificación y usos del suelo, se ejercerán en función de las determinaciones del presente Plan General y de las establecidas en los artículos correspondientes a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes de los reglamentos de aplicación.

En consecuencia, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico únicamente podrá producirse en los supuestos del adecuado y total desarrollo del planeamiento y del cumplimiento previo de los deberes y cargos de él derivados y en los plazos establecidos.

#### CAPÍTULO II

##### Régimen urbanístico del suelo. Función social de la propiedad

Artículo 1.2.2. Delimitación del derecho de propiedad.

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en el articulado de la LOUA, de cuyo contenido resulta que:

- Es, según la LOUA y el PGOU redactado conforme a ella, como se determinan las utilidades posibles del suelo y, en concreto, el contenido de todas las construcciones y usos de transformación no propiamente constructivos, que sobre dicho suelo puedan hacerse.

- La LOUA constituye una infraestructura legal del sistema de usos del suelo, marco que se complementa luego con los Planes formulados y aprobados conforme a dicha ley, que impone a los mismos unos contenidos mínimos y unos estándares materiales a cumplir, así como unos límites a no sobrepasar.

- La técnica empleada para utilizar los usos del suelo, de una manera vinculante, parte siempre de la clasificación del suelo y de su calificación urbanística. Esa clasificación básica del suelo determina todas sus posibilidades de utilización. Como consecuencia del hecho de que la ordenación urbanística de los terrenos define el contenido social de la propiedad sobre tales ordenaciones, no podrá fundamentarse una pretensión de indemnización económica por parte de los propietarios de suelo afectados.

#### Artículo 2.2.2. Derechos y deberes de los propietarios.

El conjunto de los deberes impuestos a los propietarios de los terrenos que, en una ordenación urbanística, son incluidos en el Suelo Urbano y que por ello son los que reciben de dicha ordenación un beneficio positivo, están definidos en el artículo 50 de la LOUA, siendo de destacar los siguientes:

- Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y centros de enseñanza, al servicio de la unidad de ejecución correspondiente y que se derivarán de los estándares previstos en la LOUA y los reglamentos de aplicación.

- Ceder el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

- Ceder, ya urbanizados, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y que será del 10% del aprovechamiento medio, tal y como señala la LOUA.

- Costear íntegramente la urbanización.

- Solicitar la licencia de edificación, previo el ejercicio del cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

- Edificar los solares en el plazo señalado por el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados por la LOUA.

Todas estas obligaciones y deberes están compensados por los beneficios del proceso urbanizador y se sirve con los mismos al «fin social» de la propiedad.

En caso de incumplimiento de los deberes que impone la función social de la propiedad, existe la posibilidad de una actuación mediante la figura llamada «expropiación», que aparta al susodicho propietario e intenta buscar otro (físico o jurídico) que lo sustituya, y que esté dispuesto al cumplimiento de la función social desatendida.

Una vez redactados los documentos para el aprovechamiento individual de las parcelas, realizada la distribución equitativa de las cargas, y obtenida la licencia de edificación, el propietario puede apropiarse de los beneficios de su derecho a edificar, aunque en el caso de obras nuevas, demoliciones o modificaciones estructurales, tendrá que atenerse a lo dispuesto en la normativa y ordenanzas vigentes.

#### Artículo 3.2.2. Valoraciones de suelo.

En lo referente a la aplicación de las reglas de valoración y del momento al que habrán de referirse las mismas, al criterio general de valoración (del suelo no urbanizable, del suelo urbanizable, del suelo urbano,...) y demás aspectos de las valoraciones, se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1.998 de 13 de Abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

#### Artículo 4.2.2. Patrimonio municipal de suelo.

La delimitación de Unidades de Ejecución (UE) y su consiguiente aporte de suelo para el municipio, exige, conforme a lo establecido en el artículo 69 de la LOUA la constitución por parte del Ayuntamiento de un «Registro de Patrimonio Municipal de Suelo» cuyo destino será el establecido en el artículo 75 de la citada Ley.

El fin que se persigue con la constitución de dicho patrimonio es volver al mercado de suelo una vez en manos públicas para incidir en el precio del mismo, recuperar para la comunidad las plusvalías generadas por el proceso urbanizador y encauzar adecuadamente éste. De ahí que estos bienes, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, o a otros usos de interés social-equipamientos, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

La adquisición de terrenos ha de adecuarse a las disposiciones establecidas por el Plan General y la LOUA, sobre Patrimonio Municipal de Suelo.

La calificación por el Plan General de «bienes de propios» para destinos que los haga aptos para cumplir finalidades propias de patrimonio municipal de suelo, determina la afectación de dichos bienes a ese patrimonio.

Aparte de los modos ordinarios de adquisición, el ordenamiento urbanístico prevé los siguientes para la constitución del patrimonio municipal:

- La expropiación forzosa, previa autorización del Pleno Corporativo municipal.

- La adquisición de bienes incluidos en el Registro Municipal de Solares (en su caso).

- La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en los términos anteriormente explicados.

- La cesión interadministrativa de suelo y/o prestaciones.

- Derecho de tanteo y retracto (en su caso).

### TÍTULO III

#### NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

##### CAPÍTULO I

#### Criterios generales. Vinculación con otras legislaciones

##### Artículo 1.1.3. Objetivos generales.

En el presente capítulo se establecen una serie de criterios que se instrumentarán y concretarán en la «normativa particular» de cada categoría de suelo; con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

##### Artículo 2.1.3. Criterios generales.

Independientemente de las determinaciones de este Plan General, habrán de observarse una serie de connotaciones y normativas sectoriales que nos señalan los aspectos a proteger.

##### Artículo 3.1.3. Protección del territorio.

En las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del término municipal serán determinantes el racional desarrollo y potenciación de los recursos naturales, así como la conservación del medio ambiente.

Con este objetivo se considerarán no idóneas y en consecuencia actuaciones prohibidas todas las que, sin estar contempladas por el presente planeamiento, modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza, salvo que con la solicitud de licencia se acompañe un estudio de un impacto ambiental que justifique la actuación y la total reversibilidad de sus efectos. Todo ello se tramitará por el procedimiento establecido en la Ley de Ordenación y Ley 7/94 de Protección Ambiental; así como todas las intervenciones que puedan perturbar el entorno paisajístico.

#### Artículo 4.1.3. Protección del núcleo urbano.

De la misma forma que en el artículo anterior, el núcleo urbano existente será especialmente protegido, prohibiéndose cualquier intervención que implique una transformación profunda en su estructura o lesione valores específicos de su trama urbana.

Por lo tanto, Los Planes Especiales, Estudios de Detalle y proyectos en general que se tramiten para desarrollar éste Plan General tendrán en cuenta lo anterior, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

#### Artículo 5.1.3. Protección de la edificación.

Con carácter general será protegida la edificación (como elemento que conforma la imagen urbana), prohibiéndose cualquier intervención que resultase disonante en relación con la edificación y su entorno.

Los propietarios de estas edificaciones deberán mantenerlas en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato, tal y como señala la LOUA.

#### Artículo 6.1.3. Vinculaciones con otras legislaciones.

La totalidad de las actuaciones que se realicen como desarrollo del presente Plan General, estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o la edificación existentes; como son las referentes a: Montes, Minas, Aguas, Carreteras, Defensa Nacional, Protección de Ambiente Atmosférico, Espacios Naturales Protegidos, Protección Ambiental, Patrimonio, Vías Pecuarias, Salud.

## CAPÍTULO II

### Carreteras

#### Artículo 1.2.3. Base legal.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

#### Artículo 2.2.3. Clasificación y denominación.

En el municipio de Alfacar se localizan las siguientes carreteras:

a) Pertenecientes a la red autonómica (en explotación por la COPT de la JA): Autovía A-92.

b) Pertenecientes a la red provincial (en explotación por la Diputación de Granada): Carreteras GR-NE-2, GR-NE-42 y GR-NE-52.

#### Artículo 3.2.3. Generalidades.

Se respetarán las zonas de «dominio público viario», de «servidumbre legal», «de afección» y de «no edificación» respecto a las vías convencionales existentes o previstas en este Término Municipal, como prescribe dicha Ley 8/2001.

#### Artículo 4.2.3. Dominio público viario.

Son de «dominio público viario» los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas.

Se entiende como la «arista exterior de la explanación» a la intersección del talud de desmonte, de terraplén o de los muros de sostenimiento, colindantes con el terreno natural.

#### Artículo 5.2.3. Zonas funcionales de las carreteras.

Son zonas funcionales de una carretera toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de auto-

buses, 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 6.2.3. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público viario de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### Artículo 7.2.3. Zona 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 3 metros en las vías convencionales y de 8 metros en las autovías (vías existentes en el término municipal de Alfacar) medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de 8 metros de anchura, medida desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona de dominio público adyacente.

#### Artículo 8.2.3. Zona 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 definida en el artículo anterior de este Capítulo y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros en las vías convencionales y de 25 metros en autovías, medidos desde las citadas aristas.

Artículo 9.2.3. En la zona de servidumbre legal no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### Artículo 10.2.3. 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, a una distancia de 50 m, medidas desde las citadas aristas en vías convencionales, y de 100 m en autovías.

Artículo 11.2.3. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### Artículo 12.2.3. Zona de no edificación.

La «zona de no edificación», desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes; 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 100 metros en autovías, de 50 metros en las vías convencionales y de 25 metros en el resto de carreteras de menor importancia, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Se entiende que la «arista exterior de la calzada» es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

No obstante, en virtud del art. 56.4 de la Ley 8/2001, excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras.

#### Artículo 13.2.3. Tramos urbanos y travesías.

Los tramos de las carreteras convencionales que discurren por suelo clasificado de urbano en el presente Plan General se considerarán «tramos urbanos»; considerándose «travesía» la parte del tramo urbano en la que existan, al menos en uno de sus márgenes, edificaciones consolidadas como mínimo en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles.

#### Artículo 14.2.3. Autorizaciones.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de servidumbre y de afección de los tramos urbanos y travesías corresponde al Ayuntamiento, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

#### Artículo 15.2.3. Alineaciones.

Con carácter general y sin perjuicio de otras alineaciones existentes, la zona de no edificación prevista anteriormente en el artículo 12.2.3, viene definida en los planos de Ordenación del PGOU, y en el título IV (cap. XIII) de la Normativa Urbanística del mismo.

### CAPÍTULO III

#### Vías pecuarias

##### Artículo 1.3.3. Base legal.

Será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y su Reglamento 155/1998, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

##### Artículo 2.3.3. Clasificación y denominación.

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en el municipio de Alfacar fue realizada mediante el Proyecto aprobado por Orden Ministerial de 15.11.1969.

Según dicho Proyecto son las siguientes:

- Cañada Real de la loma de Jun. (ancho legal 75'22 m).
- Cordel del Arzobispo (ancho legal 37,61 m).

Posteriormente han sido delimitadas parcialmente, según se grafía en el plano «O.1(E)» de este PGOU.

##### Artículo 3.3.3. Dominio público.

Serán de dominio público las vías pecuarias, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas, estando así mismo las ocupaciones temporales sujetas a licencia urbanística. Previamente al otorgamiento de licencia, se deberá obtener una concesión o autorización por parte de la Consejería de Medio Ambiente, según se recoge en los arts. 46 y ss. del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

##### Artículo 4.3.3. Régimen urbanístico.

Las vías pecuarias serán clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección.

En el capítulo IV, arts. 1.4.4 y siguientes de la Normativa Urbanística de este PGOU se establecen las condiciones para su protección.

### CAPÍTULO IV

#### Redes de energía eléctrica

##### Artículo 1.4.3. Base legal.

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación:

- Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de enero de 1966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 de Alta Tensión.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.

##### Artículo 2.4.3. Prohibiciones.

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos de viviendas etc...

##### Artículo 3.4.3. Distancias.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:  
 $d = 3,3 + U/100$  m, con un mínimo de 5 m.
- Bosque, árboles y masa de arbolado:  
 $d = 1,5 + U/100$  m, con un mínimo de 2 m.

Siendo «U» la tensión expresada en kV y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal. A esta distancia se le sumará el efecto de pandeo del cable debido a acción del viento, así como el de elongación debido a las temperaturas; según prescripciones de la normativa de Alta Tensión.

Artículo 4.4.3. En el caso de «líneas de alta» con una tensión superior a 20 kV, se preverá la posibilidad de registrar la totalidad de la línea, disponiendo espacios libres bajo estas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

Artículo 5.4.3. Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

##### Artículo 6.4.3. Edificios y elementos de interés.

En los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.

### CAPÍTULO V

#### Aguas y sus cauces

##### Artículo 1.5.3. Base legal.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación.

Se observará igualmente, en lo que no se oponga a lo anterior, lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de

abril, por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

Artículo 2.5.3. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

#### Artículo 3.5.3. Zonas de afección.

Partiendo de la definición de «cauce natural» de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; de «riberas» como las fajas laterales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas; y de «márgenes», como los terrenos que lindan con los cauces; se define una «Zona de servidumbre» de 5 metros de anchura desde los márgenes, para uso público que garantice el paso/recorrido del cauce y que se replanteará reglamentariamente; y una «Zona de protección y seguridad» (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes, en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Esta distancia puede ser modificada por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables ...).

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicha Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### Artículo 4.5.3. Zona de servidumbre.

La Zona de Servidumbre (para paso y/o recorrido del cauce) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado, pero no podrá edificar sobre ellos sin obtener la autorización pertinente, que solo se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en este caso la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada margen desde la línea de máxima avenida).

#### Artículo 5.5.3. Zona de protección y seguridad (Policía).

En la Zona de Policía quedan sometidos a autorización de la Confederación Hidrográfica las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

#### Artículo 6.5.3. Zonas inundables.

En las zonas consideradas inundables (que tendrán que definirse por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), no podrán autorizarse usos que supongan la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con

carácter provisional o temporal, y todo ello previa solicitud de autorización de ocupación al organismo correspondiente.

#### Artículo 7.5.3. Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del medio público hidráulico.

Artículo 8.5.3. Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjias, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 9.5.3. Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación del consiguiente expediente para la prevención ambiental, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

#### Artículo 10.5.3. Criterios hidrológicos e hidráulicos.

En el capítulo VII de este título, referente al «Medio Ambiente» se exponen los criterios del tipo hidrológicos e hidráulicos a tener en cuenta para el planeamiento urbanístico y las construcciones.

## CAPÍTULO VI

### Flora y fauna

#### Artículo 1.6.3. Base legal.

Además de las determinaciones contenidas en este Capítulo, será de aplicación la siguiente legislación sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación:

- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942.
- Decreto de 13.5.1953 sobre cauces protegidos o por su interés piscícola.
- Decreto de 15.1.1954 (en desarrollo del art. 13 de la Ley de Pesca).
- Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y Reglamento de 22 de febrero de 1962.
- Decretos de 19 de agosto de 1967, de 19 de enero de 1967 y de 15 de junio de 1972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de Caza de 4 de abril de 1970.
- Ley de Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1972.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la Ley de Producción Forestal; Decreto 1279/1978, de 2 de mayo.

- Real Decreto 3181/1980, de 30 de diciembre, sobre determinadas especies de fauna silvestre.

- Ley de 7 de enero de 1983 sobre hierbas, pastos y rastrojos.

- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

- Real Decreto 1095/89, de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca y se establecen normas para su protección.

- Real Decreto 1118/89, de 15 de septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas para su respeto.

- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

- Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

- Ley 2/92, de 15 junio, Forestal de Andalucía.

- Directiva Hábitat.

Artículo 2.6.3. La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 60% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

Artículo 3.6.3. Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.

- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

## CAPÍTULO VII

### Medio ambiente

Artículo 1.7.3. Base legal.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación:

- Ley 38/72 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972.

- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

- Decreto 2204/1975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.

- Ley 42/75 de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos, de 19 de noviembre de 1975.

- Orden de 18 de enero de 1976, del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada.

- Ley 14/1986 de 25 de abril, General de Sanidad, artículo 42.3.a), b), c).

- R.D. 1163/1986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/1975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos (BOE número 149, de 23 de junio).

- Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la anterior Ley.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

- Ley 7/94, de Protección Ambiental.

- Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Decreto 153/96, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza y Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla.

Artículo 2.7.3. El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Artículo 3.7.3. A fin de mantener un equilibrio y encontrar la necesaria compatibilidad entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente, se adoptarán las medidas pertinentes a fin de impedir o minimizar las posibles alteraciones.

Artículo 4.7.3. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un posible impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc., estará prohibida en suelo urbano y en las zonas de Protección en suelo no urbanizable.

La disposición de vertidos fuera del lugar asignado obligará a la restitución del suelo a su estado original, aparte de las sanciones correspondientes según la legislación sectorial pertinente.

Artículo 5.7.3. Las actividades que, según la normativa aplicable, puedan ser calificadas dentro de los Anexos de la Ley de Protección Ambiental, no podrán ubicarse en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquel.

En todo caso esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista urbanístico, jurídico, económico, ambiental y estético.

Artículo 6.7.3. Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia mínima de 500 m del límite del núcleo más próximo de población agrupada, sin perjuicio de la distancia que se establezca en el estudio de prevención ambiental que posibilite dicha instalación industrial.

Artículo 7.7.3. Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse

inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Artículo 8.7.3. Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

Artículo 9.7.3. En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 10.7.3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

- En consecuencia, no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones, como es el caso de chapas galvanizadas o de fibrocemento, salvo en suelos industriales.

Por lo tanto, en el suelo urbano residencial, solo se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas estén ejecutadas con teja o terrazas soladas.

- Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo no urbanizable se rodearán necesariamente de hileras de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje rural del municipio.

Artículo 11.7.3. Anuncios y carteles.

- En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos.

- No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña, ..., y en general los carteles que atenten contra la naturaleza y el paisaje.

- En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.

- No se permitirá su colocación sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

Artículo 12.7.3. Hidrografía e hidrología.

A la hora de proyectar las zonas afectadas por las actuaciones urbanísticas, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios del tipo hidrológico e hidráulico:

- Deberá dejarse libre de cualquier cerramiento o muro en una franja de 5 metros contados desde el límite del dominio público hidráulico, el cual es la zona ocupada por la avenida de Período de retorno 10 años, de la cual se han obtenido sus límites. Esta franja de 5 metros es la Zona de Servidumbre indicada en la Ley de Aguas, y deberá dejarse libre para el tránsito. No obstante, en dicha franja sí podrán disponerse viales, caminos, zonas verdes, etc... Se recomienda su utilización como zona verde, dejando una franja ajardinada que contiene el cauce en su estado natural, de acuerdo con las directrices establecidas en la Directiva Marco, que proponen integrar el río en su estado natural dentro del casco urbano.

- Cualquier edificación destinada a vivienda deberá tener su planta inferior situada a una cota mínima de 0,5 m por encima de la cota alcanzada por las aguas en ese punto para la avenida de Período de retorno 500 años.

- En general, deberán respetarse las indicaciones establecidas en el «Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces» (Decreto 189/2002, de 2 de junio, de la Junta de Andalucía), que en su artículo 14 establece las siguientes indicaciones:

1.a) En los terrenos inundables de período de retorno 50 años no se permitirá edificación o instalaciones alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

1.b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

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

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

1.c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirán las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Por ello, en caso de realizar alguna actuación dentro de la zona ocupada por la avenida de período de retorno 500 años, y se está en alguno de los casos anteriores, deberá realizarse un Estudio hidrológico-hidráulico en la zona afectada con los datos para las avenidas de períodos de retorno 50 y 100 años.

En el caso de proyectarse encauzamientos y puentes, deberán seguirse los siguientes criterios:

- Normalmente no se aceptará embovedar los arroyos en una longitud importante, aunque sí la realización de los pasos transversales que sean necesarios, mediante puentes de sección libre adecuada, o en caso de caminos, pequeños mediante badenes.

- En el caso de proyectarse un encauzamiento con tuberías de sección circular, el diámetro mínimo para longitudes superiores de 15 m será de 1,80 m. En el caso de proyectarse

otro tipo de secciones, se deberá de tener en cuenta que éstas sean visitables, por lo que la altura mínima deberá ser de 2,0 a 2,20 m y 2,50 a 3,00 m de anchura o superiores a éstas.

- El calado debe ser como máximo el 80% de la altura de sección proyectada.

- En obras de fábrica deberá respetarse un resguardo mínimo de 0,5 m.

- La velocidad nunca deberá ser superior a los 6 m/s, por razones de erosión. Con carácter general, teniendo en cuenta la gran cantidad de materiales que transportan las aguas en las avenidas, la velocidad media de la corriente suele quedar por debajo de la velocidad crítica.

- Para todas las conducciones cerradas se deberá cumplir: Se deberá calcular las sobre elevaciones en las curvas.

Se incluirán pozos de registro cada 50 mm y en los cambios de dirección.

Nunca deben entrar en carga.

Consideraciones para los terrenos inundables:

a) Con carácter general: Para todas las zonas donde se localicen terrenos inundables, se respetará lo especificado el artículo 14 del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones, aprobado por Decreto 189/2002 (BOJA 91, de 3 de agosto).

b) Para el suelo urbano y urbanizable: Para el suelo urbano y urbanizable serán de aplicación las medidas correctoras y preventivas indicadas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico, que se recogen en la Memoria General (Programa de Actuación. Estudio Económico-Financiero, y Determinaciones del PGOU), así como en el Plano 0.4.

(Actuaciones a realizar en cauce por presentar sección insuficiente.)

Tanto para el desarrollo de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, como para el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado afectado por las líneas de inundabilidad de 10 y 500 años, será preciso realizar un estudio pormenorizado para delimitar la línea de inundabilidad de 50 años, que es la que limita el uso de edificación o instalación alguna, según el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones, artículo 14: «En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, natural o permanente». Lo mismo será de aplicación para las categorías de Suelo Urbano en Transición, sin ultimar actividad de ejecución, y Suelo Urbanizable en Transición, sin ultimar actividad de ejecución, en el que según el Estudio Hidrológico-Hidráulico exista riesgo de inundabilidad, independientemente el planeamiento de desarrollo ya aprobado.

b.1. Suelo urbano consolidado: En el Suelo Urbano en el que según el Estudio Hidrológico-Hidráulico exista riesgo de desbordamientos, será necesario adoptar medidas correctoras y preventivas para la edificación ya existente.

b.2. Suelo urbano no consolidado: Se establecen en las fichas de las UE-A9 y UE-A19.

b.3. Suelo urbanizable sectorizado: Para el Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico: «Si se realiza una actuación a una cota superior a la indicada como máxima cota de inundación, más los 0,5 m de resguardo, no será necesario tomar medidas de protección contra inundaciones, aunque el río, al presentar en este tramo una pendiente susceptible de provocar erosión en el cauce, implica que se deberá tener en cuenta dicha circunstancia a la hora de realizar actuaciones».

## CAPÍTULO VIII

### Patrimonio histórico-artístico

Artículo 1.8.3. Base legal.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el presente Plan General, será de aplicación lo dispuesto en

la legislación general aplicable y en particular las siguientes; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español.

- Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Disposición adicional 2.ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español, referente a la vigilancia y conservación de escudos, emblemas, cruces de término y rollos de justicia.

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 2.8.3. El Ayuntamiento garantizará el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Así mismo, notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

Artículo 3.8.3. Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de 100 años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. Los Ayuntamientos cuidarán especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

Artículo 4.8.3. En los bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural o inscritos de forma específica o genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores aparentes en las fachadas y cubiertas en los monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Artículo 5.8.3. La incoación de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

La suspensión a la que hace referencia este apartado dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

Artículo 6.8.3. Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el articulado de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivo de interés turístico o estético, la eje-

cución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Artículo 7.8.3. Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico-Artístico, llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la administración cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente debiéndose ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble de interés (declarado, incoado o inscrito) sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración cultural competente.

Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas o cosas.

Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización de la administración cultural competente debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

#### Artículo 8.8.3. Patrimonio arqueológico.

Tal y como determina la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía en su art. 50:

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del término municipal, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días.

La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, el Alcalde, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante un plazo de suspensión de las obras.

Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el Museo o institución que se determine.

### TÍTULO IV

#### NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULO I

Definición. Ámbito territorial. Construcciones permitidas

#### Artículo 1.1.4. Definición.

De acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos a los que se les quiera otorgar algún tipo de protección, según se especifica en el artículo siguiente.

#### Artículo 2.1.4. Clasificación en el Suelo No Urbanizable.

Sobre el Suelo No Urbanizable del municipio de Alfacar, debido a la importancia y en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, históricos, culturales, naturales, etc., para la defensa de la fauna, la flora y el equilibrio ecológico; y al objeto de evitar acciones que impliquen modos de utilización del medio que ocasionen situaciones irreversibles; se delimitarán zonas de protección y de especial protección.

En base a lo anterior, se han incluido en esta clase de suelo los terrenos que cumplan lo siguiente (según establece el artículo 46.1 LOUA):

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser objeto, por los Planes de Ordenación del Territorio, de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

e) Considerarse necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras.

De este modo, se han establecido distintas zonas dependiendo de su significación y grado de protección, encontrándose delimitadas en el plano «0.1», a escala 1:10.000, de este PGOU; teniendo en cuenta, en caso de discrepancia y por estar delimitados a escala de mayor detalle, la preponderancia en los límites de los suelos urbanos y urbanizables sobre los del suelo no urbanizable.

A) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica:

A-1. De vías pecuarias.

A-2. De cauces.

A-2. Del patrimonio histórico-artístico.

B) Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial: Al estar incluido parte del término municipal de Alfacar en el «Parque Natural de la Sierra de Huétor» (declarado por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía), le es de aplicación el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), aprobados por Decreto 123/1994, de 31 de mayo.

Se distinguen las siguientes zonas:

B-1. Subzona «B2» denominada «Núcleo situado al oeste de la autovía»

B-2. Subzona «B5» denominada «Fuente Fría y Cerro de los Corradillos». Collado de Puerto Lobo, alrededores del Cortijo de Florencia. Fuente de los Potros.

Igualmente, y al pertenecer el municipio de Alfacar a la Aglomeración Urbana de Granada, es de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado definitivamente por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de fecha 27.12.1.999; así como su posterior Modificación aprobada por Resolución de la COPT de fecha 16 de diciembre de 2004.

Se recogen las siguientes categorías:

B-3. Del Sistema de Espacios Libres (Espacios extensivos y espacios lineales).

B-4. De la red hídrica.

B-5. De Valor Paisajístico-Ambiental (áreas agromontanas).

C) Suelo No Urbanizable de protección natural o rural.

D) Suelo No Urbanizable de protección de infraestructuras viarias.

Artículo 3.1.4. Incidencia de otras legislaciones. Concurrency.

Las actuaciones que se pretendan desarrollar en cualquier zona, área o ámbito incluido en el Suelo No Urbanizable tendrán que cumplir, de forma concurrente, la normativa urbanística a aplicar para cada una de ellas prevista en cada uno de los capítulos siguientes, además de la normativa sectorial correspondiente, debido a la incidencia de otras legislaciones.

Artículo 4.1.4. Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable.

Las viviendas y edificaciones existentes diseminadas en el medio no urbanizable y que fueron autorizadas en su día (cortijos, cortijadas y otros), se contemplan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos y características para los que fueron autorizados, no admitiéndose cambio o alteración fuera de la normativa establecida en este PGOU.

El resto de edificaciones que no demostraren su autorización expresa y no fueran legalizables, aunque estuvieran patrimonializadas por su propietario, se considerarán «fuera de ordenación», aplicándosele la normativa correspondiente. En cualquier caso, la posible legalización de construcciones capaces de asumirlo por ser compatibles con el presente PGOU, deberán llevar aparejada la correspondiente incorporación de medidas ambientales (depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y demás condicionantes ambientales contenidos en la Declaración Previa y en el Estudio de Impacto Ambiental).

Artículo 5.1.4. Levantamiento de cercas.

Sea cual fuere el tipo de Suelo No Urbanizable, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su heredad con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, medio ambiente rural y la panorámica de las bellezas naturales, se establece en esta ordenanza el derecho a cercar las propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre que como medida de protección coherente con la Ley del Suelo se ajusten a las siguientes normas:

1. Podrán colocarse postes de madera, metálicos o de hormigón.

2. Que los vanos entre postes se solucionen con malla simple torsión o similar, de forma que resulten transparentes, pudiendo colocarse sobre murete de bloques de hormigón de una hilada de altura como máximo.

3. Sólo se permitirán barreras visuales cuando estas sean vegetales.

Restricciones:

Referente a los barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máximas crecidas ordinarias) y en los 5 metros de servidumbre.

En los cauces de la red hídrica principal se respetará lo previsto para estos (cap. X de éste título) En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 8 ó 25 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre legal.

En lo referente a caminos y vías pecuarias, quedan prohibidas en los 2,00 m medidas desde ambos márgenes, siempre que desde el eje se sitúen a más de 4,00 metros.

Artículo 6.1.4. Albercas.

Se podrán ejecutar albercas para el riego de los cultivos previendo su volumen en función de las dimensiones de la finca cultivada.

Se separarán al menos 3 metros de cualquier lindero de la finca y no menos de 5 m de los márgenes de caminos.

Artículo 7.1.4. Usos y condiciones de la edificación vinculada.

Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las categorías de suelo no urbanizable se encuentran en el capítulo correspondiente a cada una de ellas (capítulos IV al XIII).

Las condiciones específicas (del tipo urbanístico, estético, ambiental, etc) de la edificación vinculada a los usos permitidos se encuentran explicitadas en los capítulos II y III siguientes.

Artículo 8.1.4. Terrenos forestales y zona de influencia forestal.

En los terrenos forestales y/o su zona de influencia (franja de 400 m circundante a los terrenos forestales), el promotor de algún tipo de construcción, instalación o urbanización deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección, que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales, condicionando este hecho el otorgamiento de licencia urbanística.

Todas las instalaciones y/o edificaciones antes mencionadas deberán cumplir los requisitos dispuestos en la Sección tercera del Capítulo I del Título III del Decreto 247/2001, tal y como se indicó en el punto 3.3 de la Declaración Previa de Impacto ambiental relativa a la Aprobación Inicial del PGOU de Alfacar.

Artículo 9.1.4. Prestación compensatoria.

En aquellas áreas de suelo no urbanizable que el Plan otorgue la posibilidad de llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, éstos podrán materializarse en las condiciones establecidas por el artículo 52 de la LOUA y por el presente PGOU. En tales supuestos el promotor de la actuación vendrá obligado a la tramitación de un Proyecto de Actuación o Plan Especial según los casos así como al pago de la «presentación compensatoria» a que se refiere el aludido art. 52 de la LOUA, la cual queda fijada para el municipio de Alfacar en un máximo del 10% del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva, excluido el correspondiente a maquinaria y equipos.

Igualmente, se deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe total de la inversión especificada en el párrafo anterior, con el fin de cubrir los gastos que pudieran derivarse de posibles incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos, por si se diera el caso.

## CAPÍTULO II

Condiciones a respetar por la edificación vinculada a los usos permitidos

Artículo 1.2.4. Edificación vinculada.

En función de los usos permitidos en cada categoría de suelo no urbanizable previstos en este PGOU, y sin perder de vista que la filosofía general debe ser la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo prescrito en la LOUA, y con carácter excepcional las siguientes construcciones:

a) Agropecuario.

Engloba todo tipo de actividades instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura y la ganadería: Agricultura en secano o en regadío, cultivos especiales y/o experimentales; ganadería para la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o en libertad.

b) Obras públicas.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento

y servicio de las obras públicas, y especialmente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras, de acuerdo con el articulado de la legislación urbanística.

c) Actuaciones de interés público.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones que según su valoración efectiva supongan para el municipio de Alfacar una proyección e interés público-social que impliquen su aprobación como tales según lo establecido en la legislación urbanística. Entre ellos se encuentran:

- De carácter sanitario (cementeros, tanatorios, hospitales).
- De carácter recreativo (camping, refugios, instalaciones deportivas...).
- De carácter social (residencias tercera edad, piscinas públicas, balnearios...).
- De carácter industrial y siempre que sean incompatibles en suelo urbano (grandes superficies industriales y de almacenaje...).
- De carácter terciario (merenderos, recintos feriales, gasolineras, discotecas, casas rurales, hoteles, moteles...).
- De carácter infraestructural (parques eólicos, solares, térmicos...).

Y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento de Alfacar el carácter de «actuación de interés público», según lo especificado en la legislación urbanística.

d) Residencial.

Engloba a los edificios destinados a vivienda unifamiliar y anexos (garajes, trasteros, almacenes, ...). Deberán plantear un uso permanente y estar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas con superficie suficiente que justifique su construcción, y cuyo promotor ostente la actividad agropecuaria principal; garantizando así mismo la «no formación de núcleo de población», según se establece en el capítulo III de este Título IV.

Artículo 2.2.4. Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso.

Según sus características propias, cada tipo de construcción cumplirá las siguientes condiciones:

a) Agropecuario: Previamente a la concesión de licencia, será preceptivo el informe del organismo competente en la materia en relación al cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y/o vigente (naturaleza, extensión y destino de la finca). Así mismo, en cualquier caso se debe demostrar la pertenencia del solicitante y titular de la finca y/o explotación al régimen agrario o ganadero de que se trate.

1. Casetas para aperos de labranza:

- Podrán instalarse en cualquier parcela, independientemente de su tamaño, siempre que constituya parcela catastral.
- Superficie: no superior a 35 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima de 3 metros, en una planta. No se admitirán sótanos ni semisótanos.
- Edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos de 10 m, a carreteras de 25 m y a autovías 100 m. A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m.
- Separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 150 m.
- Estética de carácter rural: Cerramientos de piedra o enfoscados acabados en color terrizo o blanco, carpintería de color oscuro, cubierta plana acabada en grava o similar.

2. Nave almacén agrícola:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en secano, o unidad mínima de cultivo.
- Superficie máxima: 10% de la superficie de la parcela.
- Altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos.

Se admitirán semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.

- Edificación exenta: separación mínima a linderos de la altura de la edificación y/o 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 m, a carreteras de 25 m y a autovía de 100. A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m.

- Separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable: 250 m.

- Deberá justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

3. Granjas, naves ganaderas, establos y similares:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 en secano.
- Superficie máxima: 10% de la superficie de la parcela.
- Altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos.

Se admitirán sótanos y semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.

- Edificación exenta: Separación mínima a linderos, a caminos y vías pecuarias de 10 metros, a carreteras de 25 m y a autovía de 100 m. A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de la construcción existente.

- Separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 500 metros, sin perjuicio de cumplir las distancias establecidas en la legislación sectorial y ambiental que les afecte.

- Deberá justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

4. Invernaderos:

- Se prevé su regulación en el artículo 4.2.4 siguiente, extractada de la «ordenanza reguladora de la instalación de explotaciones agrícolas bajo plástico», redactada por la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía. Su implantación se permitirá únicamente en el suelo no urbanizable de protección natural o rural.

b) Obras públicas: Las características de este tipo de obras e instalaciones dependerán de las necesidades de la obra pública en cuestión.

c) Actuación de interés público: Será condición indispensable la justificación de la necesidad o conveniencia de su ubicación en suelo no urbanizable, así como que efectivamente denotan interés público-social para el municipio de Alfacar.

- Parcela mínima: La que garantice la implantación de la instalación respetando el resto de condiciones, y como mínimo la parcela catastral.

- Superficie máxima: 20% de la superficie de la parcela, salvo si se trata de parques de carácter infraestructural.

- Altura máxima: 2 plantas y/o 7 metros. Se admitirán sótanos y semisótanos con tal de que no se supere la altura máxima permitida.

- Edificación exenta: Separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros, a carreteras de 25 metros y a autovía de 100 m. A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes o de parques de carácter infraestructural.

- Separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable será función de la actividad de que se trate, con un mínimo de 250 metros.

- Deberán justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

d) Residencial: Las viviendas que se construyan no podrán hacerlo con tipologías de edificios colectivos o conteniendo en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas.

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup> en regadío intensivo, 5.000 m<sup>2</sup> en extensivo y 25.000 m<sup>2</sup> en secano, debiendo cumplir la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada tipo de suelo de que se trate.

- Superficie máxima edificada: 150 m<sup>2</sup> sin considerar la superficie necesaria para desarrollar actividades no residenciales, como anexos, almacenes, graneros, etc., según los regule la legislación sectorial aplicable y las características de la explotación de que se trate.

- Altura máxima: 2 plantas y/o 7 metros, admitiéndose sótanos y semisótanos con tal que no supongan aumento de la altura máxima fijada.

- Edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros, a carreteras de 25 metros y a autovía de 100 m.

- Estética de carácter rural: acabado en enfoscado color blanco, carpintería de madera o acabados similares y cubierta plana o inclinada de teja.

- Deberán justificar la no formación de núcleo de población, tal y como se define en el capítulo siguiente del presente título IV.

#### Artículo 3.2.4. Petición de autorización.

El procedimiento para esta petición se formulará según los casos, en base a lo dispuesto en el articulado de la LOUA y Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia municipal.

#### Artículo 4.2.4. Invernaderos.

##### I. Disposiciones Generales.

##### I.1. Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los límites y condiciones a imponer en la construcción, instalación, explotación y/o abandono de invernaderos o instalaciones análogas de manera que se puedan cumplir los siguientes fines: Fomentar el desarrollo de las actividades agrícolas conforme a sus potencialidades, facilitando las infraestructuras rurales que esta actividad demanda; favorecer la integración paisajística y la ordenación de las zonas productivas agrícolas intensivas mediante la regulación general de las construcciones en invernadero; asegurar la correcta gestión de los residuos generados por las actividades agrarias; facilitar las actuaciones públicas tendentes a la mejora de las infraestructuras de riego; y preservar de las actividades agrícolas las áreas de interés ambiental, patrimonial, cultural y territorial.

##### I.2. Concepto de invernadero.

Se entiende por invernadero cualquier explotación agrícola consistente en una instalación provisional que comprende elementos de estructura y de cobertura cuya finalidad es controlar los factores de producción para permitir el cultivo agrícola, formando parte del mismo cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación.

##### I.3. Ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza será de aplicación a las instalaciones definidas como invernaderos en el artículo anterior sitas en el término municipal de Alfajar.

2. Las normas contenidas en esta Ordenanza serán de aplicación directa a los nuevos invernaderos y proyectos de renovación de los existentes. A los invernaderos ya existentes se aplicará en los que reglamentariamente se determine en los puntos siguientes.

##### II. Organización de las instalaciones sobre la parcela.

II.a) Disposiciones sobre la instalación, distancias, ocupación y forma:

##### II.a.1. Zona libre de parcela.

Toda explotación de invernadero deberá dejar una superficie mínima sin invernadero sobre la parcela que será destinada a zona de servicios de manipulación agrícola, trasiego y esta-

cionamiento de maquinaria y acopio de residuos, quedando prohibido utilizar para ello caminos y zonas comunes.

Esta superficie será función de la superficie total del invernadero, según lo establecido en la siguiente tabla:

Superficie del invernadero (m <sup>2</sup> )	Zona libre de parcela (m <sup>2</sup> )
De 0 a 3.000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
De 3.001 a 5.000 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
De 5.001 a 8.000 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Mayores de 8.000 m <sup>2</sup>	5%, más un 1% adicional a cada hectárea o fracción de esta que supere la última cifra.

##### II.a.2. Retranqueo.

1. Las explotaciones de invernadero deberán retranquearse respecto de los linderos, vías de comunicación y vías pecuarias, al objeto de que sean accesibles para limpieza y desinfección y permitan la circulación libre de las ventilaciones de los invernaderos.

2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcela contiguas de un metro medido desde el borde de la edificación o bien, desde la colocación de los cerramientos del invernadero. No se permitirán invernaderos adosados.

3. Respecto del viario municipal, o de cualquier otra servidumbre existente, los invernaderos deberán retirarse 2 metros desde el margen y no menos de 4 metros desde el eje. Para el resto de las vías de comunicación se estará en lo dispuesto en la normativa vigente.

4. El retranqueo mínimo con respecto a viviendas, almacenes y otros edificios no vinculados al invernadero será de 5 metros.

##### II.a.3. 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 colecta de aguas pluviales que conduzca dichas aguas mediante cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, hasta la balsa de riego en caso de disponer de ésta, o hasta la red de drenaje general, sea natural o artificial. El vertido a cauces o acequias de la red de evacuación de pluviales necesitará de la autorización del organismo competente.

3. En todo caso, queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre colindantes o caminos de uso público.

##### II.a.4. Restauración paisajística.

1. El impacto visual de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en el apantallamiento vegetal de las instalaciones y la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante. Estas medidas correctoras serán exigibles para la instalación en nuevos invernaderos y hacerse cumplir en un plazo de 5 años para los invernaderos ya consolidados.

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.

3. Se entiende por cuenca visual predominante el área geográfica ocupada por núcleos de población, vías de comunicación más frecuentadas y zonas de uso público desde donde es visible una instalación.

4. Los taludes generados por las obras de construcción, explotación o abandono ligadas al invernadero deberán ser vegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión, de la dispersión del polvo y eliminen el impacto visual.

#### II.a.5. Zona de servidumbre de protección.

Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona del dominio público hidráulico, salvo si obtienen la preceptiva autorización del organismo competente.

#### II.a.6. 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 aún 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.

#### II.b) Movimiento y transformación de tierras:

##### II.b.1. Movimiento y transformación de tierras.

1. En las actuaciones que supongan movimiento de tierras en las explotaciones agrícolas serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

a) No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 25%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel y de 100 metros de ancho. Las transformaciones de laderas con pendientes mayores del 5%, o aquellas que generen taludes de más de 3 metros de alto o pendiente superior al 1:1, requerirán la aportación de un informe técnico sobre las repercusiones ambientales de la transformación y las medidas correctoras necesarias que se implantarán, suscrito por técnico competente.

b) Cuando el movimiento de tierras afecte a superficies forestales o terrenos agrícolas abandonados más de 10 años o se puedan ver de alguna manera afectados estos terrenos, será preceptiva la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

c) Si la transformación de tierras afectase a barrancos o cursos pluviales, ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.

d) Cualquier transformación deberá realizarse sin afectar al viario, las acequias o cualquier infraestructura preexistente.

e) 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.

#### II.c) Gestión de residuos agrícolas:

##### II.c.1. Gestión de residuos agrícolas.

###### 1. Tipos de residuos agrícolas.

En los invernaderos se pueden producir distintos tipos de residuos, los cuales se relacionan a continuación sin perjuicio de la existencia de otros:

- Residuos orgánicos procedentes de los distintos cultivos y restos de cosechas.
- Residuos plásticos procedentes de cubiertas y laterales de los invernaderos.
- Cubiertas de melos.
- Tuberías de riego, cajas de cosechas y envases de material plástico de productos no peligrosos.
- Envases de productos fitosanitarios.
- Alambres y postes de madera o metálicos.
- Substratos de cultivos hidropónicos (lana de coco, perlita, vermiculita, etc.).
- Materiales de desecho de la construcción (escombros, mampostería, hormigones y áridos).
- Arenas y gravas.
- Residuos procedentes de limpieza de acequias.

###### 2. Gestión de los residuos.

1) Las explotaciones de invernadero contarán, dentro de la parcela, con los contenedores adecuados para el acopio de los residuos generados en su actividad en función de su naturaleza y estacionalidad, depositando de forma diferenciada y sin mezclar, al menos, las fracciones orgánicas (restos de

cosechas, destríos, etc), plásticos de cubierta, fitosanitarios e inertes, para su puesta a disposición del gestor correspondiente. Los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento o, en su defecto, el organismo o empresa en quien se delegue esta responsabilidad, arbitrarán puntos de acopio comunes para la retirada de los residuos, donde los propietarios deberán trasladarlos, y así como normas de localización y presentación.

2) Los contenedores destinados a acumular los residuos orgánicos deberán garantizar su estanqueidad a fin de evitar su dispersión durante el almacenamiento y transporte. Los contenedores destinados a acumular los residuos de fin de cosecha deberán ser retirados en un plazo máximo de 48 horas, salvo casos de fuerza mayor. En las explotaciones localizadas a menos de 1.000 m de los cascos urbanos, este plazo será de 24 horas.

3) La superficie reservada para la localización de los contenedores se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria para la correcta evacuación de los lixiviados hasta la zona destinada a su gestión (depósito, arqueta etc.).

4) 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.

5) En todo caso, queda terminantemente prohibida la quema o incineración de plásticos o residuos agrícolas.

3. Los Residuos no agrícolas se gestionarán según la normativa vigente.

#### II.d) Normas específicas a cumplir en el entorno de núcleos urbanos:

##### II.d.1. Franja de protección.

1. Se establece una franja de protección para los núcleos urbanos de 100 metros de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal y de 50 metros del suelo urbanizable. Esta franja será de aplicación al suelo no ocupado por invernaderos en el momento de aprobación de este Plan General.

2. En las zonas localizadas a una distancia inferior a 1.000 metros de un núcleo de población serán exigibles los siguientes requisitos:

a) Las pistas de acceso y zonas de servicios ligadas a vehículos y maquinaria deberán estar pavimentadas o tratadas con productos aglomerantes a fin de minimizar la producción de polvo. El cambio de substrato o cualquier otra actividad que suponga movilización de partículas deberá realizarse con las adecuadas medidas de protección que minimicen su dispersión (riego, cubrimiento, etc.).

b) Siempre que existan accesos alternativos, no podrán realizarse otros a las explotaciones desde los viales del casco urbano, ni orientados hacia el perímetro de éste. Los accesos se realizarán evitando el tránsito de vehículos y maquinaria por el casco urbano.

c) La orientación de las ventilaciones de las explotaciones colindantes con el núcleo urbano será paralela a la disposición del contacto entre ambos, nunca perpendicular.

#### III. Procedimiento de solicitud de licencias.

##### III.1. Solicitudes de licencia: Documentación.

1. Para la construcción y/o instalación de invernaderos o instalaciones análogas será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

2. La solicitud de licencia se ha de presentar en el registro general del Ayuntamiento acompañada de la siguiente documentación:

a) Solicitud del interesado.

b) Proyecto técnico:

c) Informe técnico con las repercusiones ambientales y medidas correctoras, en su caso, incorporando además los siguientes planos:

- Plano de situación a escala 1/25.000 en el que se señale con exactitud el emplazamiento de la finca respecto de la que se solicita licencia para la instalación.

- Plano de la finca a escala adecuada en el que se detallen claramente las instalaciones a realizar: Linderos, superficie invernada, balsa, almacén, desagüe de pluviales, ubicación de residuos y zona de servicios de manipulación, trasiego estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos. Vendrán acotadas las distancias de cada una de las instalaciones respecto a los ejes de los caminos y de los linderos.

Asimismo se localizarán los caminos, explotaciones cercanas, barrancos, viviendas, construcciones, etc.

- Plano parcelario de la explotación.

d) Justificación documental de las medidas a adoptar para la correcta evacuación de las aguas pluviales mediante los cálculos correspondientes.

e) Presupuesto de las obras a realizar: movimiento de tierras, muros perimetrales, balsa, almacén, estructura, instalaciones, elementos atenuantes, etc.

f) Autorización de los diferentes organismos administrativos competentes en función del tipo y ubicación de las explotaciones (Consejería de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica, etc.).

g) Modelo 904 que justifique haber solicitado ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria el cambio de uso del suelo con destino a invernadero.

Este justificante deberá aportarse en el plazo máximo de dos meses desde el momento de presentación de la solicitud o bien desde su otorgamiento.

8) Informe ambiental sobre repercusiones ambientales y medidas correctoras a las que hubiere lugar, suscrito por técnico competente.

9) Documento que justifique el abono de la tasa correspondiente.

3. En las actuaciones que superen los 25.000 m<sup>2</sup> de superficie será necesario, además, proyecto de ordenación del área a invernadero, con indicación de: Viario de acceso a las distintas fincas y tipo de firme del mismo, estructura interna de la red de riego y conexión con la red general y estructura interna del abastecimiento de energía eléctrica.

4. Cuando las solicitudes para obtener las correspondientes licencias se presenten sin la documentación señalada o contengan defectos formales, se procederá por el servicio receptor de las solicitudes a requerir inmediatamente al interesado a fin de que proceda a subsanar o presentar la documentación que falte en el término de diez días, suspendiéndose por el mismo tiempo el plazo legal para concesión de la licencia, salvo en los casos en que no pueda proceder la subsanación por circunstancias ajenas a la voluntad del interesado, en los que podrá prorrogarse dicho plazo legal.

Si los interesados no procedieran a subsanar o a corregir los defectos señalados, se procederá de forma automática al archivo del expediente sin más trámite.

### III.2. Procedimiento y resolución.

El procedimiento se ajustará a lo previsto en la normativa urbanística vigente para la obtención de cualquier licencia, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Será preceptivo informe favorable sobre repercusión ambiental emitido por el Servicio Municipal de Medio Ambiente. En caso de que éste sea desfavorable deberá ser razonado y motivado.

2. Siempre que la documentación del expediente esté completa, el procedimiento será resuelto por el órgano competente en el plazo máximo de 30 días.

3. En ningún caso podrá adquirirse por el procedimiento anterior facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o de la normativa ambiental establecidas.

4. Las licencias concedidas autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación en las

condiciones reflejadas en el documento de licencia, sin perjuicio de las comprobaciones que la Administración Municipal o cualquier otra considere procedentes en el ejercicio de las facultades de control y disciplina que la normativa vigente otorga a la misma.

5. Una vez otorgada la licencia, el titular de la instalación tiene el deber de documentarla y exponerla a las autoridades en la explotación (o en su defecto, fotocopia compulsada de la misma).

### IV. Régimen sancionador.

#### IV.1. Responsabilidades por las infracciones.

Las acciones u omisiones que infrinjan lo prevenido en la presente Ordenanza, generarán responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de la exigible en vía penal, civil o de otro orden en que se pueda incurrir.

#### IV.2. Graduación de las sanciones.

1. La graduación de las sanciones se determinará en función del daño o riesgo ocasionado, el beneficio obtenido y el grado de malicia del infractor, así como la concurrencia de circunstancias agravantes o atenuantes.

2. Se considerarán circunstancias agravantes de la responsabilidad administrativa las siguientes:

a) El riesgo de daños a la salud de las personas y del medio natural.

b) La reincidencia por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza por el infractor, cuando así haya sido declarado por resolución firme.

c) Cantidad y características de los residuos, en su caso, implicados en la infracción.

d) Obstaculización de la labor inspectora.

3. Tendrá la consideración de circunstancia atenuante de la responsabilidad administrativa definida en la presente Ordenanza, la adopción espontánea, por parte del autor de la infracción, de medidas correctoras con anterioridad y/o durante la tramitación del expediente sancionador.

#### IV.3. Infracciones a las disposiciones sobre instalación, distancias, ocupación y forma.

Tendrán la consideración de infracciones administrativas en materia de incumplimiento de las disposiciones sobre instalación, distancias, ocupación y forma, las siguientes:

1. El incumplimiento de las medidas previstas de superficie mínima libre sin invernadero.

2. El incumplimiento de las distancias mínimas de retranqueo respecto de linderos y vías de comunicaciones.

3. El carecer de licencia para la instalación.

4. El vertido de aguas sobre colindantes, caminos o zonas comunes.

5. El vertido de aguas sobre red sin autorización del órgano competente.

6. La no colocación de apantallamiento visual.

7. La falta de mantenimiento del apantallamiento visual.

8. La no revegetación de taludes y terraplenes.

#### IV.4. Infracciones en materia de movimientos de tierras.

Sin perjuicio de las previstas en la normativa vigente, se considerarán infracciones administrativas las siguientes:

1. La transformación de terrenos con pendientes superiores a las definidas en esta Ordenanza.

2. La transformación, sin informe técnico sobre las repercusiones ambientales, en los casos que corresponda, según la presente Ordenanza.

3. La transformación sin autorización del organismo competente.

4. La transformación de tierras que afecten al viario, las acequias o cualquier infraestructura preexistente.

5. La no adopción de medidas adecuadas para la minimización de los impactos.

6. No tener a disposición de los agentes municipales la correspondiente licencia, o fotocopia compulsada de la misma, o la negativa a exhibirla.

#### IV.5. Infracciones en materia de residuos agrícolas.

Se considerarán infracciones administrativas las siguientes:

1. El traslado inadecuado de los residuos en vehículos de transporte, de forma que provoque su caída durante el trayecto.

2. El efectuar mezcla de residuos en los contenedores.

3. La no estanqueidad de los contenedores destinados a acumular residuos.

4. El mantenimiento de contenedores llenos y abiertos con residuos sólidos en las cercanías de los invernaderos por un tiempo superior a los plazos establecidos en cada caso.

5. La no cubrición con solera de hormigón la superficie reservada para los contenedores así como su inadecuado mantenimiento.

6. La inadecuada gestión de los lixiviados.

7. La quema o incineración de plásticos o residuos agrícolas.

8. La no conservación, a disposición de los agentes municipales, la documentación relativa a la gestión adecuada de los residuos o la negativa a facilitarla.

9. El esparcimiento en las inmediaciones de los invernaderos, de restos, deshechos y residuos agrícolas.

10. El depositar residuos agrícolas en puntos o zonas distintas a los establecidos para tal fin.

11. La gestión inadecuada de residuos de envases y de fitosanitarios.

12. La inexistencia de contenedor para el acopio de residuos.

#### IV.6. Sanciones de las infracciones.

1. Se considerarán infracciones graves las administrativas referidas a los puntos 1, 2, 3 y 6 del apartado IV.3; puntos 1, 2 y 3 del apartado IV.4; y finalmente las contenidas en los puntos 11 y 12 del apartado IV.5.

2. En general, tienen la consideración de infracciones leves, los incumplimientos de obligaciones y la realización de actos o actividades prohibidas en la presente Ordenanza o en la normativa aplicable que no tengan la consideración de graves.

3. Las infracciones graves serán sancionadas con multa de hasta 30.000 euros y las leves con multa de hasta 3.000 euros.

#### IV.7. Competencias sancionadoras.

1. Las infracciones a los preceptos de esta Ordenanza serán sancionadas por el Alcalde u órgano en quien delegue.

2. El procedimiento se iniciará de oficio por la propia Administración Municipal, en virtud de su función inspectora, o a instancia de parte mediante la correspondiente denuncia, tramitándose conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Las denuncias que formulen los agentes de la autoridad tendrán valor probatorio, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar los interesados.

#### IV.8. Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador por infracciones a la presente Ordenanza se tramitará con sujeción a las normas establecidas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, del Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, en la Ley 7/1994, de Protección

Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en las demás normas que sean aplicables.

2. De la valoración de daños y perjuicios se dará vista al presunto infractor, quien podrá exigir que se lleve a cabo, a su costa, una tasación pericial contradictoria.

#### IV.9. Medidas precautorias.

Sin perjuicio de la delimitación de las responsabilidades a que hubiere lugar y consiguiente imposición de sanciones, la comisión de las infracciones administrativas tipificadas en la presente Ordenanza llevará aparejadas, en cuanto procedan, las siguientes consecuencias, que no tendrán carácter sancionador:

1. Inmediata suspensión de obras o actividades.

2. Reparación por la administración competente y con cargo al infractor, de los daños que hayan podido ocasionarse, incluida la satisfacción de indemnizaciones por daños y perjuicios.

3. Adopción de las medidas correctoras o preventivas que sean necesarias para evitar que se produzcan o que se sigan produciendo daños ambientales.

4. La puesta en marcha de los trámites necesarios para la suspensión o revocación de la autorización otorgada en contra de los preceptos de la presente Ordenanza.

#### IV.10. Multas coercitivas.

A fin de obligar a la adopción de medidas preventivas y a la restitución ambiental que proceda, se podrán imponer multas coercitivas sucesivas de hasta 300 euros cada una, que se aplicarán una vez transcurrido el plazo otorgado para la adopción de las medidas ordenadas.

#### IV.11. Vía de apremio.

Las cantidades adeudadas a la Administración en concepto de multa o para cubrir los costes de restauración o reparación y las indemnizaciones a que hubiere lugar podrán exigirse por vía de apremio.

#### IV.12. Destino de las cantidades recaudadas.

Las cantidades que ingrese la Administración Local en concepto de impuestos o sanciones relacionadas con el objeto de esta Ordenanza, serán destinadas íntegramente a la mejora del medio rural (caminos, habilitación de espacios para el depósito de residuos, restauración ambiental, etc...).

#### V. Disposiciones transitorias para instalaciones existentes.

Primera. Todas las explotaciones existentes antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza dispondrán de cinco años para la implantación o adaptación a estas normas y para la regularización de su situación administrativa, de acuerdo con lo indicado en las mismas, siempre que con estas instalaciones no exista un riesgo potencial grave para las personas o bienes.

En este último caso procederá la eliminación y desmantelamiento de dichas instalaciones de inmediato.

Al efecto, todos los propietarios de invernaderos ya instalados presentarán en el Ayuntamiento, en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, un plan de adaptación de sus instalaciones a la misma, que será ejecutado en el plazo máximo indicado en el primer párrafo de esta disposición transitoria.

Segunda. Las explotaciones localizadas en zonas prohibidas por el planeamiento municipal vigente dispondrán de cinco años para su desmantelamiento y reposición del territorio a su estado original, salvo que exista el riesgo potencial grave indicado en la Disposición anterior, en que se actuará de igual forma.

Tercera. Los contenedores destinados a la gestión de residuos podrán localizarse en el viario siempre y cuando las características de la vía lo permitan, y por un período transi-

torio máximo de tres años desde la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Cuarta. El valor del Impuesto Municipal de Construcciones, Instalaciones y Obras se verá reducido en el 50% cuando se aplique a las explotaciones de invernaderos a que se refieren estas Ordenanzas.

### CAPÍTULO III

#### Núcleo de población. Definición

##### Artículo 1.3.4. Generalidades.

Para establecer los caracteres objetivos que conforman un núcleo de población, partimos de la definición que formula el INE que, aunque establecida con carácter general para el Estado, se adecúa también para los caracteres del municipio de Alfacar: «aquel constituido al menos por diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas»; y de los criterios que establece la Ley del Suelo, que reconoce núcleos urbanos y no urbanos, atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica.

Con estas directrices primarias distinguimos en primer lugar entre núcleo urbano y núcleo rural.

##### Artículo 2.3.4. Núcleo urbano.

El «núcleo de población urbano» se define como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es el residencial, que está habitado permanente o estacionalmente (concentración de población) por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción agrícola-ganadera, industrial o terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva (centralización de actividades), desarrollándose a la vez equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales (socialización de actividades). Así mismo, demandan servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de espacios viarios, etc.

En función de esto, se considera en el término municipal de Alfacar un núcleo urbano: Alfacar.

Por el contrario, todas las demás agrupaciones que no presentan estas características las consideramos «núcleos rurales», constituidos por aquellas agrupaciones de caserío que formando parte de una unidad administrativa superior, se asientan sobre el territorio de forma discontinua o interrelacionada, cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces y/o servicios urbanos entre ellos y su vinculación a familias rurales cuya principal actividad económica pertenece al sector primario.

En función de lo anterior, no se considera en el Término Municipal de Alfacar ningún núcleo rural.

##### Artículo 3.3.4. Condiciones para la no formación de núcleo de población.

Siguiendo las prescripciones de la LOUA establecemos las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones destinadas a viviendas (uso compatible d) art. 2, cap. VI), en suelo no urbanizable para que imposibiliten la formación de nuevos núcleos de población, sean urbanos o rurales. Para ello se regulan:

##### - Dimensiones y caracteres de las parcelas:

Se establecen para el suelo no urbanizable, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en «suelo de regadío intensivo», «suelo de regadío extensivo» o «suelo de secano» según previsión que a tal efecto aporta la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. De esta forma, la Resolución de 4.11.1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y

Actuaciones Estructurales determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que para el primer caso se establece en una parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup>, para el segundo de 5.000 m<sup>2</sup>, y para el tercero de 25.000 m<sup>2</sup>. Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad, (que será anterior a la concesión de licencia).

Para posibilitar la edificación de una vivienda habrá que contar con la superficie mínima siguiente en función de su ubicación:

- 2.500 m<sup>2</sup> para regadío intensivo.
- 5.000 m<sup>2</sup> para regadío extensivo.
- 25.000 m<sup>2</sup> para secano.

##### - Ubicación de las edificaciones:

Las edificaciones que se permitan han de ser exentas y estar destinadas exclusivamente al uso de residencia con carácter familiar.

La separación de las edificaciones entre sí será superior a 100 metros (en línea recta), debiendo estar separadas al menos 500 metros de la línea de delimitación del suelo urbano o del suelo urbanizable, así como de las redes de servicios urbanos: Agua potable, saneamiento y electricidad.

##### Artículo 4.3.4. Construcciones diseminadas.

Los cortijos y cortijadas existentes en el medio rural los consideraremos «diseminados».

Para todos ellos se aplicará la correspondiente normativa en función del tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen, sin perjuicio de lo explicitado en el artículo 4.1.4 del presente título.

### CAPÍTULO IV

#### Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección de «Vías pecuarias»

##### Artículo 1.4.4. Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Alfacar comprendiendo su ancho legal.

La clasificación de estas vías pecuarias fue realizada mediante el Proyecto aprobado por Orden Ministerial de 15.11.1969.

Según dicho Proyecto son las siguientes:

- Cañada Real de la loma de Jun. (ancho legal 75,22 m).
- Cordel del Arzobispo (ancho legal 37,61 m).

Posteriormente han sido delimitadas parcialmente, según se grafía en el plano «0.1(E)» de este PGOU.

Estos espacios se regirán por lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio).

En las zonas que no estén consolidadas como urbanas se exige que las vías pecuarias mantengan su ancho legal en toda su longitud.

Los tramos de estas vías pecuarias que se encuentren próximos a suelos urbanos o urbanizables deberán quedar claramente señalados mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de

su utilización para el tránsito de cualquier vehículo motorizado, así como la realización de actividades permanentes ajenas al uso agropecuario.

#### Artículo 2.4.4. Usos prohibidos.

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Reglamento, el ámbito protegido es bien de dominio público de las Comunidades Autónomas y por tanto inalienable, imprescriptible e inembargable.

Por lo tanto, no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha ley, ni en el Reglamento: cercados, alambradas, muros, etc...

#### Artículo 3.4.4. Usos permitidos.

Se permitirán los usos que la referida Ley 3/1985 de Vías Pecuarias y Reglamento prevean para el entretenimiento y mantenimiento de las mismas así como los necesarios para accesos y circulación de los terrenos limítrofes, sin perjuicio de su clasificación urbanística.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias quedarán justificadas por las características de la propia obra pública.

No obstante, los tramos afectados por vías pecuarias no podrán ser asfaltados, pudiendo mejorarse atendiendo a las siguientes condiciones:

- Preferencia del tránsito ganadero.

- En sustitución de asfalto la vía pecuaria puede mejorarse mediante el aporte de material de granulometría adecuada procedente de canteras autorizadas de la zona, u hormigón impreso simulando piedra vista.

- No se realizará ninguna construcción u obra que dificulte u obstaculice el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios establecidos para la vía pecuaria. En caso necesario, las obras de fábrica se realizarán de tipo rústico (piedra vista), utilizando materiales de la zona procedentes de canteras autorizadas.

- La rasante del camino se situará, en la medida de lo posible, a la misma cota que tenga el resto del terreno de la vía pecuaria.

#### Artículo 4.4.4. Ocupación temporal.

En caso de que fuera necesario el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Medio Ambiente.

### CAPÍTULO V

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección de «Cauces»

#### Artículo 1.5.4. Ámbito de aplicación y normativo.

Sin perjuicio de lo establecido en el R.D.L. 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el ámbito de aplicación queda definido por el cauce propiamente dicho, sus riberas y una franja de 100 metros de anchura exterior a las mismas, de los ríos, arroyos y cauces, a su paso por el término municipal de Alfajar.

La delimitación queda reflejada en el plano «O.1(E)» a escala 1:10.000 de este PGOU.

#### Artículo 2.5.4. Regulación.

Como quiera que la especial protección de esta categoría de suelo viene también recogida en el POTAG; para la regulación de los usos del suelo nos remitimos al capítulo X de este título, referente a la «red hídrica de la aglomeración».

### CAPÍTULO VI

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección como «Patrimonio histórico-artístico»

#### Artículo 1.6.4. Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio delimitado para los distintos elementos a proteger: Sitios de interés, zonas y yacimientos arqueológicos.

En cuanto a la base legal, sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el presente Plan General, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español.

- Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Disposición adicional 2.ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español, referente a la vigilancia y conservación de escudos, emblemas, cruces de término y rollos de justicia.

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### Artículo 2.6.4. Elementos protegidos.

Según los datos aportados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, en esta categoría de suelo no urbanizable se tiene inventariado el yacimiento arqueológico de «Los arbolicos», delimitado en los planos «O.1(C)» y «O.3» del PGOU con el código ZA-1.

Así mismo, aunque perteneciendo a la clasificación de urbano y/o urbanizable, se encuentran delimitados en los planos «O.1(C)» y «O.3» los yacimientos de «Las Majolicas» (código ZA- 2) y los «Llanos de Las Canteras» (código ZA-3).

Igualmente, se delimita en los planos «O.1(C)» y «O.3» el bien de interés cultural y su entorno, con categoría de sitio histórico, denominado «lugares lorquianos», así como de Acequia Aynadamar», con categoría de zona arqueológica.

Por otra parte, y como elementos de interés para la Aglomeración Urbana de Granada se encuentran en este tipo de suelo, los siguientes; quedando protegidos, además de por la administración cultural, por las previsiones del POTAG y este Plan General (art. 14.4.8.).

1. Casa forestal del campamento de la Alfaguara.

2. Acequia Aynadamar (B.I.C.).

En el capítulo IV referente a los «Elementos de Interés Histórico-Artístico. Catálogo», integrado en el título VI (Normas Particulares para el Suelo Urbano) de la Normativa Urbanística del PGOU, se adjunta una ficha de cada elemento protegido/a proteger.

#### Artículo 3.6.4. Regulación de usos.

Para proceder a la determinación de los usos, tanto permitidos como prohibidos, es necesario la redacción de un Plan Especial de Protección para cada elemento protegido: Zona arqueológica, sitio histórico o yacimiento arqueológico.

Será este plan, que deberá obtener informe favorable vinculante, de la Consejería de Cultura, el que zonifique los distintos ámbitos a proteger según sus características y establezca los usos a implantar en ellos.

## CAPÍTULO VII

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección por estar incluido en el Parque Natural de la Sierra de Huétor como «Núcleo situado al Oeste de la Autovía» (Subzona B2)

## Artículo 1.7.4. Ámbito de aplicación y normativo.

El extremo norte del término queda incluido dentro de los límites del Parque Natural de Sierra de Huétor, declarado por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

Según la zonificación propuesta por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) aprobados por el Decreto 123/1994, de 31 de mayo, esta superficie se incluye en la zona B, la cual recibe un nivel intermedio de protección. Se incluyen aquí las áreas con atractivos valores ecológicos precisadas de conservación o restauración, y que son ya o pueden ser objeto en un futuro próximo de algún aprovechamiento productivo o recreativo compatibles con los objetivos generales del Parque Natural.

Se diferencian en esta zona 5 subzonas en razón de su diversa naturaleza, y consecutivamente, del distinto carácter de las normas y directrices de organización que las afectarían.

En el municipio de Alfacar únicamente están presentes dos subzonas: Subzona B<sub>2</sub> de «titularidad pública, con predominio del Pinar de repoblación» y Subzona B<sub>5</sub> de «utilización recreativa (Fuente Fria y Cerro de los Corradillos)».

Artículo 2.7.4. Regulación del suelo afectado: Usos compatibles e incompatibles.

La subzona B2 está formada por aquellas superficies del Parque Natural donde la vegetación predominante está constituida por masas densas de pino laricio, carrasco o negral procedentes de las importantes repoblaciones llevadas a cabo desde principios de siglo. En la actualidad estos pinares representan el uso más característico del Parque. Los objetivos en esta subzona son:

- El fomento de la funcionalidad económica y recreativa del territorio llevando a cabo un proceso de evolución progresiva que conduzca a unas masas forestales más próximas al óptimo biológico.

- La conservación de una cubierta vegetal en buen estado que favorezca la infiltración de las aguas de lluvia y, al tiempo que contribuya a proteger de las avenidas las áreas dominadas, y, por último, que desempeñe el papel que viene desarrollando actualmente en la recarga de acuíferos.

Se considerarán como compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

a) Control y mejora del estado fitosanitario de las masas forestales, mediante la programación por parte de la Consejería, de tratamientos contra plagas y enfermedades.

b) La repoblación, con carácter de urgencia, de todas aquellas superficies que hayan sufrido un incendio.

c) Los aprovechamientos forestales orientados, más que a la obtención de un beneficio económico, a favorecer una evolución progresiva de la vegetación que permita transformar las actuales masas regulares monoespecíficas en masas irregulares mezcladas.

Se considerarán como incompatibles el uso en aquellas zonas sometidas a trabajos forestales, en especial tratamientos silvícolas y cortas de regeneración.

## CAPÍTULO VIII

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección por estar incluido en el Parque Natural de la Sierra de Huétor como «Fuente Fria y Cerro de los Corradillos. Collado de Puerto Lobo. Alrededores del Cortijo de Florencia. Fuente de los Potros» (Subzona B5)

## Artículo 1.8.4. Ámbito de aplicación y normativo.

El extremo norte del término queda incluido dentro de los límites del Parque Natural de Sierra de Huétor, declarado por la Ley 2/1.989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

Según la zonificación propuesta por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) aprobados por el Decreto 123/1994, de 31 de mayo, esta superficie se incluye en la zona B, la cual recibe un nivel intermedio de protección. Se incluyen aquí las áreas con atractivos valores ecológicos precisadas de conservación o restauración, y que son ya o pueden ser objeto en un futuro próximo de algún aprovechamiento productivo o recreativo compatibles con los objetivos generales del Parque Natural.

Se diferencian en esta zona 5 subzonas en razón de su diversa naturaleza, y consecutivamente, del distinto carácter de las normas y directrices de organización que las afectarían. En el municipio de Alfacar únicamente están presentes dos subzonas: Subzona B<sub>2</sub> de «titularidad pública, con predominio del Pinar de repoblación» y Subzona B<sub>5</sub> de «utilización recreativa (Fuente Fria y Cerro de los Corradillos)».

Artículo 2.8.4. Regulación del suelo afectado: Usos compatibles e incompatibles.

En general, la misión de estas zonas es canalizar la demanda de recreo que el Parque debe satisfacer. Comprende parte de los parajes conocidos como la Alfaguara y la Alfaguarella, así como los alrededores de Fuente Fria. Esta unidad se encuentra contenida en su totalidad dentro del Monte de utilidad pública núm. 11 «Dehesa de la Alfaguara», propiedad del Ayto. de Alfacar.

Su límite norte discurre por el camino que va desde la Tablilla hasta el empalme de Fuente Fria y sigue por el barranco de la Hoz, hasta su confluencia con el río Darro, desde donde sube por la Cañada Real de cuna al Cerro de las Calaveras.

Desde aquí sigue por la divisoria hasta el Cerro de la Cueva del Agua, para bajar siguiendo la divisoria hasta el empalme de la Tablilla. El límite sur de esta unidad coincide pues con el límite entre los términos municipales de Alfacar y Vinar. La vegetación característica de esta unidad es el pinar denso de pino pinaster, que en los alrededores de Fuente Fria se encuentra mezclado con el roble melojo. Destaca asimismo un rodal de melojo de reducida extensión.

Los objetivos marcados para esta subzona son satisfacer las demandas derivadas del uso público y recreativo.

Se considerarán compatibles, por criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

a) La construcción de Campings.

b) La reordenación del espacio recreativo anejo al Centro de Interpretación del Collado de Puerto Lobo, en el que se incluye un parque cinegético.

c) La gestión del Centro de Interpretación, orientado tanto a la presentación de las características geológicas o geográficas del Parque Natural y su entorno, como a la presentación de la fauna y flora del lugar y a la exposición de sus potencialidades.

d) La habilitación como de la naturaleza de alguna de las casas forestales existentes en la zona.

No se han especificado usos incompatibles para esta subzona.

## CAPÍTULO IX

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección como «Sistema de espacios libres» (Espacios extensivos y espacios lineales)

Artículo 1.9.4. Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido en el plano «O.1» a escala 1:10.000 de este PGOU, transcrito a su vez de los planos ORD-2 «Estructura de articulación territorial» y ORD-2.1 «Organización y Zonificación del sistema de espacios libres» del POT AUG.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en dicho Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27.12.1999, así como su posterior Modificación, aprobada definitivamente el 16.12.2004.

El Sistema de Espacios Libres de la aglomeración urbana de Granada está constituido por el suelo que debe permanecer básicamente libre de edificación, a fin de permitir el contacto de la población con la naturaleza y las áreas rurales, conservar unas condiciones ambientales adecuadas en la aglomeración, mantener la autonomía de las áreas urbanas y salvaguardar las zonas con valores ecológicos y paisajísticos compatibles con las actividades humanas de ocio relacionadas con el medio. Forman parte también de este sistema las infraestructuras e instalaciones que facilitan las finalidades anteriores.

Este sistema se organiza funcionalmente en ocho itinerarios que son representativos de la diversidad ambiental, ecológica, paisajística y cultural de este ámbito, los cuales se conectan entre sí mediante nueve enlaces a fin de cerrar la malla del sistema. A los efectos normativos, el sistema de espacios libres se divide igualmente en «espacios extensivos» y «espacios lineales».

El suelo así protegido del término municipal de Alfacar está afectado al itinerario «Río Beiro-Alto Darro», cuya finalidad básica es la preservación de los elevados valores ambientales, a la vez que la promoción de una mayor vinculación socio-territorial con la aglomeración urbana, de los espacios del Sistema localizados en el cuadrante nororiental del ámbito, es decir, la cabecera de los ríos Beiro y Darro en la Sierra de la Yedra y la Alfaguara.

En este término municipal se localizan parte de los espacios extensivos denominados «Sierra de Alfacar y Viznar (D2)».

De igual forma, se localizan parte del espacio lineal denominado «Cordel del arzobispo (DIII)».

Artículo 2.9.4. Zonificación y regulación.

Según la zonificación del suelo afectado al sistema de espacios libres a los efectos de la regulación de usos y transformaciones permitidos, el itinerario «Río Beiro-Alto Darro» se incluye en la Zona 1: Suelos incluidos en espacios naturales protegidos, en la Zona 4: Otros suelos de espacios extensivos, mientras que los tramos de espacios lineales se incluyen en la Zona 5: Suelos de espacios lineales y enlaces entre itinerarios.

Artículo 3.9.4. Usos permitidos y prohibidos.

Referente a la «Zona 1: Suelos incluidos en espacios naturales protegidos», podrán realizarse los usos y transformaciones que resulten autorizables en aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Huétor.

Referente a la «Zona 5: Suelos de espacios lineales y enlaces entre itinerarios», no podrán realizarse otros usos o transformaciones que los que tengan por finalidad facilitar su

uso público y su función educativa-ambiental, quedando prohibidos todos los demás.

Referente a la «Zona 3: Otros suelos de espacios extensivos», en la columna «SELEE» de la matriz que se adjunta en el artículo 5.11.4 se señalan los usos permitidos (S) y los prohibidos (N).

Para los usos y transformaciones permitidos o autorizables se establece la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental, de los previstos en la Ley 7/1994 de Prevención Ambiental.

Artículo 4.9.4. Condiciones específicas de los usos permitidos.

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc., de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinadas a albergar los usos permitidos o autorizables, serán las establecidas en el capítulo II de este título IV.

## CAPÍTULO X

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección por estar «Afectado a la red hídrica»

Artículo 1.10.4. Ámbito de aplicación y normativo.

Sin perjuicio de lo establecido en el R.D.L. 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el ámbito de aplicación queda definido por el cauce propiamente dicho, sus riberas y por una franja de 100 metros de anchura exterior a las mismas, de los ríos, arroyos y cauces, a su paso por el término municipal de Alfacar. Dentro de este ámbito está incluido el suelo afectado a la red hídrica (principal y secundaria) establecido por el POT AUG (plano ORD-3: «zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones»).

La delimitación queda reflejada en el plano «O.1(E)» a escala 1:10.000 de este PGOU, transcrito a su vez del referido plano ORD-3.

Artículo 2.10.4. Zonificación y regulación del suelo afectado a la red hídrica principal.

Cauces: Los suelos de los cauces pertenecen al dominio público hidráulico previsto en el R.D.L. 1/2002, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Sobre los suelos de los cauces que constituyen la red hídrica principal de la aglomeración no podrá realizarse ningún uso o transformación, excepto los tendientes a mantener su capacidad de evacuación.

Márgenes: De acuerdo con lo previsto en el R.D.L. 1/2002, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, las márgenes de los cauces públicos están sujetas en toda su extensión lineal a las siguientes servidumbres y restricciones:

- Una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.

- Una zona de policía de cien metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

En base a lo anterior, el suelo afectado a la red hídrica principal será el comprendido dentro de una banda de cien metros de anchura exterior a la ribera de los cauces.

Constituye la «zona inmediata» a los cauces los suelos comprendidos dentro de una banda de 30 metros de anchura exterior a las riberas de los cauces. Sobre esta zona no podrán levantarse edificaciones, construcciones, cercas o vallados de ningún tipo, sea cual sea su altura, ocupación, volumen o uso.

Constituyen la «zona próxima» a los cauces los suelos comprendidos dentro de los siguientes 70 metros medidos a

partir de la zona inmediata. Sobre esta zona no podrán levantarse edificaciones o construcciones privadas de ningún tipo, sea cual sea su altura, ocupación, volumen o uso.

Excepciones:

Cuando por razones de mejora de la estructura urbana o de organización del crecimiento, el planeamiento general no prevea la clasificación del suelo afectado a la red hídrica principal como de no urbanizable, la ordenación contenida en el mismo se ajustará a las siguientes limitaciones:

- La «zona inmediata» al cauce se calificará con destino a espacios libres públicos, viario público o cualquier otro uso que garantice el uso público de la zona.

- La «zona próxima» al cauce se calificará con destino a equipamientos, servicios o dotaciones públicas o privadas, de uso general o limitado a las edificaciones colindantes. En cualquier caso, no podrán realizarse edificaciones destinadas a usos residenciales, industriales o terciarias.

Las restricciones anteriores se entenderán con carácter complementario de las determinaciones establecidas para las zonas inundables en la normativa sectorial, y en particular, en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en los cauces urbanos andaluces, aprobados mediante Decreto 189/2002, de 2 de julio, del Consejo de Gobierno.

Artículo 3.10.4. Zonificación y regulación del suelo afectado a la red hídrica secundaria.

Cauces: Los suelos de los cauces de la red hídrica secundaria podrán ser de dominio público o privado, de acuerdo con lo previsto en el R.D.L. 1/2002 por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Aguas.

Sobre los suelos de los cauces de dominio público integrados en la red hídrica secundaria no podrá realizarse ningún uso o transformación, excepto las tendentes a mantener o aumentar su capacidad de evacuación.

Sobre los suelos de los cauces de dominio privado integrados en la red hídrica secundaria no podrán realizarse labores ni construirse obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Márgenes: De acuerdo con lo previsto en el R.D.L. 1/2002, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, las márgenes de los cauces públicos están sujetas en toda su extensión lineal a las siguientes servidumbres y restricciones:

- Una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.

- Una zona de policía de cien metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

## CAPÍTULO XI

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección como «De valor paisajístico-ambiental», subzona de áreas agromontanas

Artículo 1.11.4. Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido en el plano «O.1» a escala 1:10.000 de este PGOU, transcrito a su vez del plano ORD-3 «Zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones» del POTAUG.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en dicho Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobada definitivamente el 27.12.1999, así como su posterior Modificación, aprobada definitivamente el 16.12.2004.

Las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico están formadas por los suelos integrados en áreas con uno o varios de los valores mencionados en grado excepcional o alto y que no se encuentran incluidas en espacios naturales protegidos, ni han sido delimitadas por el presente Plan dentro del sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada.

La actuación de las Administración y Entidades Públicas y de los particulares perseguirá los siguientes objetivos en relación a las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de Granada:

- Evitar la pérdida de sus valores naturales, ambientales y paisajísticos por la acción urbanística.

- Impedir cualquier forma de urbanización, edificación, uso o transformación en los ámbitos delimitados que pueda suponer la pérdida de sus valores.

Éstos suelos así clasificados tendrán la consideración de especialmente protegidos a los efectos de la legislación urbanística.

Artículo 2.11.4. Composición de las zonas.

Constituyen las zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones por poseer valores de carácter ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de suelos señalados como tales en el Plano de Ordenación.

Con base a sus características medioambientales las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de Granada se subdividen, a los efectos de su regulación, en las siguientes subzonas (cuya delimitación se señala en el Plano de Zonas Sometidas a Restricción de Usos y Transformaciones del POTAUG), quedando afectado el que nos ocupa a la denominada «áreas agromontanas».

A. Sotos.

B. Áreas Forestales Arbustivas Autóctonas.

C. Áreas Forestales Arbóreas Autóctonas.

D. Áreas Forestales de Repoblación.

E. Áreas Agromontanas.

Artículo 3.11.4. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en las subzonas de áreas agromontanas.

Corresponde esta subzona con suelos integrados en áreas de valor paisajístico-ambiental por pervivir sistemas de explotación agropecuaria tradicionales.

Los usos permitidos (S) y prohibidos (N) se explicitan en la matriz que se adjunta en el artículo 5.11.4 siguiente, en la columna «VPAAA».

Para los usos y transformaciones permitidos o autorizables se establece la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994 de Prevención Ambiental.

Artículo 4.11.4. Condiciones específicas de los usos permitidos.

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc..., de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinadas a albergar los usos permitidos o autorizables, serán las establecidas en el capítulo II de este título IV.

Artículo 5.11.4. Relación de usos y transformaciones permitidas (S) y prohibidos (N).

		SELEE	VPAAA
1	Relativos a la explotación agrícola		
1.1	Desmontes y aterrazamientos	S	N
1.2	Nuevas roturaciones	S	N
1.3	Construcción de casetas para aperos	S	S
1.4	Construcción de invernaderos	N	N
1.5	Infraestructuras agrícolas para regadío	S	S
1.6	Construcción de viviendas agrícolas	N	N
1.7	Vertederos de residuos agrícolas	S	N
2	Relativos a la explotación forestal		
2.1	Entresacas	S	N
2.2	Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo	N	N
2.3	Construcción de cortafuegos	S	N
2.4	Construcción de casetas para aperos o guardería forestal	S	N
2.5	Repoblaciones forestales	S	S
3	Relativos a la explotación ganadera		
3.1	Construcción de establos	S	S
3.2	Infraestructuras de ganadería estabulada	S	S
3.3	Construcción de cercas y vallados	S	S
3.4	Construcción de instalaciones anejas a la actividad ganadera	S	N

		SELEE	VPAAA
4	Relativos a la explotación minera		
4.1	Nuevas canteras a cielo abierto	N	N
4.2	Nuevas explotaciones subterráneas	N	N
4.3	Relleno y sellado de canteras a cielo abierto	S	N
4.4	Infraestructuras para la actividades extractivas	N	N
4.5	Construcción de instalaciones anejas a la actividad extractiva	N	N
4.6	Vertederos de residuos mineros	N	N
5	Relativos a la construcción o mejora de infraestructuras		
5.1	Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes	S	S
5.2	Nuevas vías de comunicación no asfaltadas	S	S
5.3	Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes	S	S
5.4	Nuevas vías de comunicación asfaltadas no previstas	S	N
5.5	Alteraciones de los cauces	S	N
5.6	Construcción o ampliación de presas y represas	S	S
5.7	Construcciones para la explotación de las obras públicas	S	S
5.8	Construcción de helipuertos	S	N
5.9	Construcción de centrales eléctricas	S	N
5.10	Tendido de líneas de alta tensión	S	N
5.11	Construcción de nuevas subestaciones eléctricas	S	N
5.12	Construcción de antenas y torres de telecomunicación	S	S
5.13	Construcción de canales y acequias	S	S
5.14	Tendido de infraestructuras subterráneas	S	S
5.15	Construcción de estaciones potabilizadoras	S	N
5.16	Construcción de depósitos de agua potable	S	N
5.17	Construcción de estaciones depuradoras	S	N
5.18	Construcción de vertederos	N	N
6	Relativos a la actividades No primarias		
6.1	Construcción de instalaciones para la mejora del uso público	S	S
6.2	Construcción de equipamientos comunitarios	S	N
6.3	Construcción de pistas para actividades deportivas	S	N
6.4	Construcción de instalaciones de restauración	S	N
6.5	Construcción camping y campamentos de turismo	S	N
6.6	Construcción de instalaciones hoteleras	N	N
6.7	Construcción de industrias agropecuarias	S	N
6.8	Construcción de industrias singulares	N	N
6.9	Construcción de áreas y estaciones de servicio	N	N
6.10	Nuevas construcciones de instalaciones de turismo rural	N	N
6.11	Rehabilitación de edificios existentes para instalaciones de turismo rural	N	N
7	Relativos a la vivienda unifamiliar aislada		
7.1	Construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas	N	N

		SELEE	VPAAA
7.2	Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas	N	S
8	Relativos al proceso de urbanización		
8.1	Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes	S	N
8.2	Urbanización de suelos para la ampliación de núcleos urbanos.	N	N
8.3	Urbanización de suelos para la construcción de nuevos núcleos	N	N

CAPÍTULO XII

Normativa para el Suelo No Urbanizable de «Protección natural o rural»

Artículo 1.12.4. Usos prohibidos.

En estos espacios, (que son los no protegidos por las asignaciones anteriores) con carácter general, se prohíbe:

a) La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de sus recursos y compatibles con el mantenimiento de las características y valores presentes en los mismos. Estas construcciones, en todo caso, no tendrán una superficie superior al 5% de las explotaciones y no sobrepasarán una planta de altura.

b) La tala o eliminación de árboles autóctonos o forestales excepto en el caso de especies alóctonas en régimen de explotación.

c) Las construcciones e instalaciones industriales en general, sin perjuicio de los especificados en el artículo siguiente.

d) La implantación de invernaderos y vertederos de cualquier tipo.

Artículo 2.12.4. Usos compatibles.

Sin perder de vista que la filosofía de este tipo de suelo es la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo prescrito en la legislación urbanística y con carácter excepcional las siguientes construcciones:

a) Uso agropecuario.

Engloba todo tipo de actividades instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura y la ganadería: Agricultura en secano o en regadío, cultivos especiales y/o experimentales; ganadería para la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o en libertad.

b) Uso vinculado a las obras públicas.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y especialmente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras, de acuerdo con el articulado de la legislación urbanística.

c) Actuaciones de interés público.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones que según su valoración efectiva supongan para el municipio de Alfacár una proyección e interés público-social que impliquen su aprobación como tales según lo establecido en la LOUA. Entre ellos se encuentran:

- De carácter sanitario (cementeros, tanatorios, hospitales).
- De carácter recreativo (camping, refugios, instalaciones deportivas...) S de carácter social (residencias tercera edad, piscinas públicas, balnearios...).
- De carácter industrial y siempre que sean incompatibles en suelo urbano ( grandes superficies industriales y de almacenaje...).
- De carácter terciario ( merenderos, recintos feriales, gasolineras, discotecas, casas rurales, hoteles, moteles...).
- De carácter infraestructural (parques eólicos, solares, térmicos...).

Y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento de Alfacar el carácter de utilidad pública o interés social, según lo especificado en la legislación urbanística.

d) Uso residencial.

Engloba a los edificios destinados a vivienda unifamiliar y anexos (garajes, trasteros, almacenes,...). Deberán plantear un uso permanente y estar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas con superficie suficiente que justifique la construcción, y cuyo promotor ostente la actividad agropecuaria principal; garantizando así mismo la «no formación de núcleo de población», según se establece en el capítulo III de este Título IV.

Artículo 3.12.4. Condiciones específicas de la edificación vinculada a los usos permitidos.

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc..., de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinados a albergar los usos permitidos o autorizables, serán los establecidos en el art. 2.2.4 de este título IV.

### CAPÍTULO XIII

#### Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección como «Infraestructuras viarias»

##### Artículo 1.13.4. Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las infraestructuras viarias (autovía A-92 y carreteras convencionales), sus márgenes y las bandas de 25 y 8 metros a ambos lados, respectivamente.

En el municipio de Alfacar se localizan las siguientes carreteras:

a) pertenecientes a la red autonómica (en explotación por la COPT de la JA):

- Autovía A-92, de categoría Básica y clasificada como vía de gran capacidad.

b) Pertenecientes a la red provincial (en explotación por la Diputación de Granada):

- Carretera GR-NE-2 (actualmente GR-3103), de Granada a Alfacar, perteneciente a la red provincial como vía convencional de la red secundaria.

- Carreteras GR-NE-42 y GR-NE-52, actualmente englobadas en la GR-3101 desde la intersección con la A-3424 a la intersección con la A-92 en Puerto Lobo, pasando por los núcleos urbanos de Alfacar y Nívar; pertenecientes a la red provincial como vías convencionales de la red secundaria.

Así mismo, se grafía la red viaria prevista por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (plano ORD-2):

- Acceso A-92/Granada por Jun: VAU-02, perteneciente a la red viaria de nivel de la aglomeración (art. 2.25 POTAUG).

- Suelo afectado a la red viaria de nivel de la aglomeración (arts. 2.35 a 2.37 del POTAUG).

##### Artículo 2.13.4. Regulación de usos.

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, en el ámbito protegido no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha Ley y que por tanto sean compatibles con la seguridad vial.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite dicha Ley 8/2001, quedarán justificadas por las características de la propia obra pública.

##### Artículo 4.13.4. Otras disposiciones.

- Carretera GR-3101: La sección mínima deberá ser de 3,50 por carril de circulación y arcenes de 1 metro. Por tanto,

el ancho de la calzada será de 9 m como mínimo, independientemente de la zona de aparcamientos, aceras y demás elementos que el Ayuntamiento considere disponer.

- Carretera GR-3103: La sección mínima deberá ser de 3,00 m por carril, debiendo contar el vial con un ancho total de 10,60 m. En el caso de que existan edificaciones adyacentes donde sea imposible lograr esta sección, se permitirá un ancho de 10 m suprimiendo los aparcamientos.

En la intersección entre la GR-3101 (cra. Sierra de la Alfaguara) y la GR-3103 (calle de G<sup>a</sup> Lorca) se dispondrá una glorieta según la normativa aplicable.

En el nuevo trazado desde el Polígono Industrial Fabril 4.<sup>a</sup> categoría hasta la A-92, la sección será de 10 m (3,50 m de carril y aceras de 1,50 m), dejando una plataforma de 17 m como mínimo para una futura ampliación en función de la IMD y del desarrollo urbanístico.

Artículo 5.13.4. Regulación del suelo afectado al desarrollo y ejecución de la VAU-02.

Sobre el suelo afectado al desarrollo y ejecución de la red viaria de nivel de la aglomeración no podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la normal explotación agraria de los terrenos.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas en el suelo afectado al desarrollo y ejecución de la red viaria de nivel de la Aglomeración con anterioridad a la aprobación definitiva del POTAUG, serán consideradas como fuera de ordenación. En consecuencia, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

La determinación del suelo afectado al desarrollo y ejecución de la red viaria de nivel de la Aglomeración tiene carácter cautelar hasta tanto se aprueben por la Administración competente los correspondientes proyectos de trazado o construcción, o en su caso, los estudios informativos de los mismos.

### TÍTULO VI

#### NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

##### CAPÍTULO I

##### Ámbito de aplicación. Generalidades

##### Artículo 1.1.6. Ámbito.

La normativa contenida en el presente título será de aplicación en los terrenos comprendidos dentro del perímetro que aparece grafado en los planos de ordenación «O.2» a escala 1:2.000 del núcleo urbano asentado en el término municipal de Alfacar: Alfacar.

##### Artículo 2.1.6. Urbano.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía fija como criterio básico para la determinación del suelo urbano el grado de consolidación.

De esta forma, establece que constituirán suelo urbano:

Los terrenos que formen parte de un núcleo de población existente o que el Plan General incluya en esta clase por contar con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en baja tensión.

También se considerarán urbanos los que tengan su ordenación consolidada en al menos 2/3 partes de los espacios aptos para la edificación, según la ordenación que el planeamiento general establezca e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados anteriormente.

Así mismo se incluirán como suelo urbano los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que nos hemos referido anteriormente.

Dentro de esta definición, el suelo urbano puede presentar distintas situaciones que implicarán diferentes consideraciones respecto a su consolidación.

#### Artículo 3.1.6. Suelo Urbano Consolidado.

Es aquel que además de contar con los requisitos exigidos para ser suelo urbano está urbanizado o tiene la condición de solar y por tanto no debe quedar comprendido en ninguno de los dos artículos siguientes.

Artículo 4.1.6. Suelo Urbano No Consolidado por carecer de urbanización consolidada.

Es aquel suelo que se encuentra en alguna de las dos situaciones siguientes:

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

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

Artículo 5.1.6. Suelo Urbano No Consolidado por formar parte de áreas homogéneas de edificación con aprovechamiento superior al existente.

Es aquel que forme parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

#### Artículo 6.1.6. Solar.

Es el suelo que se sitúa dentro del perímetro del suelo urbano delimitado por éste Plan General y que además de contar con los requisitos necesarios para alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado, tiene señaladas alineaciones y rasantes; pavimentada la calzada, y encintadas las aceras de la vía o calle a que da frente.

#### Artículo 7.1.6. Unidades de ejecución.

Las Unidades de Ejecución (UE) son superficies de suelo delimitadas por el Plan General para conseguir un objetivo concreto, y en las que su desarrollo obligatoriamente se llevará a cabo a través de ordenaciones conjuntas ya previstas en la propia Figura General. En tanto no se redacte, tramite y ejecute el planeamiento diferido no serán susceptibles del otorgamiento de ningún tipo de licencia.

Según el objetivo y fin a conseguir así como de sus características intrínsecas y de contorno se podrán delimitar distintos tipos de Unidades de Ejecución.

Artículo 8.1.6. Características de las unidades de ejecución. Tipos previstos en el PGOU.

La delimitación de las Unidades de Ejecución, según el art. 105 de la LOUA, deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, permitiendo en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. Podrán ser continuas o discontinuas siempre que se garantice lo anterior.

En el PGOU de Alfarac, y al amparo de lo establecido en el meritado art. 105 LOUA, se establece la siguiente casuística, derivando en los siguientes tipos de Unidades de Ejecución:

- U.E. genérica: Unidades de Ejecución delimitadas bien para la ordenación de vacíos urbanos y/o nuevos desarrollos urbanos y establecimiento de la actividad de ejecución o bien para garantizar esta última.

Por su presumible rentabilidad, ubicación y condiciones de contorno, en ellas se aplicarán la totalidad de las reservas dotacionales establecidas en el art. 17 LOUA en función del uso característico asignado por el PGOU, así como la reserva de al menos el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas con algún régimen de protección.

El desarrollo de cada Unidad de Ejecución queda establecido por el Plan General al fijar la figura de planeamiento, el plazo de ejecución, la iniciativa y el sistema de actuación para cada una de ellas.

- U.E. específica: Unidades de ejecución, que aunque presentan condicionantes específicos por su situación o contorno, son tratadas igualmente a las genéricas en lo que se refiere a cesiones y reservas.

## CAPÍTULO II

### Régimen general del suelo urbano

#### Sección I. Determinaciones generales

##### Artículo 1.2.6. Ejecución de las determinaciones.

La ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan General para el Suelo Urbano se desarrollarán mediante las modalidades de gestión previstas en la LOUA y sus Reglamentos.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la LOUA a los propietarios del Suelo Urbano.
- Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

##### Artículo 2.2.6. Grado de urbanización y edificación.

La mera clasificación del suelo como urbano no faculta de forma automática la edificación del mismo.

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en este Plan General. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, tal y como señala el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 3.2.6. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano.

El régimen urbanístico del suelo urbano es el que determinan los artículos 55 y 56 de la LOUA, siendo de destacar lo siguiente:

- En Suelo Urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.
- Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución, será preciso lo siguiente, como garantía de la realización de las obras de urbanización:
  - Que en la solicitud de licencia el particular interesado, o, en su caso, la Administración competente, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
  - Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.

- Que se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

• El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino que deberá contener también el compromiso de participar en el porcentaje que se determine de todas las infraestructuras para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, red eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. Dependerá del sistema de actuación elegido, según lo especificado en la LOUA.

• Los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución en suelo urbano estarán sometidas además a las condiciones particulares que para cada una de ellas se establecen en el presente Plan General.

No se podrá edificar hasta tanto no se reparcelen los terrenos de cada área de actuación y se realicen las cesiones correspondientes a cada una de ellas, debiendo ser firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

#### Artículo 4.2.6. Cesiones obligatorias.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y reservas de dotaciones tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos; todo ello al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente, tal y como prescribe la LOUA en sus artículos 17 y 9, estableciéndose con características y proporciones adecuadas.

Así mismo, se cederá gratuitamente el terreno, ya urbanizado, donde ubicar el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, o su compensación económica sustitutiva.

#### Artículo 5.2.6. Zonas.

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, el Plan General divide a cada una de las clases de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) en categorías y estas, a su vez, en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto las «zonas» están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, la Figura distinguirá subzonas dentro de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad, usos, etc...

Artículo 6.2.6. Reglas para la precisión de los límites de las unidades de ejecución, zonas, y otros.

La precisión de los límites de las Unidades de Ejecución o zonas realizadas por el Plan General respetará las siguientes reglas:

- No alterará la superficie del área delimitada en los planos de Ordenación en más de un 10%.

- No alterará sustancialmente la forma de las zonas, áreas, o unidades de ejecución; aunque otras variaciones mas significativas que pudieran surgir (errores en medición,..) deberán estar claramente justificadas y se redactarán conjuntamente con la figura de planeamiento que desarrolle dicho planeamiento diferido.

- Cuando la delimitación efectuada sea coincidente con alineaciones fijas de edificios o límites de zonificaciones anteriores, no podrán ser objeto de modificación.

Las distintas figuras de planeamiento que a su vez se planteen como desarrollo de la que nos ocupa (Estudios de Detalle, Planes Especiales, etc.) podrán corregir los límites de las zonas (en los términos antes expresados) cuando se trate de:

- Alineaciones o líneas de edificación actuales.
- Características topográficas del terreno.
- Límites de propiedades.
- Existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales, arqueológicos, artísticos o artificiales de interés que justifiquen la corrección.

Por otra parte, debido a la generalidad, amplitud y escasa precisión de la definición planimétrica del planeamiento que nos ocupa, en caso de errores o claras discrepancias entre lo grafiado-planificado y la realidad física (pequeñas alteraciones de los límites de zonificaciones, de alineaciones o similar e incluso de propiedades), se posibilitará la adecuación y corrección, siempre con un carácter leve, de lo primero para adecuarlo a lo segundo.

#### Artículo 7.2.6. Reparcelación.

Se entiende por reparcelación la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en un área de actuación para su nueva división ajustada al Plan General, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las definitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a lo establecido en el Plan (referente a cesiones, patrimonio municipal de suelo, etc...).

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, en las respectivas titularidades a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las compensaciones necesarias para que dentro del área reparcelable se cumpla el principio de la «justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística».

Por lo tanto, la reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por el Plan que corresponde a los propietarios de las mismas.
- La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por las fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con la delimitación del área de actuación.

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento, que los aprobará inicialmente, expondrá al público durante veinte días y aprobará definitivamente en su caso y con las modificaciones pertinentes.

Se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

- Los propietarios de terrenos afectados.
- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- Los arrendatarios rústicos y urbanos.

- Cualquier otros interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

En tanto se desarrolle reglamentariamente la LOUA en lo referente al contenido sustantivo y documental de la reparcelación, éste se concretará en un proyecto, que deberá constar de:

- Memoria, con los contenidos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos (de información y propuesta).

#### Artículo 8.2.6. Gestión del suelo urbano.

Para proceder a la edificación en esta categoría de suelo, será condición indispensable que sea solar, con arreglo a lo definido en el capítulo I del presente título.

Cuando la parcela careciese de alguna de las obras de urbanización precisas, únicamente podrá autorizarse la edificación en forma y condiciones establecidas por los artículos correspondientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Salvo en el caso de obras de urbanización de escasa entidad que se entenderán como «complementarias a las de edificación», será preceptiva la redacción del correspondiente proyecto técnico y su aprobación por el procedimiento legalmente establecido.

### Sección II. Desarrollo y ejecución del plan en suelo urbano

#### Artículo 9.2.6. Ordenación directa.

Podrán realizarse directamente (sin otro requisito que el pertinente proyecto técnico) obras de nueva planta y de ampliación o reforma de edificaciones en la totalidad del suelo urbano consolidado, (se excluyen por tanto las actuaciones diferidas: Unidades de Ejecución grafiadas en los planos) siempre que se respeten las condiciones de ordenación, usos del suelo, aprovechamiento y parcelación establecidas para cada subclase del suelo urbano y no estén expresamente prohibidas por alguna otra determinación del Plan General.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones será del 100% del permitido por el planeamiento.

#### Artículo 10.2.6. Desarrollo mediante unidades de ejecución.

La consecución de las condiciones, que facultan de forma general al propietario del terreno en suelo urbano para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la delimitación de Unidades de Ejecución.

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará teniendo en cuenta los requisitos que establece la LOUA; y que son:

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias del Plan General.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas que conllevan la actuación.
- Que tengan entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente la autonomía y viabilidad de la actuación.

En las Unidades de Ejecución, serán de cesión obligatoria y gratuita los espacios destinados a viales y dotaciones públicas al servicio de los habitantes de la misma, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de

los terrenos en este tipo de actuaciones el 90% del aprovechamiento permitido por el planeamiento.

Artículo 11.2.6. Delimitación de oficio de unidades de ejecución.

Cuando no se hayan delimitado en este Plan General, o cuando se pretendan modificar o subdividir las ya delimitadas si procede, se acordará la delimitación o modificación de oficio por el Ayuntamiento, o a petición de los particulares interesados según lo estipulado en el artículo 106 de la LOUA. El ámbito de éstas actuaciones será el mínimo, a criterio municipal, para que se cumplan los artículos 8.1.6 y 10.2.6 de este Plan General, en la forma determinada por el Reglamento de Gestión Urbanística.

La delimitación de tales áreas podrá ser discontinua cuando el grado de gestión o de urbanización de los terrenos así lo aconseje.

#### Artículo 12.2.6. Gestión de las unidades de ejecución.

La ejecución-gestión de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General, o las que en el futuro se delimitarán al objeto de lo establecido en el artículo anterior, se realizará preferentemente mediante los sistemas de Compensación y Cooperación, y excepcionalmente por el sistema de Expropiación.

La elección entre estos sistemas se hará en razón a las necesidades, medios económicos, financieros, colaboración de la iniciativa privada y situación o grado de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

La situación, ordenación y características, así como el sistema de actuación de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General se incluyen en las condiciones particulares establecidas para cada una.

Se admitirán reajustes en la delimitación de Unidades de Ejecución de acuerdo con la LOUA y con el art. 6.2.6 del presente cap. II, siempre que tiendan a facilitar su gestión, no desvirtúen el sentido de la ordenación, ni supongan transferencias de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.

Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la Unidad de Ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes entre las subunidades en que quedará dividida la Unidad de Ejecución delimitada por este Plan General. Así mismo, se deberá conservar el objetivo para el cual fue delimitado en el mismo.

La ejecución parcial de las obras provenientes del desarrollo de una Unidad de Ejecución se podrá realizar siempre que se formule previamente el Proyecto de Reparcelación según lo establecido en el articulado de la LOUA y Reglamento de Gestión, de aplicación supletoria.

El Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución de las dotaciones previstas aún cuando no se realice simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso y justifique su integración al futuro desarrollo.

En dicho supuesto el Ayuntamiento acordará con los particulares la forma adecuada de resarcirse de las inversiones.

#### Artículo 13.2.6. Transferencia de terrenos de cesión obligatoria.

En las Unidades de Ejecución de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a particulares; la cesión del suelo destinado a viales, parques, jardines públicos y otros sistemas o equipamientos deberán transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración y ello se producirá por ministerio de la ley por la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente. Así mismo, estos actos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del proyecto de urbanización correspondiente, o de cada una de sus etapas.

Artículo 14.2.6. Obtención de suelos destinados a viales, zonas verdes o dotaciones públicas no incluidos en Unidades de Ejecución.

Los terrenos destinados a viales, zonas verdes o dotaciones públicas en los que no venga especificada su obtención en el presente documento, se entienden que son de propiedad municipal o de cualquier otra administración pública.

De ahí que los terrenos destinados a este menester, pertenecientes a la propiedad privada y cuya obtención no viniere especificada en el Plan General, serán objeto de expropiación o compensación sustitutoria (acumulación de volumen, etc...).

Artículo 15.2.6. Estudios de Detalle (E.D.).

Se formularán, redactarán, tramitarán y ejecutarán Estudios de Detalle en Suelo Urbano cuando sea necesario a criterio municipal, según lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA, con alguno de los objetivos siguientes:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Plan Parcial o Plan Especial derivados del anterior, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, así como la localización de suelo dotacional público.

- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

El Estudio de Detalle no podrá:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a la funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Por último, el Ayuntamiento podrá solicitar cuando lo considere oportuno, la redacción de Estudios de Detalle para casos de edificios singulares o para adecuación de las ordenanzas previstas en este Plan General, cuando por su complejidad y características especiales, lo requieran.

Artículo 16.2.6. Planes Especiales (P.E.).

En suelo urbano tendrán por objeto establecer, desarrollar, definir, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos. Así mismo, podrá conservar, proteger, mejorar las determinaciones del suelo urbano y con carácter especial el patrimonio urbanístico, arqueológico, histórico o cultural.

Igualmente, cuando se considere necesario establecer las superficies de suelo destinadas a viario, plazas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y demás servicios de interés público y social; se podrán llevar a cabo Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) sin modificar la Figura de Planeamiento, por responder las mismas a los objetivos de «descongestión y dotación de equipamientos comunitarios» que inspiran esta Figura, sin que den lugar a aumento de la edificabilidad de la zona delimitada a tal efecto.

Artículo 17.2.6. Planes Parciales (P.P.).

Para llevar a cabo la ordenación detallada de las áreas o sectores de suelo urbano no consolidado delimitadas como

unidades de ejecución se redactarán planes parciales, según lo previsto en la LOUA.

Igualmente, podrán modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU, siempre respetando la ordenación estructural del mismo.

Artículo 18.2.6. Proyectos de Urbanización (P.U.).

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra, cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

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

En todo caso, los Proyectos de Urbanización, constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en éste Plan General en cuanto a obras de urbanización, tales como viario, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, jardinería y otras análogas.

### CAPÍTULO III

#### Usos de los terrenos y edificaciones

Artículo 1.3.6. Objeto.

Este capítulo tiene por objeto establecer la regulación de los distintos usos contemplados por el PGOU en orden a sus condiciones generales de emplazamiento e implantación y a sus específicas condiciones particulares, así como indicar los criterios de compatibilidad.

Artículo 2.3.6. Clasificación.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos, que llamaremos globales:

I) Uso «residencial».

II) Uso «industrial».

III) Uso «dotaciones y equipamientos».

Dentro de los Usos Dotaciones y Equipamientos y debido al carácter de servicio público que presentan, se engloban los siguientes:

- Uso «Institucional».

- Uso «Equipamiento comunitario» (terciario, cultural, religioso, asistencial docente, recreativo, deportivo...).

- Uso «Espacios libres».

- Uso «Comunicaciones y Transporte».

- Uso «Infraestructuras».

Artículo 3.3.6. Uso residencial.

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a viviendas.

Se divide en dos categorías: categoría primera (vivienda unifamiliar) y categoría segunda (vivienda plurifamiliar); definidas en el documento de las «Ordenanzas Municipales de Edificación» de este Plan General.

Artículo 4.3.6. Uso industrial.

Se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino en general, de todas las instalaciones actividades o actuaciones comprendidas en los Anexos Primero, Segundo y Tercero de la Ley de Protección Ambiental, en aras a la necesaria «prevención ambiental». Ello se llevará a cabo a partir de la propia Ley y de sus Reglamentos de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, dependiendo del encuadre en los Anexos primero, segundo o tercero, respectivamente, de la actuación a implantar.

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental, se deberá respetar lo estipulado en los Reglamentos de la Calidad del Aire y de Residuos Sólidos.

A todos los efectos y, especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades, se considerará de obligado cumplimiento lo establecido en los Anexos de la referida Ley de Protección Ambiental y sus reglamentos.

Las actividades mencionadas se clasifican en cuatro categorías: Categoría primera (actividades sin molestia para la vivienda), categoría segunda (actividades molestas compatibles con la vivienda), categoría tercera (actividades molestas incompatibles con la vivienda), y categoría cuarta (actividades nocivas, insalubres o peligrosas, incompatibles con núcleos residenciales, y que se deberán localizar a cierta distancia de cualquier núcleo existente, en función de la Evaluación de Impacto Ambiental que se redacte).

Se definirán y concretarán en el documento de las «Ordenanzas Municipales de Edificación» de este Plan General.

Artículo 5.3.6. Usos dotacionales y de equipamientos.

En este uso se ubican toda la serie de edificaciones que van dirigidas al servicio público en general, sean de propietarios particulares o de la administración.

Se divide en las siguientes clases y subclases (estas de forma orientativa, pudiendo añadirse cualquiera otros análogos a los aquí especificados):

- Residenciales (RS).
  - Hoteles, Moteles, Pensiones (RS1).
  - Residencias Comunitarias (RS2).
- Comerciales (CM).
  - Mataderos (CM1).
  - Grandes almacenes, Hipermercados, Edificios Comerciales y de Oficinas (CM2).
  - Mercados, Supermercados (CM3).
  - Garajes (CM4).
  - Comercios de uso diario, Oficinas y Despachos (CM5).
- Institucional (IS).
  - Centro administrativo (IS1).
  - Local de servicios institucionales (IS2).
- Culturales (CU).
  - Palacios de Congresos (CU1).
  - Auditorios (CU2).
  - Museos, salas de exposición, bibliotecas (CU3).
  - Local de actividades socio-culturales (CU4).
- Religiosas (RL).
  - Templos Parroquiales (RL1).
  - Iglesias, conventos (RL2).
  - Anexos parroquiales o eclesiásticos (RL3).
- Asistenciales (AS).
  - Hospitales, Ambulatorios (AS1).
  - Consultorios (AS2).
  - Clínicas (AS3).
  - Casas de Socorro (AS4).
- Docentes (DC).
  - Centros de enseñanza superior (DC1).
  - Centros de enseñanza media (DC2).
  - Escuelas y colegios públicos (DC3).
  - Guarderías (DC4).
  - Academias (DC5).
- Recreativos (RC).
  - Estadios (RC1).
  - Plaza de Toros, Doma animales, Hípica (RC2).
  - Salas de Espectáculos, de juegos, Cines (RC3).
  - Discotecas (RC4).
  - Bares, restaurantes (RC5).
  - Pubs (RC6).
- Deportivos (DP).
  - Aeródromos y Helipuertos (DP1).

- Centros Polideportivos (DP2).
- Instalaciones deportivas descubiertas (DP3).
- Espacios Libres (EL).
  - Jardines y plazas (EL1).
  - Areas de juego (EL2).
  - Itinerarios y Areas Peatonales (EL3).
- Comunicaciones y Transportes (CT).
  - Instalación Terminal (CT1).
  - Local de Servicios (CT2).
- Infraestructuras (IN).
  - Instalación General (IN1).
  - Local de Servicios (IN2).

La descripción y características de estos «usos dotacionales y de equipamientos» se definirán en los documentos de las «Ordenanzas Municipales de Edificación» y de las «Ordenanzas Municipales de Urbanización», según corresponda.

Artículo 7.3.6. Cuadro de compatibilidad de usos.

CLASE	ZONIFICACION	USO RESIDENCIAL	USO INDUSTRIAL	USO DOT/EQUIP..
SUELO URBANO	RESIDENCIAL RP RC	1° - 2°	1° - 2°	RS CM2 a CM4 IS CU RL AS DC RC5 y RC6 DP2 y DP3 EL CT IN
	RESIDENCIAL RUI RUE RUA	1°	1°	RS CM2 a CM4 IS CU3 y CU4 RL AS2 a AS5 DC3 a DC5 RC5 y RC6 DP2 y DP3 EL CT2 IN2
	INDUSTRIAL		1° - 2° - 3°	CM1 a CM3 IS AS3 y AS4 DC4 y DC5 RC2 a RC6 DP2 y DP3 EL CT IN
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL	1°	1°	CU4 RL3 AS2 a AS5 DC3 a DC5 RC5 y RC6 DP2 y DP3 EL CT2 IN2

La zonificación determinada en cada parcela indica un uso detallado para la misma (residencial, terciario, industrial, o dotacional), que tendrá que darse en al menos el 60% de la superficie construida colmatar en ella, constituyendo de esta forma el uso principal o característico, pudiendo el resto ser consolidado por otro uso siempre que sea compatible.

En el caso de zonificarse como dotacional-equipamiento, el uso característico será el 100%, sin perjuicio de usos permitidos de guardería y/o gestión.

CAPÍTULO IV

Elementos de interés histórico-artístico. Catálogo

Sección I. Condiciones generales

Artículo 1.4.6. Relación con el entorno.

Las nuevas edificaciones deberán respetar, en general, las características de las edificaciones del entorno; y de forma concreta y según las normas que en este capítulo se especifican, si existen elementos catalogados de interés histórico-artístico en el mismo. En estos casos, el Ayuntamiento podrá exigir, en la tramitación de proyectos de edificaciones, solucio-

nes correctoras del impacto que estas pudieran originar en el entorno inmediato.

#### Artículo 2.4.6. Condiciones estéticas.

En las obras de rehabilitación (restauración-conservación) deberá plasmarse la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos originales y auténticos.

En las obras de reforma se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que significa y valora a dicha construcción. La incorporación de nuevos materiales deberá hacerse de forma acorde con los que permanecen.

Cuando se trate de reforma o reestructuración de la fachada se tenderá a mantener el carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

#### Artículo 3.4.6. Mantenimiento de fachadas y elementos protegidos.

En caso de ruina o derribo de elementos o edificios protegidos, las fachadas exteriores deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos y significación.

Así mismo, en el caso de reconstrucción de fachadas, principalmente deberán utilizarse materiales similares a los que componían las derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización, pero sin perder de vista lo estipulado en el artículo anterior.

#### Artículo 4.4.6. Niveles de protección.

El catálogo previsto en este PGOU define cuatro niveles de protección; cuya definición y condiciones de protección se establecen en la sección III de este Título.

1. Protección integral.
2. Protección estructural o arquitectónica.
3. Protección tipológica.
4. Protección ambiental.

#### Artículo 5.4.6. Normas de protección para yacimientos arqueológicos.

Tal y como determina la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía en su art. 50:

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del término municipal deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días.

La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, el Alcalde, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante un plazo de suspensión de las obras.

Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

#### Artículo 6.4.6. Norma general de alerta.

Con independencia del nivel de protección establecido para el conjunto de los elementos catalogados, se establece una norma general de alerta que afectará a los espacios, solares y edificios existentes en orden a asegurar la conservación de restos arqueológicos y elementos de valor, de forma que

todo proyecto de derribo quede condicionado a la constatación de la no existencia de los citados valores de interés.

#### Artículo 7.4.6. Condiciones urbanísticas.

En los niveles de: «Protección Integral» y «Protección Estructural o Arquitectónica» no se permitirá cambio en las condiciones urbanísticas actuales y que condicionan la catalogación del edificio.

En los elementos catalogados con «protección tipológica» y «protección Ambiental» serán aplicables las ordenanzas generales, aunque manteniendo el carácter de las obras señalado en la Sección II, así como las condiciones de protección señaladas en la Sección III, de este capítulo.

#### Artículo 8.4.6. Tipología de los elementos catalogados.

Los elementos que forman parte del catálogo de este PGOU se clasificarán atendiendo a la tipología de:

- «Edificio de interés»: Edificios de interés histórico, artístico, cultural o etnológico.
- «Sitio histórico»: Lugares de interés histórico (delimitados por la Consejería de Cultura).
- «Zona arqueológica» o «yacimiento arqueológico»: Espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante (delimitados por la Consejería de Cultura).
- «Espacio de interés»: Espacios libres que conforman la trama urbana actual del casco antiguo de Alfacar, de interés formal e histórico.

### Sección II. Obras en elementos catalogados

#### Artículo 9.4.6. Tipos de obra.

En las condiciones de protección se distinguen entre los distintos tipos de obras a realizar, que serán aplicables a los distintos niveles de protección:

- A) Obras de conservación.
- B) Obras de rehabilitación.
- C) Obra de reforma.
- D) Obra de nueva planta.

A) Obras de conservación: Son obras de conservación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte del mismo, así como para el mantenimiento o consolidación de la edificación en su estado actual, evitando el abandono y deterioro, por acción del uso de los agentes atmosféricos.

B) Obras de rehabilitación: Son obras de rehabilitación o restauración las necesarias para devolver al edificio su imagen y condiciones originales (eliminación de añadidos, apertura o clausura de huecos modificados, etc...).

C) Obras de reforma: Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores o de las fachadas exteriores) sin afectar a las características estructurales del edificio.

D) Obras de nueva planta: Son obras de restitución total o parcial de la edificación existente.

### Sección III. Condiciones de protección

#### Artículo 10.4.6. Nivel 1: Protección integral.

Comprende aquellas edificaciones y elementos de valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez, rareza y representatividad de un periodo significativo, deben ser conservados en todas sus características tanto exteriores como interiores.

Se permitirán los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideran compatibles con el carácter monumental del edificio.

En este nivel de catalogación se permiten obras de Conservación y Rehabilitación.

Artículo 11.4.6. Nivel 2: Protección estructural o arquitectónica.

Comprende aquellas edificaciones cuya conservación debe garantizarse de forma global toda vez que mantienen íntegramente todos los elementos que los caracterizan y significan.

Se permitirán los usos originales del edificio y aquellos otros considerados compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica.

Para este nivel se permiten obras de Conservación, Rehabilitación y Reforma parcial siempre que no afecte a sus características morfológicas esenciales.

Artículo 12.4.6. Nivel 3: Protección tipológica.

Comprende aquellas edificaciones para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definen su tipología como son la disposición relativa de los distintos módulos construidos, de los patios, escaleras, crujeas, cubiertas, etc...

Se permitirán los usos originales del edificio y aquellos otros considerados compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica.

Para este nivel se permiten obras de Conservación, Rehabilitación y Reforma parcial o general siempre que no afecten a sus características tipológicas.

Artículo 13.4.6. Nivel 4: Protección ambiental.

Comprende aquellos edificios y elementos de valor arquitectónico o cultural que por su carácter, significación y situación en relación con su entorno deban ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior, relación hueco-macizo, tamaño y proporción de huecos etc, se refiere.

Se permiten los usos originales de la edificación y aquellos otros compatibles y respetables con las características tipológicas del edificio.

Este nivel tiene por objeto el mantenimiento del carácter y significación del edificio; y se permitirán obras de Conservación, Rehabilitación, Reforma y Nueva Planta.

Artículo 14.4.6. Protección de la zona arqueológica (Acequia Aynadamar).

Sobre la Acequia Aynadamar (señalada en los planos 0.1 © y 0.3 del PGOU) se establece, en tanto no se concreta definitivamente por la Consejería de Cultura, un entorno de protección de forma Longitudinal en todo su recorrido, con una anchura de 10 metros (medidos 5 metros desde su eje hacia cada lado).

Cualquier actuación que se realice en dicha franja de protección necesitará informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 15.4.6. Protección del sitio histórico (lugares lorquianos).

En los planos 0.1 (C) y 0.3 de este PGOU se grafía la delimitación del sitio histórico denominado «lugares lorquianos», como Bien de Interés Cultural.

Cualquier actuación que se pretenda realizar dentro de dicha delimitación deberá obtener informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 16.4.6. Protección de los yacimientos arqueológicos.

En los yacimientos arqueológicos (delimitados en plano 0.1(C) y 0.3 del PGOU), se establece, sin perjuicio de lo especificado en las fichas de catálogo, que todas las actuaciones de cualquier tipo que originen modificaciones y alteraciones del terreno natural necesitarán informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 17.4.6. Protección del entorno de la iglesia de la Encarnación.

En dicho entorno (delimitado en plano 0.2 del PGOU según Resolución 29.9.87 de la Dirección General de Bienes Culturales y publicado en BOJA núm. 85, de 16.10.95), las modificaciones de alineaciones, volúmenes, edificabilidad, parcelación, etc., de los inmuebles allí existentes deberán estar condicionados al informe de la Dirección General de Bienes Culturales, dependiente de la Consejería de Cultura.

#### Sección IV. Documentación

Artículo 18.4.6. Documentación complementaria.

En los proyectos en los que se actúe sobre cualquiera de los edificios catalogados será necesario aportar la siguiente documentación:

Gráfica: Inclusión en el tejido urbano o rural (E 1:500 y 1:2.000), determinación de los ámbitos visuales (Fotografías), estado actual y propuesto (plantas, alzados, E 1:100), integración compositiva de la solución propuesta con los colindantes en su caso (alzados compuesto, E 1:100).

Escrita: Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, detallando los usos actuales, los propuestos, y la justificación de la adecuación a las características del entorno, desde los puntos de vista siguientes: inclusión en el tejido urbano o rural donde se ubique, articulación volumétrica con los edificios colindantes e integración compositiva de las fachadas tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.

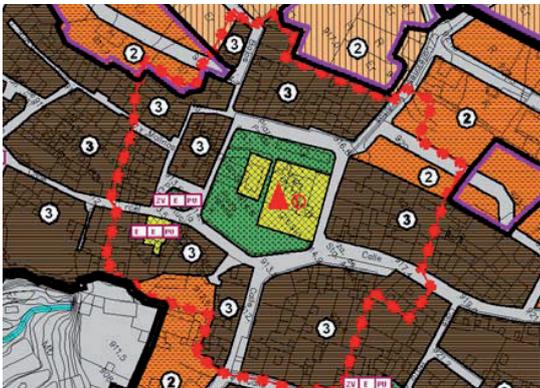
#### Sección V: Catálogo

Artículo 19.4.6. Catálogo de elementos de interés.

A continuación se adjunta ficha de los elementos que integran el Catálogo de este PGOU.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR, GRANADA**

TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

<b>CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES</b>		
<b>CLASIFICACION DEL SUELO:</b> URBANO		<b>SIT. PLANO:</b> O.3
<b>DIRECCION:</b> Plaza de la Iglesia s/n. Señalada con nº 1 en plano.		
<p><b>SITUACION</b></p> 	<p><b>FOTOGRAFIA</b></p> 	
<b>DENOMINACION:</b> Iglesia Parroquial de la Asunción.		
<b>DESCRIPCION DEL INMUEBLE:</b> Iglesia de cantería de una sola nave cubierta por armadura de limas y tirantes pareados, siendo ochavada sobre el altar mayor.		
<b>TIPOLOGIA DE ELEMENTOS DE INTERES:</b> Monumento, incoado Bien de Interés Cultural (B.I.C.).		
<b>NIVEL DE PROTECCION:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Integral	Estructural / arquitectónico
	<input type="checkbox"/> Tipológico	Ambiental
<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación
	<input type="checkbox"/> Reforma	Obra nueva
<b>USOS PERMITIDOS:</b> El existente.		
<b>NECESIDADES DE INTERVENCION:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b> Descripción del entorno en el art. 17.4.6 del PGOU.		

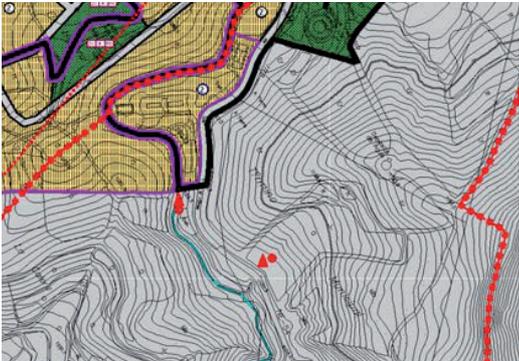
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR, GRANADA**

TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

<b>CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES</b>		
<b>CLASIFICACION DEL SUELO:</b> URBANO, URB. SECTOR., NO URBANIZABLE		<b>SIT. PLANO:</b> O.3/O.1 (C)
<b>DIRECCION:</b> Parte desde la Plaza de Fuente Grande. Señalada con nº 2 en planos.		
<b>SITUACION</b>	<b>FOTOGRAFIA</b>	
		
<b>DENOMINACION:</b> Acequia de Aynadamar.		
<b>DESCRIPCION DEL INMUEBLE:</b> Acequia de origen pre-medieval (infraestructura hidráulica). Data de los siglos X-XI.		
<b>TIPOLOGIA DE ELEMENTOS DE INTERES:</b> "Zona arqueológica" con inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.		
<b>NIVEL DE PROTECCION:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Integral	Estructural / arquitectónico
	<input type="checkbox"/> Tipológico	Ambiental
<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación
	<input type="checkbox"/> Reforma	Obra nueva
<b>USOS PERMITIDOS:</b>		
<b>NECESIDADES DE INTERVENCION:</b> Al encontrarse tramos mal conservados, se hace necesaria la rehabilitación y reacondicionamiento de los bordes y elementos que eran movidos por la corriente de agua (molinos harineros, partidores, etc.); creando a su vez un itinerario de carácter etnográfico y cultural en su longitud.		
<b>OBSERVACIONES:</b> Inventariado por el P.O.T.A.U.G. como elemento de interés AF-02.		

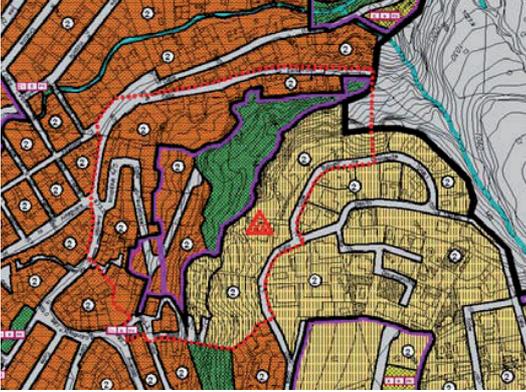
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR, GRANADA**

TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

<b>CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES</b>		
<b>CLASIFICACION DEL SUELO:</b> URBANO / URB. SECTOR. / NO URBANIZABLE		<b>SIT. PLANO:</b> O.3/O.1 (C)
<b>DIRECCION:</b> Camino de Fuente Grande. Señalado con nº 3 en plano O.3.		
<b>SITUACION</b>	<b>FOTOGRAFIA</b>	
		
<b>DENOMINACION:</b> Lugares Lorquianos.		
<b>DESCRIPCION DEL INMUEBLE:</b> Ámbito territorial que parte de Fuente Grande, englobando el trazado de la acequia Aynadamar.		
<b>TIPOLOGIA DE ELEMENTOS DE INTERES:</b> Sitio turístico.		
<b>NIVEL DE PROTECCION:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Integral	Estructural / arquitectónico
	<input type="checkbox"/> Tipológico	Ambiental
<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación
	<input type="checkbox"/> Reforma	Obra nueva
<b>USOS PERMITIDOS:</b>		
<b>NECESIDADES DE INTERVENCION:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b> La delimitación del ámbito del Bien de Interés Cultural incluye suelos urbanos edificados y no edificados, suelo urbanizable sectorizado (SUBS-A5), y suelo no urbanizable.		

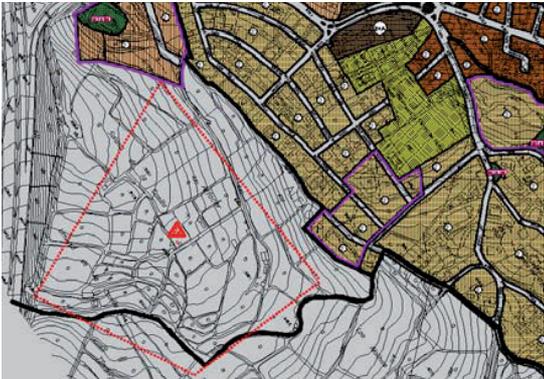
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR, GRANADA**

TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

<b>CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES</b>		
<b>CLASIFICACION DEL SUELO:</b> URBANO		<b>SIT. PLANO:</b> O.3/O.1 (C)
<b>DIRECCION:</b> Coordenadas UTM: 30SVG508221. Señalado como ZA/2 en planos.		
<b>SITUACION</b>	<b>FOTOGRAFIA</b>	
		
<b>DENOMINACION:</b> Yacimiento de las Majolicas.		
<b>DESCRIPCION DEL INMUEBLE:</b> Brecha de 14 m. de profundidad con restos cerámicos neolíticos. Posible asentamiento de necrópolis.		
<b>TIPOLOGIA DE ELEMENTOS DE INTERES:</b> "Yacimiento Arqueológico".		
<b>NIVEL DE PROTECCION:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Integral	Estructural / arquitectónico
	<input type="checkbox"/> Tipológico	Ambiental
<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación
	<input type="checkbox"/> Reforma	<input type="checkbox"/> Obra nueva
<b>USOS PERMITIDOS:</b> Parque arqueológico.		
<b>NECESIDADES DE INTERVENCION:</b> Urbanización.		
<b>OBSERVACIONES:</b> Se engloba en la unidad de ejecución A-12, con el objetivo de la creación de un parque arqueológico, como sistema general de zonas verdes del núcleo.		

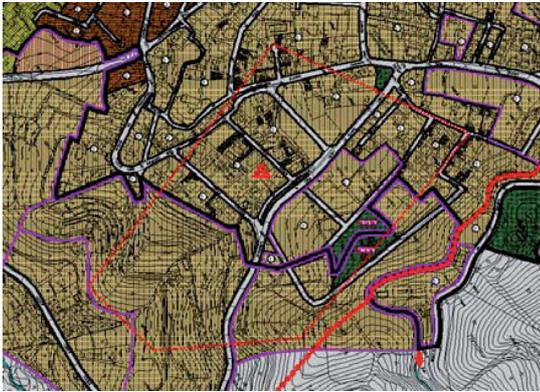
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR, GRANADA**

TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

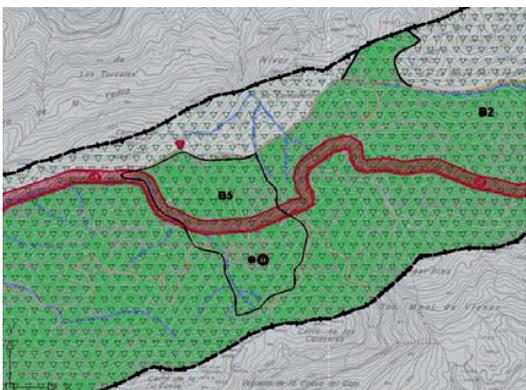
<b>CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES</b>		
<b>CLASIFICACION DEL SUELO:</b> NO URBANIZABLE		<b>SIT. PLANO:</b> O.3/O.1 (C)
<b>DIRECCION:</b> Coordenadas UTM: 30SVG501209. Señalado como ZA/1 en planos.		
<b>SITUACION</b>	<b>FOTOGRAFIA</b>	
		
<b>DENOMINACION:</b> Yacimiento de los Arbolicos.		
<b>DESCRIPCION DEL INMUEBLE:</b> Yacimiento de época romana.		
<b>TIPOLOGIA DE ELEMENTOS DE INTERES:</b> "Yacimiento Arqueológico".		
<b>NIVEL DE PROTECCION:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Integral	Estructural / arquitectónico
	<input type="checkbox"/> Tipológico	Ambiental
<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación
	<input type="checkbox"/> Reforma	<input type="checkbox"/> Obra nueva
<b>USOS PERMITIDOS:</b>		
<b>NECESIDADES DE INTERVENCION:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR, GRANADA**

TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

<b>CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES</b>		
<b>CLASIFICACION DEL SUELO:</b> URBANO / URBANIZABLE SECTORIZADO		<b>SIT. PLANO:</b> O.3/O.1 (C)
<b>DIRECCION:</b> Coordenadas UTM: 30SVG508223. Señalado como ZA/3 en planos.		
<b>SITUACION</b>	<b>FOTOGRAFIA</b>	
		
<b>DENOMINACION:</b> Yacimiento Llano de las Canteras.		
<b>DESCRIPCION DEL INMUEBLE:</b> Laderas amesetadas de origen prehistórico.		
<b>TIPOLOGIA DE ELEMENTOS DE INTERES:</b> "Yacimiento Arqueológico".		
<b>NIVEL DE PROTECCION:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Integral	Estructural / arquitectónico
	<input type="checkbox"/> Tipológico	Ambiental
<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación
	<input type="checkbox"/> Reforma	<input type="checkbox"/> Obra nueva
<b>USOS PERMITIDOS:</b>		
<b>NECESIDADES DE INTERVENCION:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b> La delimitación del ámbito del Yacimiento arqueológico engloba suelos urbanos edificados y no edificados, y suelo urbanizable sectorizado (SUBS-A5).		

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR, GRANADA**  
 TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

<b>CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES</b>		
<b>CLASIFICACION DEL SUELO:</b> NO URBANIZABLE		<b>SIT. PLANO:</b> O.1 (C)
<b>DIRECCION:</b> Camino lateral de la carretera GR-NE-26. Dehesa de la Alfaguara. Señalado con nº 1 en plano.		
<p><b>SITUACION</b></p> 	<p><b>FOTOGRAFIA</b></p> 	
<b>DENOMINACION:</b> Casa Forestal del Campamento de la Alfaguara.		
<b>DESCRIPCION DEL INMUEBLE:</b> Edificio compacto de planta cuadrada, con dos alturas. La planta alta forma una U que deja una terraza transitable en la parte delantera y centrada con el porche de la entrada. Esta planta se cubre a dos aguas con chapas de fibrocemento. Presenta muros de ladrillo enjalbegados, huecos ordenados bien proporcionados, algunos con arco rebajado. Tiene una placeta a su alrededor, con muro de mampostería que salva el desnivel.		
<b>TIPOLOGIA DE ELEMENTOS DE INTERES:</b> Edificio de interés.		
<b>NIVEL DE PROTECCION:</b>	Integral	<input checked="" type="checkbox"/> Estructural / arquitectónico
	Tipológico	Ambiental
<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación
	<input checked="" type="checkbox"/> Reforma	Obra nueva
<b>USOS PERMITIDOS:</b> Residencial, cultural, y de ocio.		
<b>NECESIDADES DE INTERVENCION:</b> Necesidad de darle un uso continuado durante todo el año. Reparación de cubierta original y de carpinterías.		
<b>OBSERVACIONES:</b> Inventariada por el P.O.T.A.U.G. como elemento de interés AF-01.		

Artículo 20.4.6. Espacios, edificios y cortijos de interés ambiental.

Se recogen a continuación una serie de enclaves, espacios y edificaciones (situadas tanto en el núcleo urbano como en el suelo rural) que por su carácter, significación y/o situación en relación con el entorno que los rodea, son susceptibles de protegerse con carácter ambiental, según se define en este PGOU.

En todos ellos se podrán realizar las obras definidas en el art. 13.4.6 de este capítulo referentes a «Nueva Planta» aunque manteniendo la composición formal existente en las alzadas.

Se adjuntan fotografías ilustrativas del objetivo a conseguir con esta protección.

Espacios de interés. Como espacios de interés contamos con las calles y espacios libres que se exponen a continuación, las cuales han conformado y conforman la estructuración y morfología urbanística del casco antiguo del núcleo de Alfacar, presentando un trazado todavía original en muchos tramos y en los que quedan numerosas casas tradicionales:

- C/ Molinos.
- C/ Casillas.
- C/ Cárcel.
- C/ Zancanal.
- C/ Granados.
- C/ Caina.
- C/ Cuba.

- C/ Jazminez.
- C/ Joya.
- C/ Agua.
- C/ Parras.
- C/ Cruz.
- Plza. San Diego.
- Plza. La Villa.
- Plza. del Baño.
- Plza. San José.
- Plza. de la Iglesia.
- Plza. de la Constitución.

Edificios de interés. Como edificios de interés, debido a su valor de referencia en el casco antiguo de Alfacar, se incluyen los siguientes:

- Edificio situado en C/ Plaza San Diego, núm. 4.
- Edificio situado en C/ Parras, núm. 28.
- Edificio situado en C/ Joya, núm. 13.
- Edificio situado en C/ Cuba, núm. 5.
- Edificio situado en C/ Granados, núm. 3.
- Edificio situado en C/ Plaza Constitución, núm. 8.
- Edificio situado en C/ Agua, núm. 19.

Cortijadas:

- Cortijo del Chirrin.
- Cortijo de Gorbea.
- Cortijo de Perea.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR. GRANADA  
TITULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR. GRANADA  
TITULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR. GRANADA  
TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR. GRANADA  
TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO



## CAPÍTULO VI

## Medidas ambientales

## Artículo 1.6.6. Objetivos y criterios.

De forma general, el concepto de desarrollo sostenible referido al núcleo urbano, implicaría como objetivos básicos y criterios ambientales los siguientes:

- Limitar las transformaciones de ecosistemas naturales y su invasión.
- Integrar la ciudad en el medio natural, adaptándolo y sacando provecho de las características del mismo.
- Mejorar la calidad funcional y ambiental del medio urbano.
- Reducir el consumo de recursos, agua y energía principalmente, y la emisión por habitante.
- Buscar sistemas especiales equilibrados desde la perspectiva de la accesibilidad y evitando la congestión.
- Evitar los flujos ilimitados de desechos de origen artificial, buscando circuitos cerrados de reciclaje.
- Potenciar la participación y responsabilidad de los ciudadanos.

## Artículo 2.6.6. Generales de la actividad urbanística.

Con el objetivo de incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas por este Plan General y tal y como se prescribe en el Estudio de Evaluación Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal de Alfacar, se incorporan a las mismas los siguientes aspectos:

- Como medidas correctoras y protectoras para la planificación de los núcleos urbanos tenidas en cuenta para la redacción del presente documento general y que se deberán extrapolar a los documentos de desarrollo que a través de este se redactarán, se tendrá en cuenta lo siguiente:
  - Cualquier figura de Planeamiento de Desarrollo que afecte total o parcialmente a zonas de Dominio Público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma (actuaciones en zonas de red de infraestructuras viarias, actuaciones en Dominio Público Hidráulico, actuaciones en Vías Pecuarias, etc..) S Prevención, en base al estudio hidrológico-hidráulico realizado para el PGOU, de los posibles problemas de avenidas que se pudieran detectar.
  - Prevención, por medio de los correspondientes estudios geotécnicos, de los posibles problemas que para la planificación urbanística entrañan los movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, o colapsos del terreno; condicionando su viabilidad a la posibilidad de su aparición.
  - Generación del sistema de viario, espacios libres y zonas verdes, permeabilizando los distintos barrios y facilitando las conexiones con las zonas donde se localizan los equipamientos públicos.
  - Ampliación y adecuación de las infraestructuras y servicios urbanos existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público), a los nuevos suelos.
  - Tratamiento de los bordes urbanos, estableciendo medidas de integración de los límites, caracterizándose estos de forma precisa y concreta (a través de elementos naturales, límites de propiedad, etc...) de la delimitación de estos con el suelo no urbanizable.
  - Mantenimiento de la identidad del núcleo urbano del término municipal de Alfacar a la hora de prever nuevos desarrollos urbanos.
  - Deberán preservarse aquellas construcciones que caracterizan los núcleos urbanos actuales.

- Estructuración de las distintas intensidades edificatorias, procurando su adaptación al estado económico actual.
- Fomento de la rehabilitación de las edificaciones, previendo la conservación y recuperación de las que contengan elementos de interés, a la vez que dotando de unas mínimas condiciones de habitabilidad y ornato a las que lo demanden.
- Como medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente se tendrá en cuenta lo siguiente:
  - Los sectores y áreas se conectarán con la trama y el tejido urbano del entorno inmediato, procurando el tratamiento de borde con el suelo no urbanizable. Para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbano, se establece la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable.
  - La red de comunicaciones se adaptará al terreno, a las formas de relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.
  - El sistema de espacios libres de dominio y uso público y el de equipamientos se relacionará con las redes viarias, teniendo en cuenta sus características topográficas y valores ambientales dignas de ser conservadas; garantizando su accesibilidad e integración a la estructura urbanística del planeamiento que se redacta.
  - Los volúmenes de las edificaciones deberán ordenarse en relación con las características del terreno y el paisaje circundante (urbano o rural), con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
  - La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas, así como la cubierta usual. Las alturas de las cornisas, remates, miradores y demás elementos constructivos seguirán las normas tradicionales de composición; todo ello con el fin de no producir distorsiones con el paisaje urbano de ámbito tradicional.
  - Los materiales y elementos usados para la urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano así como la forma y sistema de colocación, se emplearán siguiendo criterios de analogía y estética con los existentes, en razón tanto a las consideraciones perceptivas como a los posibles efectos sobre otras variables ambientales.
  - Las construcciones acabarán las fachadas y medianeras previo a su ocupación, como condición del otorgamiento de la licencia de ocupación. Respecto a las existentes que presentan fachadas sin acabar, en el plazo de 1 año deberán hacerlo.
  - La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir mediante canalización subterránea; atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 194/90, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de Alta Tensión con conductores no aislados.

• Como Medidas Correctoras y Protectoras para la ejecución de obras de urbanización y edificación, se tendrán en cuenta:

- Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas previstas o programadas para ser urbanizadas, dada la posible acumulación de 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.
  - Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización se describirán con el suficiente grado de detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria. Las que no se puedan cuantificar se incluirán en los correspondientes pliegos de condiciones.
  - Con el fin de proteger el agua superficial y subterránea; no se realizará ningún vertido a cauce, de sólidos ni de aceites o grasas producidos por la maquinaria.
  - Con el fin de la protección del paisaje urbano; durante la fase de obras se exigirá un vallado perimetral de la zona, acumulándose los materiales y escombros dentro del recinto de la parcela, imponiéndose el destino de los mismos en la propia licencia de obras.
  - En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto la época, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.
  - En los espacios verdes públicos y privados se potenciará la plantación de especies vegetales con bajo requerimiento hídrico además de ser autóctonas, y deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 27.b) de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de la Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, en el cual se establece que se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas.
  - Para la conservación de la calidad del aire se reducirá la producción de polvo durante la fase de ejecución de las obras, y en especial de movimiento de tierras, mediante riegos periódicos. Así mismo, se humectarán los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.
  - Para garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo y subsuelo además de para la disminución de ruidos, la maquinaria usada durante la ejecución de las obras deberá estar en perfectas condiciones y cumplir la normativa exigible a tal efecto.
  - Durante la fase de obras no se realizará ningún vertido incontrolado de elementos líquidos ni sólidos. De esta forma, los escombros y desechos de obras se deberán depositar en vertederos autorizados.
- Así mismo, el origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas.

• Los vertidos procedentes de las depuradoras, así como los que decaigan de cualquier otro sistema de depuración que se instale, deberán ser tratados de modo que se garantice su conformidad con lo establecido en la Ley de aguas 29/85, de 2 de agosto, y el Real Decreto 849/1996, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, además de contar con permiso de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 3.6.6. Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización 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 estas, 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 autorizadas.

B) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen 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.

Artículo 4.6.6. Administrativas.

La licencia de obras concedida por el Ayuntamiento deberá hacer mención expresa al cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas a las construcciones y a los elementos y materiales empleados para llevarlas a cabo; todo ello considerando que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantiza las mínimas molestias para la población. Posteriormente, en el acta de recepción de la obra se acompañará informe donde conste el cumplimiento de las medidas ambientales previstas en este Plan General.

## TÍTULO VII

### NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

Artículo 1.1.7. Objeto.

El objeto de las presentes normas y medidas ambientales es incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas en este Plan General como forma de protección del patrimonio ambiental, así como dar cumplimiento al Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal de Alfacar.

Artículo 2.1.7. Generalidades.

Todas las actuaciones derivadas de este planeamiento incluidas en alguno de los Anexos de la ley 7/94 de Protección Ambiental, deberán tramitar el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, con carácter previo a su aprobación.

De ahí que la normativa medioambiental sectorial incluida en el art. 6.1.7 siguiente se debe entender de aplicación para todas las actuaciones derivadas del planeamiento urbanístico, afectando por tanto a todas las clases de suelo.

El Ayuntamiento ha elaborado un Programa de Vigilancia y Control Ambiental (incluido en el Anexo 4 de la Memoria General de este PGOU) para el seguimiento ambiental del

desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de este Plan General. Si a través del mismo se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados y recogidos en este título VI, lo comunicará a la Delegación de Medio Ambiente a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. A estos efectos se aporta certificado municipal comprometiéndose a la anterior.

#### Artículo 3.1.7. Para el Suelo Urbano.

Las distintas normas y medidas ambientales, se explicitan en el capítulo VI del título VI referenda a las Normas Particulares para el Suelo Urbano.

#### Artículo 4.1.7. Para el Suelo Urbanizable.

Se ha previsto la clasificación de cinco sectores de suelo urbanizable sectorizado: Todos ellos de uso residencial; correctamente situados en relación con los suelos existentes de idéntico uso, con los que se intercomunican y a los que pretenden complementar; de ahí que existan pocas alternativas a esta clasificación, toda vez que además ya estaban así clasificadas por el planeamiento vigente.

#### Artículo 5.1.7. Para el Suelo Urbanizable en transición.

El Suelo Urbanizable en Transición, sin ultimar actividad de ejecución, de uso Industrial, se ve afectado en su límite Norte por la Cañada Real de la Loma de Jun. El desarrollo de dicho suelo queda condicionado a la consideración de la Vía Pecuaria como Suelo Urbanizable de Especial Protección, no computando a efectos de zonas verdes y viales.

En cuanto al Suelo Urbanizable en Transición, sin ultimar actividad de ejecución, de uso residencial, se ve afectado por la Cañada Real de la Loma de Jun, coincidiendo ésta con la actual carretera GR-NE-2. El desarrollo de dicho suelo queda condicionado a la consideración de la Vía Pecuaria como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, no computando a efectos de zonas verdes y viales.

#### Artículo 6.1.7. Para el Suelo No Urbanizable.

• Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial para la Protección de las Aguas, se aplicará la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria.
- R.D. 927/88, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica que desarrolla los Títulos II y III de la Ley de Aguas.
- R.D. 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos y Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- R.D. 1138/90, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de las aguas potables de consumo público.
- R.D. 261/1996, de 16 de febrero de 1996, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.

• Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial de Residuos Sólidos, se aplicará la siguiente normativa:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Plan Nacional de Residuos Urbanos, aprobado mediante acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero del 2000.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.

- Orden del 7 de febrero del 2000, por la que se establecen sistemas de gestión para los envases usados y residuos de envases de productos fitosanitarios.
- Decreto 104/2000, del 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.
- R.D. 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley de Envases y Residuos de Envases.
- R.D. 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- R.D. 45/1996, de 19 de enero de 1996, por el que se regulan diversos aspectos relacionados con las pilas y los acumuladores que contengan determinadas materias peligrosas.
- R.D. 2216/85 sobre Declaración de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas.
- R.D. 1406/89 (actualizado en una Orden de 31 de agosto de 1992), por el que se imponen limitaciones a la comercialización y uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.
- R.D. 1078/93 (actualizando por una orden de 20 de febrero de 1995) sobre Clasificación, Envasado y Etiquetado de preparados peligrosos.
- Orden de 13 de octubre de 1989, que se determinan los métodos de caracterización de los RTPs.
- R.D. 74/92, que aprueba el Reglamento Nacional de transporte de mercancías peligrosas por carretera.
- Orden de 20 de julio de 1990, por la que se implanta el Programa Nacional de Vigilancia de Residuos de productos fitosanitarios.
- Orden de 13 de junio de 1990 que modifica la Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- R.D. 1310/90, que regula la utilización de Lodos de Depuración.
- Acuerdo de 17 de junio de 1997, del consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Resolución del Parlamento de Andalucía sobre Política General de Residuos Sólidos Urbanos, industriales y Agropecuarios (Parlamento de Andalucía, 15 de noviembre de 1993).
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la CAA.
- Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.
- Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial para la Protección de la Superficie Forestal y de Montes, se aplicará la siguiente normativa:
  - Ley de Montes, de 8 de junio de 1957 y Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento.
  - Ley 81/1996, de 5 de diciembre, sobre Incendios Forestales y Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento.
  - Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
  - Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
  - Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra los de Incendios Forestales.
  - Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de Incendios Forestales, en lo que no contraiga o se oponga a la Ley antes mencionada.
  - Decreto 108/1995, de 2 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Lucha contra Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 5/1977, de 4 de enero, de Fomento de la Producción Forestal, y R.D. 1279/1978, de 2 de mayo, por el que se aprueba su Reglamento, modificado por el R.D. 1404/1982, de 30 de abril.
- Decreto 2360/1967, de 19 de agosto, sobre cultivos agrícolas de montes.
- Decreto 2661/1967, de 19 de octubre, sobre plantaciones forestales.
- Decreto de 15 de junio de 1972, sobre roturación de montes forestales para cultivo agrícola.
- Decreto 250/1997, de 28 de octubre, por el que se regulan los aprovechamientos apícolas en los montes pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- R.D. 146/93, de 21 de septiembre, por la que se estima el ciclo vegetativo de las especies forestales y se clasifican a los efectos de lo establecido en el Título VII de la Ley.
- Decreto 145/92 de 4 de agosto, determinados aspectos de la Ley.
- Decreto 31/1998, de 17 de febrero por el que se establecen un régimen de ayudas para fomentar acciones de desarrollo y aprovechamiento de los montes en zonas rurales de Andalucía.
- Orden de 4 de mayo de 1998, por la que se desarrolla el Decreto 31/1998, de 17 de febrero, por el que se establecen un régimen de ayudas para fomentar acciones de desarrollo y aprovechamiento de los montes en zonas rurales de Andalucía.
- Orden de 27 de julio de 1988, por la que se amplía la relación de especies forestales a la que se refiere el artículo 228 del vigente Reglamento de Montes.

• Respecto a la protección del Medio Ambiente contra los ruidos y vibraciones, se estará a lo previsto en la Ley 37/03, de 17 de noviembre, de Ruido, y en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, que aprueba el Reglamento contra la contaminación Acústica en Andalucía. Así mismo, se cumplirá lo previsto en la Orden, de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

• Respecto a los vertidos líquidos, deberán contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico; así como autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El Ayuntamiento de Alfacar deberá crear un servicio de mantenimiento para las instalaciones de depuración incluidas las de las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable, así como tomar las medidas necesarias para resolver los vertidos procedentes de las actividades ganaderas e industriales existentes.

• Respecto a las Vías Pecuarias, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias y Decreto 155/98 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

• Respecto a las infraestructuras viarias previstas en el PGOU, deberán someterse al procedimiento de Prevención ambiental correspondiente, de manera particularizada, cuando se incluyan en el apartado del Anexo I de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

## TÍTULO VIII

### NORMAS ADMINISTRATIVAS

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

###### Artículo 1.1.8. Objeto.

El objeto de las presentes normas administrativas es establecer el procedimiento por el cual se regularán los «actos

aprobatorios» de las diferentes actuaciones o intervenciones que se realicen sobre el suelo o la edificación.

###### Artículo 2.1.8. Información urbanística.

El Ayuntamiento de Alfacar informará por escrito sobre las condiciones urbanísticas de cualquier parcela o edificación a quien lo solicite.

Este documento municipal acreditando las circunstancias urbanísticas concurrentes en una finca se denomina «Cédula de Calificación Urbanística»; y su otorgamiento se producirá en el plazo de un mes desde la solicitud del mismo, (deberá acompañarse un plano de la finca de la que se solicita información referida a la documentación gráfica del Plan General).

La Cédula de Calificación Urbanística es obligatoria en fincas incluidas en las áreas de actuación donde sean de aplicación algunos de los sistemas de actuación previstos en éste Plan General, o donde sea necesaria la aprobación previa de cualquier figura de planeamiento que defina o modifique la ordenación; y voluntaria en los demás casos.

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento cuando lo estime conveniente podrá establecer el carácter obligatorio de esta Cédula, previo a cualquier intervención.

Por último, será obligatoria cuando concurren algunas circunstancias que pusieran en duda las condiciones urbanísticas de las fincas en cuestión.

###### Artículo 3.1.8. Legislación aplicable.

Las determinaciones relativas a las normas administrativas en cuanto a los actos regulados por licencias así como a las referentes a disciplina urbanística se adecuarán a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la Ley 4/1999 que modifica la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común y al Reglamento sobre Procedimiento Sancionador de 4 de agosto de 1993.

## CAPÍTULO II

### Licencias

###### Artículo 1.2.8. Actos sujetos a licencia.

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

4. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación de Régimen Local que resulte aplicable.

###### Artículo 2.2.8. Obras de edificación.

Tal y como se articula en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, tendrán la consideración de «edificación» a los efectos de dicha Ley y requerirán un proyecto según lo establecido en la misma, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Así mismo, se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que pertenezcan adscrito al edificio.

#### Artículo 3.2.8. Proyecto.

El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2 anterior. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

#### Artículo 4.2.8. Otras obras.

El resto de las obras que no se entiendan incluidas en el artículo 2 anterior por no englobar alguno de los aspectos allí reflejados, respecto a los usos o a la simplicidad, no necesitarán obligatoriamente para su definición y desarrollo la redacción de un proyecto, tal y como se explicita en el art. anterior, pudiéndose definir mediante otro tipo de documentos: Memoria valorada, planos generales, mediciones orientativas, dirección facultativa, etc...

#### Artículo 5.2.8. Competencia.

La competencia para otorgar la totalidad de las licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada, no entendiéndose adquirida por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico aplicables.

#### Artículo 6.2.8. Tramitación de las solicitudes de licencia.

La tramitación de solicitudes de Licencia se ajustará a lo establecido en la LRL y el RSCL.

Se concederá Licencia, de acuerdo a la documentación redactada por técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras.

Plazos. En la licencia se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Podrá prorrogarse una sola vez, y por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la Licencia, sin perjuicio de lo especificado en el siguiente artículo.

#### Artículo 7.2.8. Caducidad de las licencias.

Las licencias caducarán:

a) Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.

b) Si comenzadas las obras, estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la Licencia.

c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o en la ampliación de este.

La caducidad de la licencia, que será declarada por el órgano municipal competente y notificada al promotor de las obras objeto, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la Licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada, y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

Se exceptuarán del régimen general de caducidad de Licencias las parcelas sobre las que se conceda Licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar, cuyo destino básico sea el de servir de residencia al propietario o a su familia, en cuyo caso el plazo de inicio de las obras será de un año y tres años para la terminación de las mismas. El régimen legal de prórroga de este tipo de edificaciones se ajustará en cuanto al plazo para su concesión al mismo régimen temporal previsto para su concesión inicial.

Para acogerse a este régimen, será necesario que el propietario lo justifique ante el Ayuntamiento y esta así lo reconozca.

Granada, agosto de 2006, por el equipo redactor: Arturo Abril, Arquitecto.

## ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

#### Artículo 1.1. OME. Concepto.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación, según lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tienen por objeto completar 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).

La formulación, redacción y tramitación corresponde al Ayuntamiento, pudiendo efectuarse de forma conjunta con el correspondiente instrumento, como es el caso que nos ocupa. Por otra parte, la modificación o continuidad en el tiempo de las Ordenanzas es independiente de la vigencia del presente 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.

#### Artículo 2.1. OME. Objeto.

Las presentes Ordenanzas de Edificación tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de construcción o edificación e instalación y usos del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, según lo dispuesto en la legislación y Plan General de Ordenación Urbanística de Alfacar.

## CAPÍTULO II

## Terminología

Artículo 1.1.OME. Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1. Alineaciones: Es la fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2. Alineaciones oficiales: Son las definidas en la documentación gráfica del PGOU (Plano de Ordenación Física. Alineaciones), y proyectos que para un posterior desarrollo se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores (públicos o privados), calles y plazas.

- Alineaciones exteriores: Son los límites que el PGOU fija entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, (públicos o privados).

- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación. Delimitan la «superficie no edificable, sne».

- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.

- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

- Finca retranqueada: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

- Fondo máximo de la edificación: máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de edificación.

3. Calle oficial: Aquella que discurre entre o a partir de alineaciones oficiales. La que no cumpla esta condición será privada.

4. Retranqueo: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar en cualquier linderos de la parcela.

5. Rasante: Es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

- Rasante oficial: son los perfiles longitudinales de las calles o plazas definidas en la documentación gráfica de este PGOU, en planos de Ordenación Física, y proyectos que como desarrollo de las mismas, se redacten.

- Rasante natural: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.

- Rasante terminada: es la rasante definitiva o última del terreno construido.

6. Espacios parcelados: Según se especifica:

- Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

- Parcela bruta: Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.

- Parcela neta: Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.

- Parcela mínima: Es la superficie mínima de parcela neta que establece el planeamiento en caso de lotear o dividir parcelas de tamaños superiores. Su tamaño depende de la calificación urbanística.

- Frente mínimo: es la menor dimensión posible a vial o espacio público que puede presentar la parcela mínima.

7. Alturas: Se definen a continuación:

- La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia ver-

tical desde la rasante del terreno, hasta la cara superior del alero de la cornisa. La medida se realizará según se dispone en este PGOU.

- Altura Libre de Pisos: es la distancia entre la cara superior del suelo y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

- Altura Planta Baja: es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado que la cubre.

- Altura de pisos: es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

8. Planta baja: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

9. Sótanos y semisótanos: Según estas consideraciones:

- Sótano: Se considerará cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.

- Semisótano: Se considerará aquella planta en la que su forjado de techo sobresale de la rasante del terreno como máximo la medida de 1,50 m establecida en este PGOU. En terrenos en pendiente se considerarán semisótanos las plantas semienterradas.

10. Aprovechamientos: Se definen con estos parámetros:

- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.

- Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la parcela neta.

- Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad; y el 50% de los cuerpos semicerrados volados o no.

- Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas descubiertas y partes diáfanos de la edificación en fachadas exteriores, siempre que estos sean libres al acceso público y sin cerramiento. Computarán al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente.

- Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela, expresado en  $m^2/m^2$ . Será equivalente  $3 m^3/m^2$  a  $1 m^2/m^2$  en edificios no industriales y  $6 m^3/m^2$  a  $1 m^2/m^2$  en edificios industriales. Habrá coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta o neta según se defina la misma.

11. Patios: Se denominan también «sne» (superficie no edificable).

- Verde privado: Es la parte no edificable de la parcela. Solo podrá destinarse en un 50% como máximo a vías y/o aparcamientos de superficie, quedando el 50% restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques, jardines, piscinas, etc., sin construcción alguna.

- Patio de luces: Es el espacio descubierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación.

Pertenece, por tanto, formalmente al denominado patio cerrado, y tendrá una dimensión mínima de 3 m.

- Patio abierto: Es el espacio descubierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene sólo parte de su perímetro delimitado por edificación, estando el resto en contacto con la calle.

- Patio mancomunado: Son patios de luces o abiertos comunes a más de una parcela. En este caso se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad, con respecto a ambas fincas y

deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar Licencia de Obras.

- Patio inglés: Es el espacio semiabierto en al menos uno de sus lados, cuyo piso se sitúa bajo rasante y cuya misión es la ventilación o el soleamiento de las edificaciones.

- Fachada: Masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

12. Solar: Superficie de suelo urbano, apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en este PGOU, teniendo así mismo, señaladas alineaciones y rasantes.

- Superficie edificable (se): Aquella zona o superficie que puede contener edificación.

- Superficie no edificable (sne): Aquella zona o superficie que debido a sus características geotécnicas, topográficas, topológicas, de paisaje o por disponerlo así el planeamiento en base a un modelo territorial definido, no se puede ocupar por la edificación. Se puede destinar a ajardinamiento paseos, aparcamientos, patios, etc...

13. Usos permitidos: Son los que se consideran adecuados o compatibles en las ordenanzas de este PGOU.

14. Tipologías: Según la estructura, altura, volumen, uso y forma de concretarse en el espacio se dispondrán:

- Edificación alineada: Es la edificación cuya fachada o fachadas coinciden con la alineación oficial señalada en este PGOU (caso común de edificios en manzana).

- Edificación retranqueada: Es la edificación en la que algunas de sus fachadas no coinciden con la alineación oficial señalada en este PGOU. Dicha edificación se entenderá retranqueada de la alineación con la que no coincida (caso común de viviendas unifamiliares adosadas).

- Edificación exenta: Es la edificación retranqueada de todas las alineaciones (caso común de chalets o bloques aislados).

### CAPÍTULO III

#### Condiciones generales de las edificaciones

##### Sección I. Solares edificables

Artículo 1.3.OME. Además de las limitaciones establecidas con carácter general en este Plan General, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado de la LOUA y Reglamentos de aplicación.

Artículo 2.3.OME. A los efectos de este PGOU, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que además de contar con los servicios señalados en la LOUA, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuesto en el plano de Ordenación Física, Alineaciones de este PGOU, así como el cumplimiento de las ordenanzas establecidas en el mismo.

##### Sección II. Altura de las edificaciones

Artículo 3.3.OME. Semisótano.

Los semisótanos que sobresalgan una altura superior a 1,50 m, medido a la parte superior del piso correspondiente y de la forma que se señala en este PGOU, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Así mismo, se contabilizarán las plantas diáfanos o con soportales.

Artículo 4.3.OME. Altura de pisos.

La altura de pisos queda fijada en un mínimo de 2,80 m y un máximo de 3,30 m para las plantas altas y un mínimo de 2,80 m y un máximo de 4,50 m para las plantas bajas.

En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

Artículo 5.3.OME. Altura libre.

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2,50 m y como máximo el resultante de aplicar el art. anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m como mínimo.

En ambos casos se permiten algunas zonas de menor altura libre, siempre que queden justificados (casos de rehabilitación, reforma o adaptación de edificios fundamentalmente) y que no superen el 40% de la superficie útil desarrollada.

Artículo 6.3.OME. Entreplantas.

Se podrán edificar entreplantas, siempre que queden contempladas e integradas en la planta baja de las edificaciones. En caso de superar la altura de pisos establecida en el art. 4 anterior, computará como una planta.

Artículo 7.3.OME. Altura reguladora. Medición.

La altura reguladora será el parámetro indicativo del volumen aparente de las edificaciones.

Las alturas se medirán en general, y sin perjuicio de los casos especiales que se explicitarán, trazando una paralela a la «línea de pendiente» a una cota vertical que es la «altura máxima reguladora». Esta cota se calculará en función del número de plantas «n» permitido para cada Ordenanza según la fórmula siguiente:

$$H = 3 \times n + 1,50 \text{ (metros)}$$

donde quedan incluidos, en cualquier caso, el canto del forjado y el de la cornisa, pero no el de los antepechos (casos de terrazas o similar), que como máximo serán de 1,00 m de altura. También estará incluida la parte sobresaliente de los semisótanos en caso de existir.

Para la medición de la altura máxima reguladora, se definen, además de los parámetros de este Capítulo III, los siguientes:

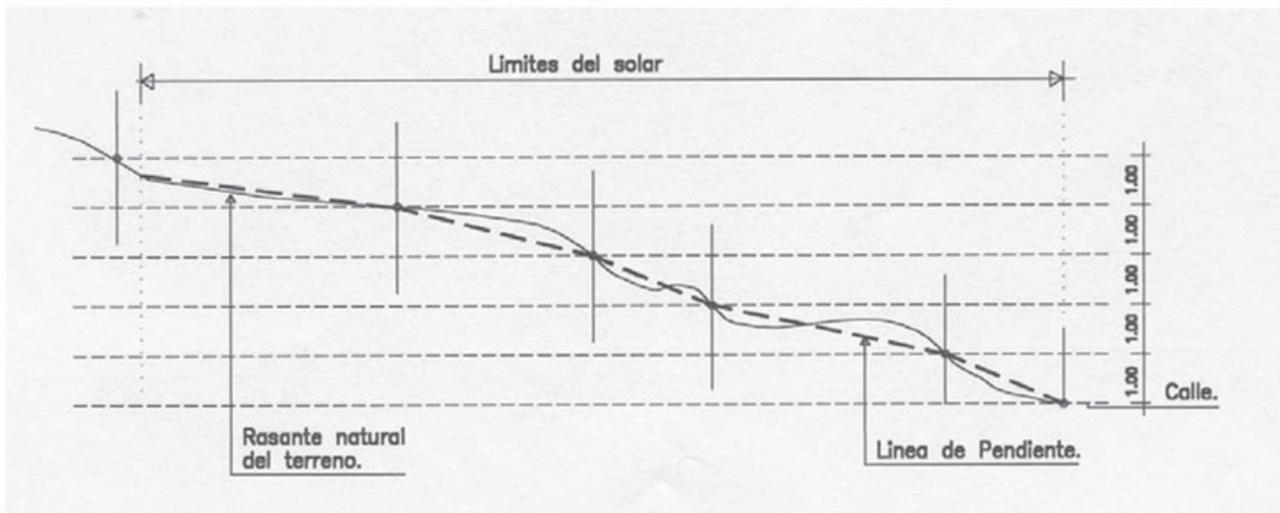
Rasante natural: Es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Si esta se rebaja por extracción de tierras, la rasante natural a considerar será la del terreno ya rebajado; no considerándose cuando la extracción de tierras se efectúe para la ejecución de sótanos y/o semisótanos. Si el terreno natural se rellena o existen indicios de ello en época reciente (2 años), la rasante natural a considerar será la del terreno natural originario.

Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.

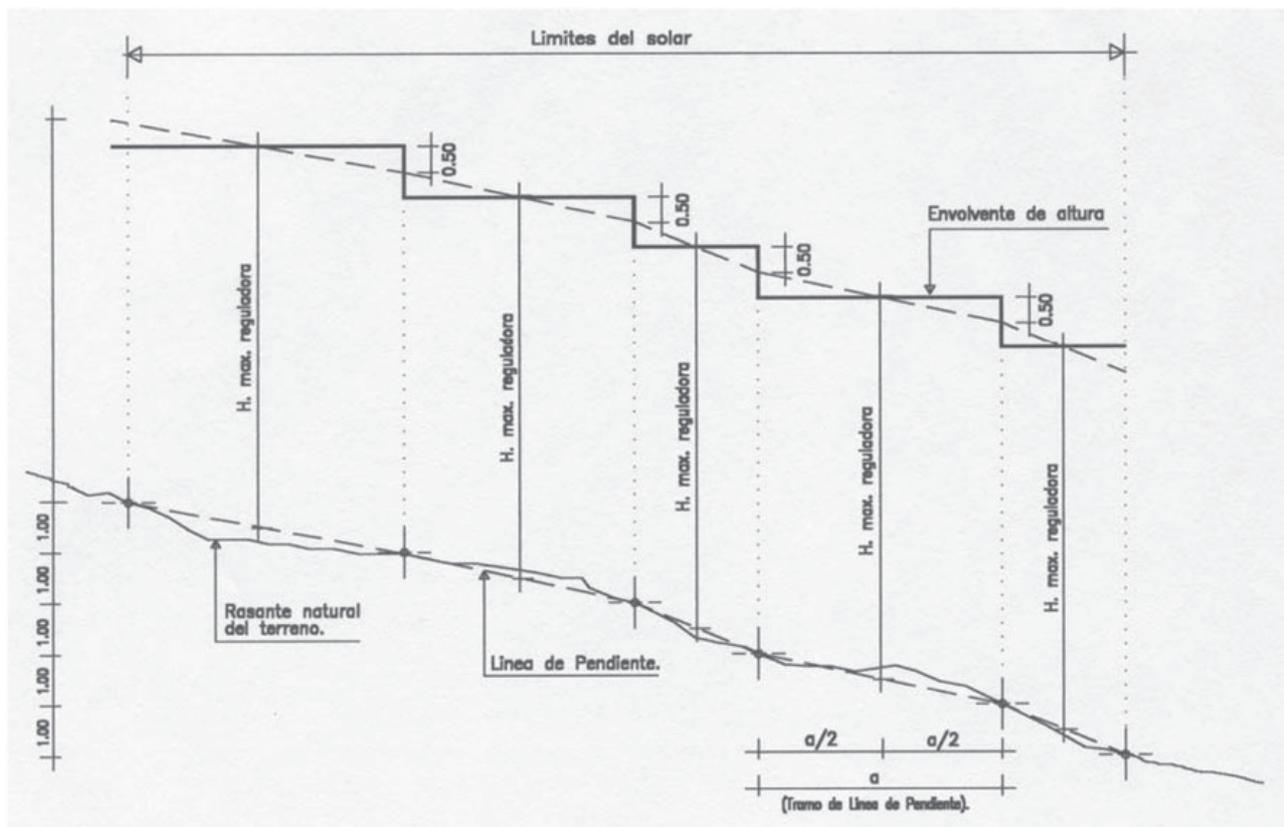
Línea de pendiente (L.P.): Es la línea que se define a partir de la rasante natural del terreno, si esta no es uniforme. Si es uniforme, ambas coincidirán.

Para obtener la línea de pendiente de un solar, a partir de los límites del mismo se trazará un sistema de líneas auxiliares horizontales y paralelas entre si a 1 m.

Los puntos de intersección de estas líneas con la rasante natural del terreno (en el último tramo se tomará como punto intersección la del límite del solar con la rasante natural), se unirán mediante tramos rectos que conformarán la línea de pendiente.



Envolvente de altura: (EA) En la vertical del punto medio de cada tramo de la línea de pendiente se medirá la altura máxima reguladora «H» y se trazará una línea quebrada según se recoge en el siguiente gráfico.

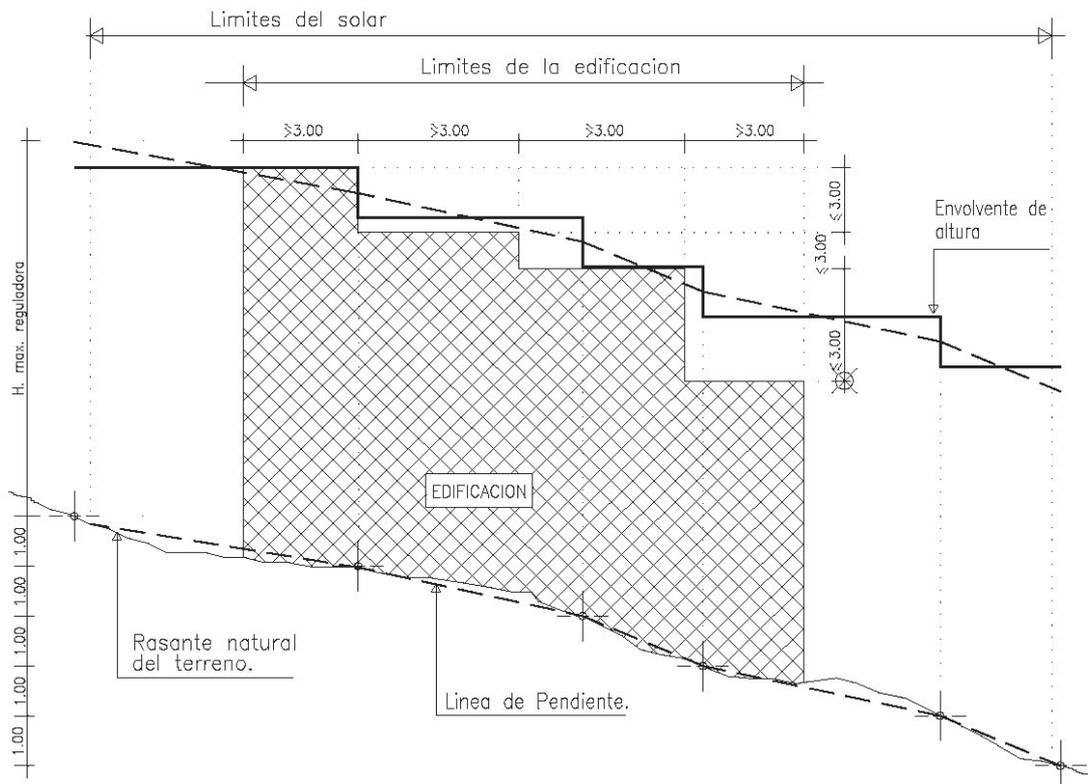


(Si a la línea de pendiente se trazara un paralela a una altura «H», esta cortaría los tramos horizontal y vertical de la envolvente de altura en sus puntos medios.)

Envolvente de altura máxima de la edificación (EAME): La envolvente de altura máxima de la edificación será la línea quebrada que junto a la rasante del terreno, definirá el área dentro de la cual se situará la proyección de la edificación a

construir, sea esta alineada o no a calle según su ordenanza reguladora. Se obtendrá a partir de la «envolvente de altura».

Dentro de este área, no se permitirán escalonamientos de la edificación superiores a los 3 m en la vertical, ni inferiores a 3 m en la horizontal. Así mismo, si la línea de pendiente supera la pendiente del 50%, se aumentará progresivamente el fondo horizontal del escalón, tomando como máximo una distancia de 6 m para una pendiente del 100%.



Casos especiales: En solares en esquina y/o con fachada a varias calles se aplicará este criterio para cada una de las calles que lo circunden y se escogerá la envolvente definitiva en que concurren todas las demás.

Artículo 8.3.OME. Construcciones por encima de la altura máxima reguladora:

En todas las ordenanzas de este PGOU se autorizarán edificaciones por encima de la altura máxima reguladora (SH), que llamaremos «áticos», «torreones», «castilletes» o «elementos auxiliares», y bajo las siguientes condiciones:

- Áticos:
  - Sólo se permitirán en ordenanza Residencial Compatible.
  - Se ubicarán sobre la última planta, retranqueándose al menos 3 metros a fachadas y medianeras, solo pudiéndose adosar a estas en caso de taparlas.
  - Tendrán una ocupación máxima del 40% sobre la superficie de la planta inferior.
  - La cumbre no podrá sobrepasar la altura de 4,50 m por encima de la altura reguladora.
- Torreones:
  - Sólo se permitirán en ordenanzas de residencial unifamiliar extensiva o abierta.
  - Se ubicarán sobre la última planta, retranqueándose al menos 3 m a fachadas y medianeras, sólo pudiéndose adosar a estas en caso de taparlas.
  - Tendrán una superficie máxima construida de 30 m<sup>2</sup> y no ocuparán más de 25% de la superficie de la planta inferior.
  - La cumbre no podrá sobrepasar una altura de 4,00 m, por encima de la altura reguladora.
- Castilletes:
  - Se permitirán en todas las ordenanzas salvo en la residencia plurifamiliar.
  - Bajo el plano de 45% establecido a partir del forjado de cubierta.

- Tendrán la superficie máxima del cuerpo de escalera, pudiéndose añadir el del ascensor en caso de que lo hubiere así como el «cuarto o armario de instalaciones de telecomunicaciones».

- La cumbre no podrá sobrepasar una altura de 4'50 metros sobre la altura reguladora.

- En ningún caso se podrán edificar castilletes y torreones en el mismo edificio.

• Elementos auxiliares:

- Se permitirán en todas las ordenanzas: Pérgolas estructurales, shunts de ventilación y chimeneas; nunca cuarto de instalaciones ni lavaderos.

- Se ubicarán en cualquier lugar sobre la última planta, aunque preferentemente bajo el plano de 45% establecido a partir del forjado de cubierta, debiendo integrarse en el diseño del edificio.

• Por otra parte, y como regla general, todas las edificaciones permitidas sobre la altura reguladora consumen edificabilidad al igual que toda edificación sobre rasante, en los términos explicitados en el presente PGOU.

### Sección III. Aprovechamientos

#### Artículo 9.3.OME. Superficie ocupada. Medición.

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos interiores de parcela.

Aunque la edificación principal se retranquee o separe de los límites del solar, se permitirá que el «sótano» y «semisótano» que no compute como planta (al cumplir la altura sobre rasante) pueda adosarse a dichos límites siempre que el cuerpo o edificación adosado no supere tampoco la altura máxima sobre rasante del solar al que se adosa.

Para la medición de la superficie ocupada se seguirán los mismos criterios que para la medición de la edificabilidad, según el artículo siguiente.

**Artículo 10.3.OME. Edificabilidad. Medición.**

Para la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos abiertos al 50% y los cerrados al 100%.

Se computarán al 50% las terrazas cubiertas que estén cerradas por dos o menos lados. En cualquier otro caso computarán el 100%.

Los espacios de altura libre inferior a 1,50 m no computarán a efectos de edificabilidad.

Así mismo, cualquier edificación o cuerpo construido que no cumpla las condiciones anteriores o las previstas para sótanos y semisótanos, computará edificabilidad al 100% aún en el caso de ventilar y/o dar luces por medio de patio inglés.

En la documentación integrante de los proyectos deberán quedar claramente especificadas y justificadas la medición de los cuerpos a construir, a efectos del cómputo de la edificabilidad consumida.

**Artículo 11.3.OME. Cómputo del aprovechamiento.**

El cómputo del aprovechamiento, o edificabilidad en estos casos, se realizará siguiendo las reglas de los dos artículos anteriores. No obstante, en caso de parcelas con cargas o imposiciones del planeamiento, tal como se especifica en el artículo 12.3.OME siguiente, las condiciones urbanísticas referidas a la edificabilidad, ocupación y parcela mínima, se aplicarán sobre la «parcela bruta», debiéndose actuar, en cualquier caso, por «acumulación de volumen». Así mismo, se podrán alterar las condiciones referidas a retranqueos o separación a linderos para hacer posible la edificación según los parámetros anteriores.

Puesto que el presente PGOU no contempla la edificabilidad actualmente consolidada en las edificaciones, si se actúa por sustitución, se habrá de realizar según las determinaciones y disposiciones del mismo.

Por último, cuando por aplicación de las condiciones de este PGOU (de ordenación, cargas, imposiciones...) incluidas las de «acumulación de volumen», no sea posible la materialización completa del aprovechamiento asignado para cada parcela, este no será objeto de ningún tipo de transferencia, aunque sí se articularán los mecanismos oportunos de compensación del defecto del mismo. A éstos efectos el Ayuntamiento fijará el precio del m<sup>2</sup> del suelo en función de las zonas, el aprovechamiento, etc...

**Artículo 12.3.OME. Acumulación de volumen.**

En parcelas afectadas por cargas del planeamiento o por limitaciones impuestas por la propia ordenación del plan como son la cesión de viales, de zonas verdes y/o suelo dotacional, o la previsión de verde privado, y que no hayan sido recogidas en unidades de ejecución por el presente PGOU se actuará por «Acumulación de volumen», según los casos siguientes:

- En zonificación «Residencial Plurifamiliar»: Será obligatoria la ocupación máxima de la parcela siempre que se respeten las condiciones de patios e higiénico sanitarias exigibles en función de los usos a edificar.

Así mismo, en caso de imposibilidad de materializar el aprovechamiento en las plantas permitidas, se admitirá una planta mas siempre retranqueada al menos tres metros de fachadas y medianerías. Solo se podrá adosar a alguna medianería si con ello la tapara.

- En zonificación «Residencial Compatible»: Será obligatoria la ocupación máxima de la parcela siempre que se respeten las condiciones de patios e higiénico-sanitarias exigibles en función de los usos a edificar.

Así mismo, en caso de imposibilidad de materializar el aprovechamiento en las plantas permitidas, se permitirá que la planta autorizada sobre la altura reguladora supere la ocupación del 40% siempre que se sitúe bajo un plano de 45° aunque solo en fachada/s, pudiendo adosarse a medianerías.

- En el resto de zonificaciones: Será obligatoria la ocupación máxima de la parcela siempre que se respeten las condiciones de patios e higiénico-sanitarias exigibles en función de los usos a edificar.

Tramitación: En los casos en los que el mecanismo de la «acumulación de volumen» conlleve el aumento del número de plantas, la ampliación de la planta permitida sobre la altura reguladora que signifique sobresalir del plano de 45° respecto a las medianerías o el adosarse a ellas, o la alteración de retranqueos y/o separación a linderos de la edificación, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que permita valorar la solución propuesta respecto del entorno inmediato.

En los demás casos, bastará su justificación dentro del propio documento del proyecto arquitectónico.

**Sección IV. Entrantes, salientes y patios****Artículo 13.3.OME. Salientes.**

No se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales marcadas en este PGOU más que con los vuelos que se fijen en el mismo; prohibiéndose los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de una «actuación en conjunto», definida en este PGOU.

Así mismo, quedan prohibidos los salientes en forma de esquinzos o diente de sierra, sean abiertos o cerrados.

Las plazas se considerarán como «la calle más ancha que llegue a ella» en cuanto a anchura para calcular los vuelos.

En los casos de calles de anchura variable, se tomará el «menor ancho» para el cálculo de vuelos en cada parcela a edificar.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m de las líneas de medianería, sin perjuicio de cumplir lo especificado en la NBE-CPI 96 o cualquier otra norma de aplicación concurrente en el asunto.

**Artículo 14.3.OME. Vuelos.**

Se permitirán vuelos según las especificaciones concretas para cada uno de ellos, además de las siguientes:

- La longitud será como máximo del 60% de la longitud de la fachada, no permitiéndose vuelos corridos. En cualquier caso, se permitirá superar esa longitud del 60% en función de los edificios colindantes y por aunar tipologías edificatorias. Para ello habrá de presentarse un alzado compuesto que permita valorar la solución propuesta.

- El ancho del vuelo quedará remitido al menos 0,30 m desde el bordillo que conforma el acerado. Si no existen aceras, la anchura del vuelo no será superior a 0,50 m.

- La separación entre vuelos será, en cualquier caso, superior a 0,60 m.

- La altura mínima sobre la acera o calzada será de 3,00 m.

- En esquinas convexas, la distancia de los vuelos al vértice será como mínimo de 2 metros.

- El ancho máximo de los vuelos será del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso los 0,90 m.

- No podrán volar fuera del ancho de la línea límite de propiedad (linderos), debiendo separarse a medianerías y de dichas linderos al menos 0,60 m.

- Los aleros de cubierta a calles no serán superiores a 0,60 m. Los superiores a dicha medida se contabilizarán como vuelos y se les aplicarán las reglas de este articulado.

- La ejecución de vuelos nunca supondrán la variación de infraestructuras urbanas existentes o previstas.

**• Abiertos:**

- Se permitirán en todas las ordenanzas y para calles de ancho no inferior a 3 metros.

- El canto máximo será de 20 cm.

- En balcones de poca anchura (0,20 m), cierres ornamentales o rejas, dicha altura sobre el acerado o calzada no será inferior a 2,50 m.
- Cerrados:
  - Se permitirán en todas las ordenanzas, y para calles de ancho no inferior a 12 metros.

#### Artículo 15.3.OME. Sobrantes de vial.

Se denomina así al suelo de propiedad municipal o de particulares que resulta de las correcciones de alineaciones y que, o bien, no tiene tamaño suficiente para constituir una parcela, o bien, por la situación en que queda impide el acceso a parcelas que lo tenían antes de dicha corrección de alineaciones.

El propietario colindante más próximo podrá solicitar, previo pago, que le sea escriturado el sobrante de vial correspondiente, siempre que se den las siguientes condiciones:

- Que no interese, por su situación, dejarlo anexo al vial y con la categoría de espacio público en cuyo caso tendría prioridad el Ayuntamiento para su adquisición.
- Se considera no computable a efectos de edificabilidad de la parcela a la cual se agrega, si esta tiene el tamaño mínimo exigido en la zona, de lo contrario podrá computar a estos efectos y podrá ocuparse por la edificación siempre que las ordenanzas de carácter espacial (alineaciones fundamentalmente) así lo permitan.
- En cualquier caso se podrán edificar según las condiciones del «suelo no edificable».

#### Artículo 16.3.OME. Alineaciones.

Las alineaciones oficiales vienen definidas en los planos de ordenación. A partir de ellas, las edificaciones que se realicen deberán respetar dicha alineación o retranquearse si su calificación u ordenanza se lo permite. En el primer caso se denominarán «edificaciones alineadas» y en el segundo «edificaciones retranqueadas», siendo «exentas o aisladas» en el caso de retranquearse de todos los linderos de la parcela. Así mismo, en caso de discrepancias entre la realidad física y la planimetría, predominará lo primero.

No obstante, será el Ayuntamiento el que previamente a la concesión de la licencia y/o comienzo de las obras deba señalar la «línea» y la «rasante» de cualquier solar, basándose objetivamente en lo previsto en dichos planos de Ordenación.

#### Artículo 17.3.OME. Retranqueos a alineaciones.

Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial si es permitido por la Ordenanza específica, siempre que no dejen medianeras al descubierto, o que se realice un tratamiento de las mismas, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y decoración a la fachada del edificio retranqueado; además de la obligatoriedad de edificar una cerca exterior de características urbanas, definida en la sección VI de este capítulo.

En caso de ensanchamiento de calles ya consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

#### Artículo 18.3.OME. Ensanchamiento de calles.

El Ayuntamiento, aún no estando previsto en el PGOU y si así lo considera oportuno, podrá obligar al retranqueo de la alineación de cualquier solar con el fin de ampliar el ancho de algunas calles hasta conseguir 6 m (sólo si es capaz de admitir tráfico rodado).

Estas definiciones deberán tratarse de forma genérica para la totalidad o gran parte de dicha calle, realizándose la medición del ancho desde el eje actual de la misma en caso de pretender el ensanchamiento por ambos márgenes. (Dicho eje se entenderá como el existente en el momento de la Aprobación Definitiva de este PGOU.)

Para ello salvo que ya esté previsto en el PGOU (plano 0.3) tendrá que definir una Unidad de Ejecución y gestionarla y ejecutarla según se define en este PGOU así como en la LOUA y Reglamentos, sea por acuerdos compensatorios o mediante expropiaciones. En cualquier caso, se actuará en la parcela por «Acumulación de volumen», según lo previsto en el art. 12.3.OME.

#### Artículo 19.3.OME. Reajuste de alineaciones.

El Ayuntamiento podrá obligar a pequeños reajustes de la alineación existente, con el fin de alinear o atenuar ciertos salientes incómodos para la estructura viaria.

Esta condición se impondrá para el otorgamiento de la oportuna licencia de nueva construcción actuándose en la parcela por «Acumulación de volumen», según lo previsto en el art. 12.3.OME.

#### Artículo 20.3.OME. Inexistencia de alineaciones.

En el caso de no estar reflejada la alineación oficial en los planos de Ordenación de este PGOU el promotor de cualquier tipo de edificación a realizar deberá justificar las dimensiones y límites de la parcela donde pretende actuar, aportando para ello escrituras, planos catastrales,... o cualquier otro documento que considere necesario.

El Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia, comprobará y efectuará el señalamiento de dicha alineación, sin perjuicio de lo especificado en el articulado de esta sección IV.

#### Artículo 21.3.OME. Retranqueos y separación a linderos.

No se pueden abrir huecos con luces rectas a fincas colindantes, si no hay como mínimo tres metros de distancia entre la pared en que se abran y la propiedad vecina; sin perjuicio de la existencia de calles y patios.

La separación a linderos se medirá desde el borde exterior de los vuelos si son cerrados o abiertos de más de 60 cm de vuelo.

#### Artículo 22.3.OME. Patios cerrados.

Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados, pudiendo mancomunarse.

La superficie de estos patios se calculará en función de la altura «H» del mismo (H se contabiliza desde el piso del patio al extremo superior del antepecho de la azotea o alero del tejado). De esta forma, la superficie del patio será  $S = (1/4 * H)^2$ , y como mínimo 9 m<sup>2</sup>.

Las distancias de luces rectas serán de longitud H/4 y como mínimo 3 metros, debiéndose inscribir en el patio un círculo de diámetro H/4 y como mínimo 3 metros.

#### Artículo 23.3.OME. Patios abiertos.

No se permitirán patios abiertos a fachada que no tengan la consideración de entrantes, cuyo suelo pertenecerá al dominio y uso público y deberá integrarse con la vía urbana a que dé fachada.

En cuanto a dimensiones mínimas de luces, se seguirá el mismo criterio que para los patios cerrados.

#### Artículo 24.3.OME. Patios de manzana.

En los patios de manzana, que deberán tener cabida para un círculo de 8 m de diámetro como mínimo, se permitirán luces de viviendas (ya que cumplen con la definición de vivienda exterior), no permitiéndose vuelos de ningún tipo. Se permitirán solamente vuelos abiertos de 0,75 m como máximo, y de longitud máxima el 60% de la longitud de la fachada, si el diámetro referido anteriormente supera los 10 m.

#### Artículo 25.3.OME. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a conseguirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad como farolas, arbolado, mobiliario urbano o infraestructuras urbanas.

Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectos con la mayor brevedad y antelación que cada caso permita.

En cualquier caso, las actuaciones posteriores llevadas a cabo por los propietarios deberán respetar estos elementos.

Artículo 26.3.OME. Apoyos.

Se prohíben los apoyos de carácter definitivo en calzadas o aceras de calles oficiales.

#### Sección V. Tratamiento de los bajos. Reclamos Publicitarios

Artículo 27.3.OME. En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, etc., solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 15 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle. Cuando por normas concurrentes con las presentes, sea obligatorio que lo hagan, deberán quedar remediadas en la fachada.

Artículo 28.3.OME. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del perímetro de estas jambas, dinteles, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas.

#### Sección VI. Cerramientos, cercas y pérgolas

Artículo 29.3.OME. Cercas en general.

Las cercas que delimitan las parcelas o patios, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 2,00 m sobre la rasante definitiva o terminada de su parcela, pero podrán elevarse 1 metro más con rejería, celosías, arbolado, etc.

Las cercas a calles serán de altura máxima de 1,80 m (cuando sean opacas), pudiendo elevarse hasta los 3,00 metros con rejería, celosías o arbolado.

Así mismo, la «rasante terminada» de una parcela no podrá elevarse más de 1,50 m sobre la línea de rasante de otras parcelas o calles colindantes; con lo cual la altura máxima de cualquier cerca y en cualquier caso no podrá superar en ningún punto los 3,30 m con elementos opacos, y evidentemente, los 4,50 m con rejería, arbolado, etc...

Artículo 30.3.OME. Cercas urbanas.

Cuando se realice algún retranqueo de los previstos en la sección IV de este capítulo y para no dejar medianerías vistas, se deberá realizar una cerca de altura mínima 4 m con características urbanas, con el fin de realizar un «mantenimiento de fachada», entendiéndose como tal la armonización con la edificación realizada y con las colindantes.

Artículo 31.3. OME. Pérgolas.

Se admitirán pérgolas sin límite de superficie siempre que se retranqueen de colindantes y viales lo señalado para la edificación principal.

Así mismo, se admitirá que las pérgolas se adosen a distintos colindantes y viales con un máximo de 5 metros lineales por cada lado de la parcela.

Para considerarse como tales, las pérgolas no podrán presentar una cubrición continua, si pudiéndose cubrir con toldos, plantas o cualquier otro elemento movable o fácilmente desmontable.

Artículo 32.3.OME. Vallado de solares.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado.

El cercado permanente será de 2 m de altura, ejecutado con material y acabados típicos del lugar, convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo en el caso de que no prevea una construcción inmediata (antes de tres meses).

En el caso de urbanizaciones de nueva implantación, los propietarios de solares deberán cercarlos cuando la consolidación de la misma alcance el 60%.

Artículo 33.3.OME. Construcciones provisionales.

En el interior de los solares en los que vaya a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones en una sola planta, dentro de las alineaciones del solar, destinados a la seguridad y salud de las obras, a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

Dado el carácter de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

#### Sección VII. Condiciones estéticas

Artículo 34.3.OME. Generales.

La composición estética de los edificios se deja a la libre elección del proyectista de los mismos, siempre cumpliendo lo especificado en este artículo.

Por otra parte, y tal como lo prescribe el articulado de la LOUA, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. A fin de conseguirlo, las mismas mantendrán el carácter de la zona, tanto en zonas consolidadas como de nuevos desarrollos. Deberán contemplar las características en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción de vanos y huecos, tratamiento de huecos así como de vuelos y materiales a las situadas en el entorno inmediato.

Quedan prohibidas las formas que puedan ocasionar distorsiones en la composición volumétrica de las edificaciones, como los vuelos cerrados en esquina o dientes de sierra, etc...

En cuanto a los edificios dotacionales y de equipamientos, se deja mayor libertad de diseño y composición que será en función del uso, aconsejándose las actuaciones por contraste con las destinadas a edificios residenciales.

Artículo 35.3.OME. Fachadas.

Los materiales de fachada dependerán de las características del núcleo donde se ubiquen y del uso del edificio, y mantendrán el carácter de la zona y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo, acabándose con encalados, pinturas o materiales de color claro. Se admite, sin embargo, la combinación de paredes pintadas con acabados o adornos en otros materiales.

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos de forma continuada en el revestimiento de fachadas.

Los zócalos en planta baja, en caso de establecerse, sólo se permiten en piedra natural, ladrillo o mortero liso pintado en tonos oscuros. Se prohíbe especialmente el uso de terrazos y aplacados de mármoles para tal fin.

Por otra parte, el color de las fachadas en zonas de uso residencial será preferentemente blanco. Por tanto queda prohibido el realizar conjuntos de viviendas que presenten aspecto multicolor. En general, se prohibirán tonos oscuros y disonantes con el entorno inmediato.

Las fachadas de los edificios, sean públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto,

aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán estar «acabadas» y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los armarios para contadores de electricidad y abastecimiento de agua deberán situarse en lugares que no perturben la composición de la fachada y/o diseñarse conjuntamente con la misma. Así mismo, la instalación de aparatos de aire acondicionado o chimeneas quedarán prohibidos en las fachadas si no se prevén pantallas o elementos que impidan su contemplación, diseñándose en relación con la disposición de la fachada. De igual forma se deberá actuar con los lavaderos y tendederos.

Las construcciones permitidas sobre la altura reguladora según los casos (áticos, torreones, castilletes y elementos auxiliares) deberán integrarse en el diseño del edificio.

Todos los proyectos a realizar incluirán el estudio de fachadas colindantes. Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las edificaciones colindantes, así como la disposición de impostas, cornisas, etc.

Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc., de planta baja (correspondientes al uso comercial, de pequeños talleres, garajes, etc..) suponen a la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos de proyecto de obra nueva o de reforma del aspecto exterior se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas, que en todo caso deberán formar parte de la composición general de la fachada.

Las medianeras que queden descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachadas aunque no sean visibles desde la vía pública. Así mismo, en los casos en que una medianera sea pared delimitadora de zonas verdes, deberá realizarse un tratamiento de fachada mediante elementos ornamentales o similar.

#### Artículo 36.3.OME. Cubiertas.

La cubierta se diseñará en función de lo existente.

De esta forma la cubierta deberá ser inclinada en al menos el 60% de su superficie, acabándose en teja curva. Este porcentaje ascenderá hasta el 80% en la zona residencial plurifamiliar. El acabado de las cubiertas planas será de solería, grava o similar.

Quedan expresamente prohibidas las cubiertas, sean inclinadas o planas, acabadas en chapas de fibrocemento, galvanizadas o similares, excepto en el polígono industrial.

Todos los elementos a situar sobre la cubierta como castilletes, chimeneas, depósitos, antenas, etc... deberán ser recogidos en proyecto y tratados de forma que queden integrados en la edificación.

#### Artículo 37.3.OME. Paisaje.

Con el fin de conservar la estética del paisaje en algunos enclaves de los núcleos, en el caso de ejecutar muros de contención de tierras, estos deberán presentar escalonamientos mínimos de 0,70 m de anchura por cada 4,50 metros de altura, donde obligatoriamente se colocarán plantas enredaderas y colgantes, debiendo así mismo cuidar el acabado (piedra, enfoscados,...) de modo que evite impactos visuales negativos.

### Sección VIII. Condiciones geotécnicas

Artículo 38.3.OME. En general y para todos los terrenos edificables de este término municipal, habrá que tener en cuenta las condiciones y características geológicas y geotécnicas del subsuelo a la hora de efectuar el cálculo y ejecución de las cimentaciones de los edificios y justificarlo en la memoria del proyecto correspondiente.

### Sección IX. Cauces y barrancos

Artículo 39.3.OME. Como ya se explicitó en los Títulos III y IV de la Normativa Urbanística, en tanto no exista informe favorable al planeamiento aquí redactado por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el otorgamiento de cualquier licencia que afecte a terrenos ubicados dentro de la franja de 100 m de «policía de cauces», estará vinculada al informe previo de la Comisaría de Aguas de dicha Confederación Hidrográfica.

Por otra parte, será de dominio público la franja de anchura 5 m. medida desde la línea de aguas altas (o de máxima avenida, a deducir según el deslinde de cada cauce concreto o del estudio hidrológico correspondiente) y consecuentemente la anchura de dicho cauce.

### Sección X. Carreteras

Artículo 40.3.OME. Tal y como se especifica en los títulos III y IV de la Normativa Urbanística; en los tramos que discurren en suelo clasificado de urbano, en contacto con las carreteras existentes en el municipio, la separación de la línea de edificación a la arista exterior de explanación vendrá especificada en planos de Ordenación del PGOU.

### Sección XI. Telecomunicaciones

Artículo 41.3.OME. Respecto a las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, a las restricciones a las emisiones radioeléctricas y a las medidas de protección sanitaria; se respetará lo especificado en el Reglamento que establece dichas condiciones, aprobado por Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre.

### Sección XII. Contaminación acústica

Artículo 42.3.OME. Respecto a las condiciones a respetar en evitación de la contaminación acústica se respetará lo establecido en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía aprobado por Real Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

### Sección XIII. Edificios fuera de ordenación

Artículo 43.3.OME. En los edificios que queden fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos como cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas y forjados.

### Sección XIV. Proyectos

Artículo 44.3.OME. Justificación de las ordenanzas.

Los proyectos que se redacten como desarrollo de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de este PGOU, deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones que componen este capítulo III, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc...) tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

Artículo 45.3.OME. Casos especiales.

Cuando por las características y condiciones del terreno a edificar o de los edificios colindantes no sea posible el cumplir exhaustivamente lo especificado en este capítulo III, se podrán alterar de forma sensible, para lo cual habrá de redactarse un Estudio de Detalle para un ámbito que permita valorar la justi-

ficación y alternativas a lo aquí establecido, respecto al propio edificio en sí como a las edificaciones del entorno.

#### CAPÍTULO IV

##### Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño de los edificios

###### Sección I. De las viviendas y usos residenciales

###### Artículo 1.4.OME. Vivienda exterior.

La condición para que una vivienda se considere como tal y por tanto habitable es que sea considerada «vivienda exterior». Para ello, si es de tres dormitorios, deberá tener al menos dos habitaciones habitables o vivideras (salón, dormitorios, estancia), dando a una calle o a un patio de diámetro de dimensión 2/3 partes de la altura del edificio y como mínimo 8 m. No obstante, si el programa de la vivienda es de dos dormitorios o menos, solamente será una habitación vividera la que deberá cumplir el requisito anterior.

###### Artículo 2.4.OME. Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que a continuación se detallan:

- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina, un cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo, debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.

- Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. Tampoco se permitirá el acceso directo desde cocina o estancia a baño o aseo.

- Toda pieza habitable o vividera (salón-dormitorios-estancias) tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior al 15% (practicable el 10%) de la superficie de la planta. Para las piezas no habitables o vivideras (cocina, baños,...), este hueco de ventilación puede ser de hasta la mitad; o incluso forzado en el caso de baños.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a 1/3 de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

- Opcionalmente, en edificaciones que presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

Saliente de 1,00 m por encima de la cubierta, con acabado a modo de chimenea, comunicación interior directa que asegure la renovación de aire y sección suficiente para facilitar la limpieza.

- Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, (sin cubrir en ninguna altura), con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m como mínimo.

- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio de una cama 6 m<sup>2</sup> de superficie.
- Dormitorio de matrimonio o de 2 camas 8 m<sup>2</sup> de superficie.
- Cuarto de estar de 12 m<sup>2</sup>.
- Cocina de 3,5 m<sup>2</sup>.
- Aseo de 1,5 m<sup>2</sup>.
- Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza esta tendrá una dimensión mínima de 14 m<sup>2</sup>.

- La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura se elevará a 1 m.

- La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al techo no será menor a 2,50 m en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 m en las casas ubicadas en los núcleos rurales, sin perjuicio de lo especificado en caso de reformas, adaptación de edificios.

- Los pisos inferiores de los edificios destinados a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

- Solo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle, de manera parcial, en terreno situado en el medio urbano cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.

- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

- Iluminación directa en todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada.

- Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,85 m en viviendas unifamiliares. En edificios de viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1,00 m, debiendo recibir luz y aireación directa de al menos 1 m<sup>2</sup> de superficie de hueco que dará a un patio de dimensiones mínimas de 3 x 3 m. Se admite la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera. En este caso el ojo de la escalera tendrá una dimensión mínima tal que se inscriba un círculo de 1,00 m de diámetro. No se admitirán mesetas compartidas y deberán cumplir la NBE-CPI 96 o normas posteriores en lo que les sea de aplicación.

- En las viviendas que tengan como anexo cualquier local de uso distinto, estos deben aislarse de aquellas, teniendo acceso independiente.

- En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico y acústico según las normas básicas de obligado cumplimiento.

###### Artículo 3.4.OME. Otras condiciones.

Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

- Abastecimiento de agua: Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 210 o 350 litros/habitante/día dependiendo de su situación.

- Saneamiento y alcantarillado: Las aguas negras procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas por estas a la red general de alcantarillado. Las aguas de lluvia deberán recogerse mediante canales y bajantes en edificaciones alineadas a vial, impidiendo que evacuen al mismo.

Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en el punto anterior, se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

- Suministro de energía eléctrica: Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

- Protección contra la humedad: En toda la vivienda y como medida mínima de protección contra la humedad, el piso inferior deberá estar separado del terreno natural por una

capa de aire o de hormigón de 10 a 15 cm. de espesor como mínimo.

- Aislamiento térmico: Los aislamientos térmicos de que se doten a las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones: bajo coeficiente de conductibilidad térmica, incombustibilidad, ser inatacable para roedores y artrópodos, que no se destruya con las vibraciones, ni se asiente con el tiempo, que sea neutra y de composición química constante para que no ataque a las canalizaciones, ni armaduras metálicas, con las que pueda ponerse en contacto, no tengan olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca sensibilizaciones.

- Aislamiento acústico: Las viviendas deberán estar provistas de sustancias absorbentes para la recepción acústica que pueden ser: de placas rígidas porosas, de placas flexibles de fieltro o a base de revestimientos de sustancias fibrosas.

En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina o aparato cuya emisión sonora exceda de los decibelios (Db) admitidos por la NBE-CA-88.

Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y torres de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de aguas se ubicarán y aislarán de modo que garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db. hacia el interior del edificio.

- Protección contra el fuego:

Toda edificación deberá estar protegida del riesgo de incendio y a tal efecto cumplirá lo especificado en la NBE-CPI96.

- Accesibilidad:

Así mismo, se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 72/1992 referente a las Normas Técnicas para la accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Artículo 4.4.OME. Ascensores.

En edificios plurifamiliares donde la altura a salvar para acceder a alguna vivienda sea superior a 10,00 m, será obligatoria la instalación de ascensores en número y forma determinado por las normas existentes al respecto.

## Sección II. De las actividades y actuaciones que requieran protección ambiental

Artículo 5.4.OME. Generalidades.

El conjunto de actividades que merecen esta denominación por sus características, están reguladas básicamente por los Anexos Primero, Segundo y Tercero de la Ley de Protección Ambiental (Ley 7/1994, de 18.5.1994, del Parlamento de Andalucía).

De ahí que la normativa a aplicar en este término municipal de Alfacar será la que establece dicha Ley, quedando relacionadas las actuaciones a realizar en los tres Anexos referidos:

- Para el Anexo Primero: actuaciones que requieren Evaluación de Impacto Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Andaluza (Decreto núm. 292/1995 de la Consejería de Medio Ambiente).

- Para el Anexo Segundo: actuaciones que requieren Informe Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Andaluza (Decreto núm. 1923/1996 de la Consejería de Medio Ambiente).

- Para el Anexo Tercero: actuaciones que requieren Calificación Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Andaluza (Decreto núm. 297/1997 de la Consejería de Medio Ambiente).

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental se respetarán las regulaciones de los Reglamentos de la Calidad del

Aire (Decreto núm. 74/1996 de la Consejería de Medio Ambiente) y de Residuos Sólidos de la Comunidad Andaluza (Decreto núm. 283/1995 de la Consejería de Medio Ambiente) así como de la orden en Materia de Medición, Evaluación y Valoración de la Calidad del Aire de la Comunidad Andaluza (Decreto 283/1995 de la Consejería de Medio Ambiente).

## Sección III. De los edificios públicos

Artículo 6.4.OME. En este tipo de edificios, independientemente de la normativa a aplicar por aplicación de estas Ordenanzas, se deberán tener en cuenta las normativas específicas que las regulen en función de su uso, actividades, características, etc...

## Sección IV. De los garajes y aparcamientos

Artículo 7.4.OME. Dotación.

La dotación de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela dependerá del uso del edificio principal al cual se quiera dotar.

De este modo se establece:

- Para edificios de viviendas: 1 plaza por vivienda o 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

- Para viviendas unifamiliares: 1 plaza por vivienda o 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

- Para edificios de uso terciario: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

- Para edificios industriales: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

- Para edificios de uso dotacional o de equipamientos: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

Artículo 8.4.OME. Salvedad de dotación.

En cualquier tipo de edificios excepto si se trata de viviendas unifamiliares, enclavados en parcelas en las que no sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 10 metros no será exigible la dotación de plazas de aparcamiento.

De la misma forma, también estarán exentos para la previsión de plazas de aparcamientos, los edificios enclavados en calles con ancho inferior a 4,50 metros o con clara imposibilidad de acceso para vehículos.

Así mismo, se permitirá menor número de plazas de aparcamiento de los exigibles según el artículo anterior, si no es posible su ubicación en una planta completa del edificio principal, siempre que esta ocupe la totalidad de dicha parcela.

Artículo 9.4.OME. Dimensiones.

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. El número de vehículos tipo turismo en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a una superficie de 20 m<sup>2</sup> útiles por unidad. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que deberá figurar en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados, siendo los pasillos para acceso a plazas de aparcamientos, de ancho mínimo 4,00 m. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20 m.

Artículo 10.4.OME. Accesos y rampas.

Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 18% y cuando sean curvas del 14%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3 m con el sobrecancho necesario en las curvas; su radio de curvatura será superior a 5 m medido también en el eje.

Los garajes de cualquier edificio (salvo los de viviendas unifamiliares) y sus establecimientos y locales anejos dispondrán de un espacio mínimo de acceso de 3 m de ancho y 4 m de fondo mínimo, con piso «prácticamente horizontal» (se entiende que con pendiente no mayor del 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

#### Artículo 11.4.OME. Comunicaciones.

El garaje podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales destinados a otros usos autorizados dentro del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, sin perjuicio de lo señalado en la NBE-CPI96 o normas posteriores respecto al aislamiento funcional de estos recintos.

#### Artículo 12.4.OME. Ventilación.

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos y deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea necesario para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación.

#### Artículo 13.4.OME. Viviendas unifamiliares.

Los garajes de las viviendas unifamiliares tendrán las dimensiones y alturas referidas en los artículos anteriores. Sin embargo, se admiten rampas a partir de 2,70 m de anchura, con pendientes de hasta el 25% y sin necesidad de disponer del espacio de acceso «prácticamente horizontal» definido anteriormente.

En cuanto a ventilación, protecciones contra incendios, etc..., se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en cada caso.

## CAPÍTULO V

### Condiciones particulares del uso residencial

#### Artículo 1.5.OME. Definiciones.

Se establecen las siguientes categorías:

**Categoría primera.** Vivienda unifamiliar, definida como aquella que corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (aún cuando no se materialice esta segregación) en tipologías de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacios mancomunados.

Las viviendas unifamiliares se podrán disponer «exentas o aisladas» o en «agrupación», entendiéndose por tal la unión o adosamiento de dos o más viviendas unifamiliares.

**Categoría segunda.** Vivienda plurifamiliar o colectiva, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas, pudiendo disponer de otros elementos comunes a ellas.

#### Artículo 2.5.OME. Usos compatibles.

Según se define en el cuadro 7.3.6 del capítulo III del título VI de la Normativa Urbanística.

#### Artículo 3.5.OME. Zonificación.

Se han definido cinco ordenanzas residenciales para el núcleo de Alfacar:

- Residencial Plurifamiliar «RP».
- Residencial Compatible «RC».
- Residencial Unifamiliar Intensiva «RUI».
- Residencial Unifamiliar Extensiva «RUE».
- Residencial Unifamiliar Abierta «RUA».

En las fichas Ordenanzas se definen pormenorizadamente las características de las mismas.

#### Artículo 4.5.OME. Ámbito de aplicación.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano zonificado como tal por el PGOU y representado en los planos de «Clasificación y Calificación de suelo» a escala 1:2.000.

Aquellas edificaciones calificadas de alguna de estas formas y que estuvieren total o parcialmente consolidadas por edificaciones que no se ajusten a las mismas, se considerarán fuera de ordenación, tendiéndose a corregir esta situación con soluciones futuras.

#### Artículo 5.5.OME. Tipología de bloque aislado.

Se permitirá esta tipología siempre que se edifique sobre la manzana completa, tal que no aparezcan medianerías.

La separación entre distintos bloques será como mínimo la semisuma de las alturas que presenten.

El retranqueo a las calles o alineaciones oficiales será como mínimo de 4 metros.

#### Artículo 6.5.OME. Aumento de edificabilidad y ocupación.

Así mismo, cuando por el tamaño de la parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, no se consiga edificabilidad suficiente para poder construir una vivienda (por motivo de la aplicación de las ordenanzas propuestas por el mismo), se admitirá un aumento de la ocupación propuesta, hasta conseguir al menos 100 m<sup>2</sup> construidos, siempre que se respeten las demás condiciones de patios, retranqueos...

#### Artículo 7.5.OME. Uso característico.

El uso característico de este tipo de ordenación, que será al menos del 60% del total edificable en la parcela, es el de residencial (en vivienda unifamiliar o plurifamiliar).

#### Artículo 8.5.OME. Cambio de uso.

Para implantaciones de otros usos que no mantengan este porcentaje del uso característico residencial, previo al proyecto de edificación se tendrá que tramitar un Estudio de Viabilidad de Cambio de Uso, que una vez aprobado, posibilitará la implantación de cualquier otro uso, siempre que sea compatible (según el cuadro 7.3.6 de compatibilidades de usos, del Cap. III del título VI) con el residencial de cada zona.

Para el cambio de uso de una parcela se justificará que en la manzana se sigue manteniendo dicho uso característico.

Para el cambio de uso de una manzana se justificará que es en la «zona» completa donde se mantiene. Por «zona» se entiende un área con igual calificación urbanística.

La tramitación será idéntica a la del Estudio de Detalle que establece la LOUA.

#### Artículo 9.5.OME. Alineaciones y rasantes. Retranqueos.

Son las marcadas con carácter de obligatorias en los planos de «Ordenación», a escala 1:2.000.

#### Artículo 10.5.OME. Francionamiento de las edificaciones.

Con el fin de evitar impactos visuales negativos, no se admitirá la edificación de grupos de viviendas cuya longitud en cualquiera de sus lados supere los 50 metros, debiendo prever fraccionamientos que lo eviten.

Particularmente y en terrenos en pendiente, esta longitud podrá ser hasta de la mitad en función de la propuesta de actuación presentada y la relación visual con el núcleo urbano.

La separación entre los distintos grupos deberá ser al menos de 4 metros, en los que se dispondrá arbolado y/o mobiliario urbano.

#### Artículo 11.5.OME. Agrupación parcelaria.

Con el fin de evitar impactos visuales negativos debido al volumen aparente, en el suelo urbano consolidado con calificación de «residencial plurifamiliar» no se podrán realizar

agrupaciones parcelarias que supongan una parcela total de superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.

Artículo 12.5.OME. Actuaciones en conjunto.

Se permite realizar un conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas entre sí o aisladas dentro de una superficie determinada y con una composición libre, así como un ajardinamiento y ordenación común, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) El número máximo de viviendas a edificar no será superior al 120% de la división de la superficie de la parcela total entre la superficie de parcela mínima; siendo el número mínimo de 7 (al realizar el cálculo, a partir de cinco décimas se considerará una unidad más).

b) El área libre de edificación deberá quedar vinculada como calles de acceso, ajardinamiento de mayor o menor privacidad o zona deportiva común de todas las edificaciones siendo las posibles calles existentes de carácter «privado». Dicha área libre deberá constituirse en un mismo espacio en al menos el 10% de la superficie de la parcela total.

c) Sobre dicha área libre de edificación no se permitirá ninguna actuación edificatoria que sobrepase los aprovechamientos permitidos para las «zonas verdes» de estas ordenanzas.

d) Se permiten sólo en caso de edificar con tipología de vivienda unifamiliar y en cualquier caso tomando como parcela mínima neta la superficie de 300 m<sup>2</sup> (ordenanza RUE) a efectos de cálculo de núm. de viviendas, debiendo las edificaciones separarse entre sí no menos de 4 metros en caso de no adosarse, y siendo el número máximo de viviendas adosadas de 5.

Para la ordenación de este tipo de actuaciones en conjunto se incluirá al menos un Estudio de Detalle que defina el carácter de los espacios diseñados y ordenará los volúmenes. Justificadamente puede alterar lo especificado en el apartado d) anterior en lo referente al núm. de viviendas adosadas.

Artículo 13.5.OME. Edificaciones por fases.

En caso de pretender la edificación faseada de un conjunto de edificios, se deberán aportar planos de la ordenación de dicho conjunto, especificando las fases a acometer y su tiempo estimado.

Artículo 14.5.OME. Fichas-ordenanzas. Residenciales.

Como se especificó en el artículo 3 de este capítulo V, se han definido zonas de ordenación residencial, de las cuales se aportan ficha de las ordenanzas:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR. GRANADA**

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION. Cap V: Condiciones particulares del uso residencial.

**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR "R.P."**

*USOS.....	- Residencial plurifamiliar, unifamiliar y compatibles. [1]
*TIPOLOGIA.....	-Edificación alineada. [2]
*PARCELA MINIMA.....	- 75 m <sup>2</sup> (frente mínimo de 5 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU [3] . No se permitirán más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar.
*ALTURAS.....	- 3 plantas y/o 10'50 m. Se permiten construcciones sobre la altura reguladora. [4]
*OCUPACIÓN.....	-En planta baja: hasta el 100% para usos distintos a los residenciales y 80% para los residenciales, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias en función de los usos a edificar. -En planta 1ª y 2ª: hasta el 80% siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias en función de los usos a edificar. [5] -Sobre la altura reguladora: será función del diseño del edificio, cumpliendo lo especificado para estos.
*SEPARACION A LINDEROS.....	- A vía pública: no se permite. - A colindantes: no se permiten. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	- 2'40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . si la planta baja se destina a usos distintos a los residenciales y 2'25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> si en planta baja se ubican usos residenciales. [7]
*PATIOS.....	- Superficie mínima 9 m <sup>2</sup> y función de su altura H. [8]
*VUELOS.....	- Cerrados: se permiten en calles de anchura no menor de 12 m.. - Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3 m. El vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle, con un máximo de 0'75 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada, siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm. [9]
* SEMISOTANOS.....	- Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1'50 m. sobre la rasante.
*APARCAMIENTOS.....	- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m <sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela. [10]
*OTROS.....	- Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]

[1] Usos compatibles en cap. 3, título 6º de la N.U..

[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5 de las O.M.E.

[3] Actuaciones en conjunto en cap. 5 de las O.M.E.

[4] Alturas en cap. 3 de las O.M.E.

[5] Patios en cap. 3 de las O.M.E.

Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap 4 de las O.M.E.

[6] Separación a linderos en cap. 3 de las O.M.E.

[7] Aprovechamientos en cap. 3 de las O.M.E.

[8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3 de las O.M.E.

[9] Vuelos en cap. 3 de las O.M.E..

[10] Garajes en cap. 4 de las O.M.E..

Definición de suelo no edificable en cap. 2 de las O.M.E.

[11] Condiciones estéticas en cap.3 de las O.M.E.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR. GRANADA**

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION. Cap V: Condiciones particulares del uso residencial.

**RESIDENCIAL COMPATIBLE "R.C."**

*USOS.....	- Residencial plurifamiliar, unifamiliar y compatibles. [1].
*TIPOLOGIA.....	- Edificación alineada exenta o agrupación. [2]
*PARCELA MINIMA.....	- 100 m <sup>2</sup> (frente mínimo de 5 m.), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este P.G.O.U. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar.
*ALTURAS.....	- 2 plantas y/o 7,50 m. Se permiten construcciones sobre la altura reguladora. [4]
*OCUPACION.....	- En planta baja: hasta el 80% , siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias en función de los usos a edificar. - En planta 1ª: hasta el 80% siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias en función de los usos a edificar. [5] - Sobre la altura reguladora: áticos hasta el 40% s/p. primera; función del diseño del edificio, cumpliendo lo especificado para estos,
*SEPARACION A LINDEROS.....	- A vía pública: se permiten siempre que no se dejen medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: se permiten con un mínimo de 3 m, debiendo realizar un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	- 1'60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . [7]
.	- Superficie mínima 9 m <sup>2</sup> y función de su altura H. [8]
*PATIOS.....	- Cerrados: se permiten en calles de anchura no menor de 12 m..
*VUELOS.....	- Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3 m. El vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle, con un máximo de 0'75 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada, siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm. [9] - Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1'50 m. sobre la rasante
* SEMISOTANOS.....	- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m <sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela. [10]
*APARCAMIENTOS.....	- Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]
*OTROS.....	

[ 1] Usos compatibles en cap. 3, título 6º de la N.U..

[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5 de las O.M.E.

[3] Actuaciones en conjunto en cap. 5 de las O.M.E.

[4] Alturas en cap. 3 de las O.M.E.

[5] Patios en cap. 3 de las O.M.E.

Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap 4 de las O.M.E.

[6] Separación a linderos en cap. 3 de las O.M.E.

[7] Aprovechamientos en cap. 3 de las O.M.E.

[8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3 de las O.M.E.

[9] Vuelos en cap. 3 de las O.M.E..

[10] Garajes en cap. 4 de las O.M.E..

Definición de suelo no edificable en cap. 2 de las O.M.E.

[11] Condiciones estéticas en cap.3 de las O.M.E.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR. GRANADA**

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION. Cap V: Condiciones particulares del uso residencial.

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA "R.U.I."**

*USOS.....	Residencial unifamiliar y compatibles. [1]
*TIPOLOGIA.....	Edificación alineada, exenta ó agrupación. [2]
*PARCELA MINIMA.....	100 m <sup>2</sup> (frente mínimo de 5m.), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este P.G.O.U. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar. [3]
*ALTURAS.....	2 plantas y/o 7,50 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora.[4]
*OCUPACION.....	- En planta baja: 75% . - En planta primera: 60%. - Sobre la altura reguladora: será en función del diseño del edificio, cumpliendo lo especificado para estos. [5]
*SEPARACION A LINDEROS	- A vía pública: se permite siempre que no se dejen medianerías vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento. - A colindantes: se permiten con un mínimo de 3 m. debiendo realizar un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. [6] 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . [7]
*EDIFICABILIDAD.....	Superficie mínima 9 m <sup>2</sup> y en función de su altura H. [8]
*PATIOS.....	- Cerrados: se permiten en calles de anchura no menor de 12 m.
*VUELOS.....	- Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3m. La longitud no excederá del 60% de cada fachada menor del 10% del ancho de la calle con un máximo de 0,75 m. [9] Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1'50 m. sobre la rasante.
* SEMISOTANOS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda ó 100 m <sup>2</sup>
*APARCAMIENTOS.....	construidos en el interior de la parcela. [10]
*OTROS.....	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]

[1] Usos compatibles en cap. 3, título 6º de la N.U..

[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5 de las O.M.E.

[3] Actuaciones en conjunto en cap. 5 de las O.M.E.

[4] Alturas en cap. 3 de las O.M.E.

[5] Patios en cap. 3 de las O.M.E.

Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap 4 de las O.M.E.

[6] Separación a linderos en cap. 3 de las O.M.E.

[7] Aprovechamientos en cap. 3 de las O.M.E.

[8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3 de las O.M.E.

[9] Vuelos en cap. 3 de las O.M.E..

[10] Garajes en cap. 4 de las O.M.E..

Definición de suelo no edificable en cap. 2 de las O.M.E.

[11] Condiciones estéticas en cap.3 de las O.M.E.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR. GRANADA**

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION. Cap V: Condiciones particulares del uso residencial.

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA "R.U.E."**

*USOS.....	Residencial unifamiliar y compatibles.[1]
*TIPOLOGIA.....	Edificación exenta o parcela. [2]
*PARCELA MINIMA.....	300 m <sup>2</sup> (frente mínimo de 10 m). o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar, permitiéndose "actuaciones en conjunto". [3]
*ALTURAS.....	2 plantas y/o 7,50 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora. [4]
*OCUPACION.....	- En planta baja: 40%. - En planta primera: 40% - Sobre la altura reguladora: será en función del diseño del edificio cumpliendo lo especificado para estos. [5]
*SEPARACION A LINDEROS...	- A vía pública: mínimo de 3 m. [2] - A colindantes: mínimo de 3 m. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . [7]
*PATIOS.....	Superficie mínima de 9 m <sup>2</sup> y función de su altura H. [8]
*VUELOS.....	- Cerrados: se permiten al ser interiores de parcela.
* SEMISOTANOS.....	- Abiertos: se permiten al ser interiores de parcela.[9]
*APARCAMIENTOS.....	Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1'50 m. sobre la rasante.
*OTROS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda ó 100 m <sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela. [10] Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]

[1] Usos compatibles en cap. 3, título 6º de la N.U..

[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5 de las O.M.E.

[3] Actuaciones en conjunto en cap. 5 de las O.M.E.

[4] Alturas en cap. 3 de las O.M.E.

[5] Patios en cap. 3 de las O.M.E.

Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap 4 de las O.M.E.

[6] Separación a linderos en cap. 3 de las O.M.E.

[7] Aprovechamientos en cap. 3 de las O.M.E.

[8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3 de las O.M.E.

[9] Vuelos en cap. 3 de las O.M.E..

[10] Garajes en cap. 4 de las O.M.E..

Definición de suelo no edificable en cap. 2 de las O.M.E.

[11] Condiciones estéticas en cap.3 de las O.M.E.

**GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALFACAR, GRANADA**

AS MUNICIPALES DE EDIFICACION. Cap VIII: Condiciones particulares del uso equipamiento

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ABIERTA "R.U.A."**

*USOS.....	Residencial unifamiliar y compatibles. [1]
*TIPOLOGIA.....	Edificación exenta. [2]
*PARCELA MINIMA.....	500 m <sup>2</sup> (frente mínimo de 14 m) o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este P.G.O.U. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar, permitiéndose "actuaciones en conjunto." [3]
*ALTURAS.....	2 plantas y/o 7,50 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora. [4]
*OCUPACION.....	- En planta baja: 30%. - En planta primera: 30%. - Sobre la altura reguladora: será función del diseño del edificio, cumpliendo lo especificado para estos. [5]
*SEPARACION A LINDEROS.....	- A vía pública: mínimo de 3 m. [2] - A colindantes: mínimo de 3 m. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . [7] Superficie mínima 9 m <sup>2</sup> , y función de su altura H. [8]
*PATIOS.....	- Cerrados: se permiten al ser interiores de parcela.
*VUELOS.....	- Abiertos: se permiten al ser interiores de parcela. Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1'50 m. sobre la rasante.
* SEMISOTANOS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m <sup>2</sup>
*APARCAMIENTOS.....	construidos en el interior de la parcela. [10]
*OTROS.....	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]

[1] Usos compatibles en cap. 3, título 6º de la N.U..

[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5 de las O.M.E.

[3] Actuaciones en conjunto en cap. 5 de las O.M.E.

[4] Alturas en cap. 3 de las O.M.E.

[5] Patios en cap. 3 de las O.M.E.

Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap 4 de las O.M.E.

[6] Separación a linderos en cap. 3 de las O.M.E.

[7] Aprovechamientos en cap. 3 de las O.M.E.

[8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3 de las O.M.E.

[9] Vuelos en cap. 3 de las O.M.E..

[10] Garajes en cap. 4 de las O.M.E..

Definición de suelo no edificable en cap. 2 de las O.M.E.

[11] Condiciones estéticas en cap.3 de las O.M.E.

## CAPÍTULO VI

## Condiciones particulares del uso industrial

## Artículo 1.6.OME. Uso de la industria.

En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones y actuaciones afectadas por la Ley de Protección Ambiental (Ley 7/1994, de 18.5.1994, del Parlamento de Andalucía) y sus Reglamentos: De Evaluación de Impacto Ambiental, De Informe Ambiental, De Calificación Ambiental, De la Calidad del Aire y De Residuos Sólidos.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías, teniendo en cuenta que son acumulables para la categoría siguiente y que su permisibilidad o no irá en función de su respeto a la calidad ambiental y de los factores de prevención ambiental, por lo que se deberá cumplir lo especificado en la referida Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

## Artículo 2.6.OME. Primera categoría: Actividades sin molestia para la vivienda.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.

Se relacionan a continuación y necesitarán para su implantación, calificación ambiental:

- Lavanderías.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- Garajes y aparcamientos. Estaciones de autobuses.
- Café-bares y restaurantes.
- Pubs.
- Discotecas y salas de fiesta.
- Salones recreativos y bingos.
- Cines y teatros.
- Gimnasios.
- Academias de baile y danza.
- Estudio de rodaje y grabación.
- Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.
- Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.
- Panaderías y obradores de confitería.
- Supermercados y autoservicios.
- Almacenes y venta de congelados.
- Almacenes y venta de frutas y verduras.
- Fabricación artesanal y venta de helados.
- Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías de patatas.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

## Artículo 3.6.OME. Segunda categoría: Actividades molestas compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en cuyo caso se diseñarán con la estética apropiada para cumplir con lo especificado para edificaciones residenciales.

Se relacionan a continuación señalando la tramitación a seguir para su prevención ambiental:

## A) Necesitan para su implantación calificación ambiental:

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
- Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

## B) Necesitan para su implantación informe ambiental:

- Grandes superficies comerciales. Hipermercados.

## Artículo 4.6.OME. Tercera categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificios residenciales, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que las mezclas de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las actividades que puedan resultar nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permiten en edificio exclusivo independiente, con fachada a la calle, y separado al menos 10 m de edificios destinados a uso residencial. Estéticamente cumplirán lo especificado para las edificaciones residenciales, en caso de ubicarse en zonas de esta clasificación, recomendándose la implantación de estas actividades en polígonos industriales.

Se relacionan a continuación señalando la tramitación a seguir para su prevención ambiental:

## A) Necesitan para su implantación calificación ambiental:

- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

## - Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.

## B) Necesitan para su implantación informe ambiental:

- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- Fabricación de aglomerados asfálticos.
- Industrias agroalimentarias (según Anexo 2.º Ley 7/94).
- Coquerías.
- Industrias textiles y del papel.
- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- Instalaciones para el trabajo de metales.
- Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
- Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
- Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- Fabricación de vidrio.
- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios.
- Fábricas de piensos compuestos.
- Industria de aglomerado de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra.
- Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- Fabricación de fibras minerales artificiales.
- Parques zoológicos y acuarios.

Artículo 5.6.OME. Cuarta categoría: Actividades fabriles, con carácter nocivo, insalubre y/o peligroso, incompatibles con los núcleos de población.

Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que podrían resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

Se relacionan a continuación debiendo establecerse en la tramitación para la prevención ambiental la distancia a ubicarse de los núcleos urbanos más próximos y que como mínimo será de 1.000 metros:

- A) Necesitan para su implantación calificación ambiental:
- Doma de animales y picaderos.
  - Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.
- B) Necesitan para su implantación informe ambiental:
- Explotaciones mineras subterráneas.
  - Explotaciones e instalaciones acuícolas.
  - Almacenamiento de productos inflamables.
  - Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
  - Complejos e instalaciones siderúrgicas.
  - Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
  - Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
  - Instalaciones de fabricación de explosivos.
  - Explotaciones de salinas.
  - Refinerías de petróleo bruto, instalaciones de gasificación y licuefacción.
  - Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión.
  - Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.
- C) Necesitan para su implantación evaluación de impacto ambiental:
- Refinerías de petróleo bruto.
  - Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión, centrales nucleares y otros reactores nucleares.
  - Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
  - Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica.
  - Plantas siderúrgicas integrales.
  - Instalaciones destinadas a la extracción de amianto.
  - Instalaciones químicas integradas.
  - Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración.
  - Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros materiales.
  - Las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
  - Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
  - Extracción de hidrocarburos.
  - Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
  - Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

#### Artículo 6.6.OME. Otras actividades.

Cualquier otra actividad que no esté incluida en ninguno de los cuatro artículos anteriores y por tanto en ninguno de los Anexos de la Ley de Protección Ambiental necesitarán, cuando menos, para obtener la oportuna licencia de actividad:

- Justificar el cumplimiento de la CPI 96 (carga fuego ponderada).
- Justificar el cumplimiento de la Normativa de Seguridad y Salud en los Trabajos.
- Cualquier otra normativa de posterior aparición a este PGOU y que se entienda de aplicación.

Artículo 7.6.OME. Se definen como ordenaciones de carácter industrial aquellos que se corresponden con instalaciones dedicadas a actividades productivas de transformación y

almacenaje de materiales o bienes y a la protección de ciertos servicios ligados al transporte.

El PGOU mantiene y amplía la zona existente con ordenación industrial (núcleo del Polígono Industrial La Fuente) donde ubicar principalmente instalaciones de 3.ª Categoría, quedando una posible implantación industrial de 4.ª categoría para el Suelo No Urbanizable en caso de ser permitido por este PGOU y el POTAU; y con los condicionantes que se le impongan.

Artículo 8.6.OME. Condiciones urbanísticas para la zona de uso industrial:

- Ámbito de aplicación: Polígono industrial.
  - Usos: Industriales en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, así como usos compatibles.
  - Tipología: Nave Industrial (adosada o exenta).
  - Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>, permitiéndose varias naves dentro de la misma parcela (frente mínimo de parcela 10 m).
  - Altura: 2 plantas y 6,50 m medidos en el punto medio de la fachada, desde la línea de pendiente en ese punto hasta la parte superior de la cornisa del alero, no incluyéndose los hastiales. En ningún punto la edificación podrá sobrepasar en 0,50 m la altura reguladora, ni las pendientes de la cubierta de la nave podrán ser superiores al 30%.
- Se podrá autorizar mayores alturas siempre que la instalación a implantar lo requiera.
- Ocupación: Según retranqueos y separación a linderos.
  - Separación a linderos: No se fijan, pudiendo adosarse o separarse a conveniencia, de las lindes con otras parcelas.
  - Retranqueo: Será obligatorio y de 5 metros a viales. En parcelas en esquina se fijarán en los planos de ordenación de este PGOU o en el correspondiente planeamiento de desarrollo.
  - Cercado: No se permite.
  - Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En este coeficiente de edificabilidad no computan los sótanos siempre que emerjan menos de 0,50 m en todos los puntos del perímetro de la edificación.
  - Velos: No se admiten, ni aún siendo interiores de parcela.
  - Aparcamientos: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, en el interior de la parcela.
  - Construcciones vinculadas: Se permite la edificación de anexos, oficinas y/o de una vivienda familiar por instalación siempre que se justifique que forma parte de la misma, debiendo quedar englobada en la edificación industrial. Para instalaciones industriales con más de 3.000 m<sup>2</sup> construidos, esta vivienda familiar se permite aislada en el interior de la parcela.

Artículo 9.6.OME. Condiciones urbanísticas para el polígono industrial Fabril (4.ª Categoría):

- Ámbito de aplicación: En Industria Cerámica existente, situada en carretera GRE-2 Granada-Alfacar, como parcela única.
- Planeamiento previo: En caso de realizar parcelaciones o segregaciones de la única parcela ahora existente, deberá redactarse y tramitarse previamente un Plan Especial.
- Usos: Industrial en categoría 4.ª
- Tipología: Edificios industriales: Naves, edificios representativos, construcciones accesorias, etc.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Altura: Máxima 7,50 m.
- Ocupación: Máxima 60%.
- Separación a linderos: Mínimo 4 m.
- Retranqueo: Obligatorio 10 m desde carretera GR-NE-2 y 6 m a resto de calles.
- Cercado: Obligatorio, mantenimiento alineación a viales en su caso, excepto a carretera GR-NE-2, que respetará un retranqueo de 5 m.

Las características estéticas serán las de suelo urbano industrial.

- Edificabilidad: 3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, tomando 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> equivalente a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Vuelos: Función del tipo de industria y uso.

- Construcciones vinculadas: Se permitirán edificios representativos, de oficinas o para vivienda de personal (máximo 2 por instalación industrial), siempre que se justifique en función del uso y destino de la instalación industrial.

Estas edificaciones, al formar parte de un proyecto unitario, deberán cumplir el resto de un condiciones urbanísticas. En caso de que las edificaciones de una instalación se ordenen aisladamente, se deberá respetar entre los distintos edificios una distancia mínima de 5 metros.

## CAPÍTULO VII

Edificación: Condiciones particulares del uso dotacional-equipamental de: Terciario, institucional y equipamiento comunitario

Artículo 1.7.OME. Se definen como ordenanzas para dotaciones equipamientos, o servicios a aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto las referentes a Zonas verdes, Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o mixta).

Artículo 2.7.OME. Ámbito de aplicación.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por el PGOU en función de la compatibilidad de usos y del uso característico por un lado y por las parcelas zonificadas específicamente como dotaciones y equipamientos por otro.

Artículo 3.7.OME. Condiciones urbanísticas.

Las condiciones urbanísticas serán las mismas establecidas para la zona residencial con la que limite, aunque en caso de ser distintas se podrá optar por la que mas interese, con las siguientes salvedades:

- Aparcamientos: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

- Construcciones vinculadas: Se permite la edificación de una vivienda familiar por cada instalación o actividad siempre que se justifique que forma parte de la misma, pudiendo estar agregada a la misma o exenta dentro de la misma parcela si esta es mayor de 5.000 m<sup>2</sup>, pero guardando armonía y composición con el edificio principal de equipamiento. En caso de complejos con varias actividades (restaurantes, zonas deportivas...) se permitirán tantas viviendas vinculadas como actividades distintas se contemplan o existan.

Artículo 4.7.OME. Condiciones estéticas.

Se deberá dotar a estos edificios de un cierto carácter singular en función de su uso y del establecimiento de contrastes respecto a la edificación predominantemente residencial entre la que se ubican.

Artículo 5.7.OME. Normativas concurrentes.

Las edificaciones de equipamiento deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa concurrente de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte en todos sus aspectos.

## CAPÍTULO VIII

Condiciones particulares del uso equipamiento de: Zonas verdes, espacios libres, comunicaciones-transportes e infraestructuras

Artículo 1.8.OME. Se recogen aquí las condiciones con carácter particular que han de cumplir las instalaciones afec-

tadas a los usos de Zonas verdes, Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras:

Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

Las zonas verdes y espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc., inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento. Así mismo, en casos justificados, podrán absorber una cierta tolerancia rodada en función de las necesidades reales (solo para moradores de parcelas con único acceso a través de la zona verde, etc...).

En las zonas destinadas a zonas verdes y espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetes, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc...

La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder de 5 m<sup>2</sup> construidos por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo.

Aquellas instalaciones cuya edificabilidad esté sin especificar deberán justificar la misma en virtud de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Queda prohibido limitar las zonas verdes con medianerías. En el caso de que existan, al efectuar la urbanización de dicha zona verde se atenuará ese impacto con el tratamiento de la medianería (arbolado, pintado, fachadismo, etc...).

Granada, agosto de 2006, por el equipo redactor: Arturo Abril, Arquitecto.

## ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

Artículo 1.1.OMU. Concepto.

Las Ordenanzas Municipales de Urbanización, según lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tienen por objeto completar 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).

La formulación, redacción y tramitación corresponde al Ayuntamiento, pudiendo efectuarse de forma conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento, como es el caso que nos ocupa. Por otra parte, la modificación o continuidad en el tiempo de las Ordenanzas es independiente de la vigencia del presente 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.

Artículo 2.1.OMU. Objeto.

Las presentes Ordenanzas 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.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de construcción o Urbanización, según lo dispuesto en la legislación vigente y Plan General de Ordenación Urbanística de Alfarcar.

## CAPÍTULO II

### Condiciones generales

#### Sección I. Ejecución de las infraestructuras y servicios

##### Artículo 1.2.OMU. Objeto.

En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo director del Plan General o con el desarrollo de los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle.

El presente capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calles, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado, electricidad y telecomunicaciones.

Artículo 2.2.OMU. Características de las obras: Criterios y condicionantes.

Las calidades y características establecidas en este Plan General tanto para los materiales a emplear como en las unidades de obra tienen por objetivo el dotar al municipio de unas infraestructuras urbanas adecuadas al uso, destino y durabilidad para las que son ejecutadas. De ahí que tengan carácter de mínimo exigible en cuanto a su calidad, pudiendo por tanto el Ayuntamiento modificar al alza las calidades y dimensiones tanto de materiales como del sistema constructivo exigible.

Por tanto, es recomendable solicitar de los Servicios Técnicos Municipales informe sobre las características de los elementos que intervienen en las obras de urbanización previamente en la redacción de los correspondientes proyectos.

##### Artículo 3.2.OMU. Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones del Plan General, tal como se define en el capítulo anterior de este título.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del Plan o Figura a la que ejecuta.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, aplicable con carácter supletorio.

##### Artículo 4.2.OMU. Sistema viario y espacios libres.

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineaciones del presente Plan General.

En zonas consolidadas por la edificación, toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 m si es de tráfico rodado, y de 4 m si es exclusivamente peatonal. No obstante, en áreas donde las condiciones

de consolidación lo permitan y en los nuevos desarrollos urbanos previstos, el ancho mínimo será de 8 metros.

En caso de tratarse de calles o vías interiores de parcela, de uso privado (caso de actuaciones en conjunto o similar), su anchura mínima deberá ser de 5 m, si son de tráfico rodado y de 2,50 m si son peatonales. Deberá cerrarse con cancela o similar en su intersección con calles oficiales.

Las vías en fondo de saco de carácter oficial no podrán servir a más de 30 viviendas y tendrán una longitud máxima de 150 m disponiendo en su final de una glorieta para el giro de vehículos de al menos 12 m de diámetro. Al comienzo de estas vías se dispondrá señalización indicando su condición de vía sin salida.

En caso de no estar prevista por el Plan General, cada acera será de ancho mayor a 1/8 del ancho total de la vía, con un mínimo de 1,20 m, teniendo en cuenta que en suelo de uso residencial el ancho de la acera será siempre un mínimo de 10 cm mayor que el vuelo máximo admitido para las edificaciones. Así mismo, se podrán disponer viales con solo una acera en casos necesarios (previsión aparcamientos, doble sentido de circulación, etc...), o de integración de cauces existentes, paseos, etc...

Se han previsto los siguientes tipos de viales en el desarrollo y diseño del modelo urbano de este Plan General:

- Calle peatonal de 4 m de anchura, sin aceras.
- Calle rodada de 8 m de anchura, disponiendo 5,60 m de calzada y 1,20 m para las aceras.
- Calle rodada de 10 m de anchura, disponiendo 7,00 m de calzada y 1,50 m de aceras.
- Calles de anchura superior de 10 m, previendo zonas ajardinadas, aparcamientos y acerado, de dimensiones según los casos.

Estas cinco últimas son consideradas como vías para soportar tráfico ligero siendo su máxima velocidad de 30 km/h.

Deberán cumplir el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

##### Artículo 5.2.OMU. Barrancos y cauces.

Los barrancos o cauces públicos y acequias incluidos en suelo urbano e incorporados a la propia estructura urbana de los núcleos serán considerados, en cuanto a su anchura, como viales públicos u oficiales a efectos del cálculo y estimación de los aspectos a que se refiere la sección IV del Capítulo II de las Ordenanzas Municipales de Edificación (Entrantes, salientes y patios).

La separación de las edificaciones a barrancos y cauces será de 5 metros medidos de la forma y con las condiciones establecidas en la Ley de Aguas. Respecto a las acequias, la separación a las mismas será de 1,50 m a ambos lados desde el eje de la misma, siempre que desde cada margen se mantengan la distancia de 1,00 m como mínimo.

Estas condiciones aseguran un ancho total mínimo de 10 metros en barrancos y cauces y de 3 metros en acequias.

##### Artículo 6.2.OMU. Intersecciones y esquinas.

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la acera.

##### Artículo 7.2.OMU. Rampas y trancos.

No se admiten rampas y trancos de acceso que interrumpan el tránsito normal de la calle (calzada o acerado).

Los existentes deberán desaparecer al realizar obras de reparación u obra nueva en los inmuebles en que se ubiquen.

**Artículo 8.2.OMU. Aparcamientos.**

Se dispondrán en batería a 60° o 90° o en línea, señalizando las marcas viales para el estacionamiento. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2,20 x 4,50 m siendo las de minusválidos de 3,50 x 5,00 m.

En actuaciones de más de 25 viviendas se deberá reservar al menos un 2% de plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos (con un mínimo de una), de las previstas en viales.

**Artículo 9.2.OMU. Zonas ajardinadas.**

Se deberán incluir en el proyecto de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas y mobiliario urbano del Sistema General de Espacios Libres, de los Espacios Libres Ajardinados de Dotación Local y de las Zonas de Juegos Infantiles; siendo el Ayuntamiento el que establecerá las condiciones para su recepción.

En general, en estas zonas ajardinadas así como en zonas verdes se plantará arbolado con poca necesidad de agua.

**Artículo 10.2.OMU. Pavimentación.**

En los encintados de aceras se utilizarán bordillos de granito o de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará preferentemente mediante losas de terrazo, hidráulicas, pizarra o similares. Irán asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 10 cm de espesor.

La pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, de espesor mínimo de 6 cm y con una pendiente hacia laterales de aproximadamente el 2%. Las calles de hasta 4 m de anchura y las peatonales con pendientes pronunciadas se pavimentarán con hormigón, adoquinado o empedrado sobre firme de hormigón.

Para las zonas verdes y de juegos infantiles se utilizará piso de tierra apisonada adecuando el arbolado y el mobiliario urbano al trazado viario.

**Artículo 11.2.OMU. Conducciones y redes subterráneas.**

Las conducciones de las infraestructuras de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones y/o gas se albergarán preferentemente por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas bajo rodaduras de calzada; pudiéndose ubicar bajo la calzada las de alcantarillado y abastecimiento de agua.

En el cruce de calles se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones transversales a las alineaciones de la calle a atravesar. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 75 cm a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95% del proctor; al igual que en aceras.

**Artículo 12.2.OMU. Red de abastecimiento de agua.**

Tal y como se especifica en la Orden de 24.9.92 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes referente a las «instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias», la dotación de agua potable será de 210 l/hab./día para población permanente y de 350 l/hab./día para población estacional debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

Así mismo, en equipamientos se preverá una dotación de 50 l/persona/día, para parques y jardines 25 M3/Ha/día y para bocas de riego e hidrantes lo indicado en la NBE-CPI 96 u otra que la pudiera sustituir. Para finalizar, se recomienda una dotación anual de 4.000 m3/hectárea en los nuevos polígonos industriales.

En las zonas que sean previsible mayores consumos por el uso de la edificación, se justificará el cálculo del consumo.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red

municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución, aportando certificado por empresa homologada del aforo de la captación y de la potabilidad del agua.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de dos atmósferas.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, u otras que le fueren de aplicación.

**Artículo 13.2.OMU. Cálculo y ejecución de la red de abastecimiento de agua.**

El cálculo de la red de abastecimiento se realizará en función de la disposición de los depósitos y dotación necesaria, debiendo disponerse preferentemente en «malla» y conteniendo todos los mecanismos necesarios para su buen funcionamiento. Se tendrán en cuenta los siguientes datos:

- La presión estática no sobrepasará en ningún caso los 60 m. de altura de columna de agua.
- La velocidad del agua en la red será regulada tal que evite roturas y sedimentaciones.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

**Artículo 14.2.OMU. Red de alcantarillado.**

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de alcantarillado tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Se ejecutará mediante sistema unitario o separativo, según los casos.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- La pendiente mínima para los tendidos de tuberías será de 0,5%.
- En los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, deberán disponerse pozos, que serán o no registrables en función de las características del mismo.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 50 m.
- La sección mínima de cualquier conducto será de 250 mm de diámetro pudiendo ser superior en función del cálculo.
- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornables provistos de sifón y tapa de registro, situados cada 50 metros como mínimo, y en esquinas y encuentros.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,50 m por debajo de la superficie del terreno, ni a menos de 50 cm por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm por debajo de cualquier conducción eléctrica.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

**Artículo 15.2.OMU. Vertidos.**

Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

Se podrá permitir el vertido de aguas a cauces, con previa depuración y justificación; debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estan-

camiento de las aguas y su putrefacción. En cualquier caso el vertido a cauces públicos y/o privados deberá estar autorizado por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### Artículo 16.2.OMU. Depuradoras.

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, por el carácter extensivo de las edificaciones o por la inexistencia de red general municipal, no sea posible verter a la misma, podrá permitirse la «solución transitoria» de ejecución de una depuradora y siempre que no se trate de conjuntos de más de 15 viviendas, previo análisis geológico e hidrogeológico del suelo donde se ubicaría, integrando además el correspondiente mecanismo de prevención ambiental.

Esta solución transitoria se deberá corregir lo antes posible con la ejecución de la correspondiente red general, siendo obligatoria su supresión en cuanto sea técnicamente posible conectar a dicha red, compromiso que debe quedar plasmado en la autorización.

#### Artículo 17.2.OMU. Cálculo y ejecución de la red de alcantarillado.

La red de alcantarillado se calculará en el proyecto de urbanización, adoptándose como caudales de aguas fecales los valores medio y máximo previsto en el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas pluviales se adoptará un intensidad de precipitación obtenida según las fórmulas del instituto climatológico.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

#### Artículo 18.2.OMU. Red de electricidad.

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

#### Artículo 19.2.OMU. Conducciones.

Toda instalación, en urbanizaciones de nueva planta, de red de suministros de energía y de alumbrado se realizará en conducciones subterráneas.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el suelo urbano consolidado y en casos de necesidad, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

#### Artículo 20.2.OMU. Cálculo y ejecución de la red eléctrica.

La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación de alumbrado público, según el REBT.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

#### Artículo 21.2.OMU. Red de alumbrado público.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias (definidas por el Ayuntamiento). El coeficiente de uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas, sin perjuicio de lo especificado en el art. anterior.

El diseño de los elementos que conforman las farolas será libre siempre que concuerden con el ambiente en el que están contenidas y sean aceptadas por el Ayuntamiento.

#### Artículo 22.2.OMU. Red de telecomunicaciones.

Se ejecutarán las conducciones subterráneas en su totalidad, así como en los casos de cruces de calzadas y espacios libres en zonas consolidadas; y tendiendo a la supresión de las redes aéreas en la totalidad de fachadas.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el suelo urbano consolidado, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

#### Artículo 23.2.OMU. Mobiliario urbano.

El mobiliario urbano (bancos, fuentes, papeleras, etc.) deberá preverse en el proyecto de urbanización en caso de ser exigido por el Ayuntamiento, debiendo diseñarse en función de la zona (ambiente) donde se ubique.

Así mismo, deberán cumplir el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, referente a las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

#### Artículo 24.2.OMU. Residuos sólidos.

Se respetará lo previsto en el Plan Director de Residuos Sólidos de la Provincia de Granada, así como el obligado cumplimiento de las disposiciones pertinentes en materia de RSU.

#### Artículo 25.2.OMU. Garantías.

Para garantizar el cumplimiento de estas y otras obligaciones respecto a la urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe de hasta el 100% del coste de dichas obras.

### Sección II. Conservación de las urbanizaciones

#### Artículo 26.2.OMU. Conservación por la administración.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas a este último, según los siguientes supuestos:

##### - Sistema de expropiación.

Si las obras son realizadas por contratistas, este estará obligado a su conservación, hasta el momento de la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

Si las obras son realizadas por concesionarios urbanísticos se habrá de estar a las cláusulas del contrato concesional.

##### - Sistema de cooperación.

La conservación corresponderá al Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización.

##### - Sistema de compensación.

El contratista, con la recepción, entrega las obras a la Junta de Compensación, la cual deberá formalizar el acta correspondiente de cesión al Ayuntamiento en el plazo de 3 meses desde la recepción.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de aceptar la cesión si las obras hubieran sido realizadas con arreglo a los proyectos aprobados. A partir de ésta aceptación de la cesión por la Junta de Compensación, se encargará el Ayuntamiento de la conservación de la urbanización, sin perjuicio de la constitución de entidades para la conservación, a las cuales se entregará la conservación de la misma.

#### Artículo 27.2.OMU. Recepción de las obras.

La recepción la realizará el Ayuntamiento, previa comprobación de que las obras se hubieran ejecutado en las debidas

condiciones y conforme a los proyectos aprobados y/o documentación complementaria.

Así mismo, se establecerá un plazo de garantía de duración a estimar por el Ayuntamiento en función de las características y volumen de las obras.

A partir del mismo y una vez subsanadas por el contratista los posibles defectos detectados en ese plazo, la conservación será por cuenta del Ayuntamiento, salvo en caso de concesiones administrativas, que se habrá de estar a lo que indique el contrato de concesión.

Artículo 28.2.OMU. Conservación por los propietarios.

No obstante lo dispuesto en el artículo 25, quedarán sujetos los propietarios de terrenos comprendidos en unidades de ejecución a la obligación de conservar las obras de urbanización cuando tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, conforme dispone el RP. Deberán prever el modo de ejecución de las obras y el modo de la futura conservación de las mismas.

Artículo 29.2.OMU. Entidades urbanísticas colaboradoras.

Como consecuencia de los supuestos anteriormente mencionados, si la conservación de las urbanizaciones estuviese a cargo de los propietarios, será obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación de las previstas en la LOUA y supletoriamente en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 30.2.OMU. Fianzas.

Las fianzas en garantía de las obligaciones de urbanizar a que están sujetos los propietarios serán canceladas desde el momento en que esté obligado el Ayuntamiento a hacerse cargo de la conservación de las obras de urbanización, conforme ha quedado previsto en estas Ordenanzas.

Artículo 31.2.OMU. Obras de edificación simultáneas.

Se podrán simultanear las obras de urbanización y las de edificación de un área o parcela siempre que, a criterio municipal, estén ejecutadas las primeras al menos en su 50%. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza de hasta el 100% del coste de dichas obras de urbanización.

Si no se produce esa simultaneidad, bastaría con la fianza del 7% del coste de implantación de las obras de urbanización, tal y como se recoge en la LOUA. Dicho coste se calculará en función de precios de mercado actualizados a la fecha de presentación de dicha fianza.

### CAPÍTULO III

#### Tramitación

Artículo 1.3.OMU. Tipos de obras.

Las obras de urbanización, a los efectos de la tramitación previa a la aprobación para su ejecución, se dividen en:

a) Las que provengan de ámbitos de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado delimitados en unidades de ejecución o sectores, y que deben ser previamente ordenados mediante instrumentos de desarrollo urbanístico: estudios de detalle, planes especiales y planes parciales.

Se llevarán a cabo mediante «Proyectos de Urbanización», a los que se refiere el art. 98.1 LOUA.

b) Las que provengan de ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenado por el PGOU, o suelo urbanizable ordenado.

Se llevarán a cabo mediante «Proyectos de Urbanización», a los que se refiere el art. 98.1 LOUA.

c) Las que provengan de ámbitos no previstos desde el planeamiento urbanístico ni se encuentren incluidas en unidades de ejecución.

Se llevarán a cabo mediante «obras públicas ordinarias», a los que se refiere el art. 143.1 LOUA.

d) Las que sean necesarias y preceptivas para la edificación de solares en suelo urbano consolidado, y que se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes.

Se llevarán a cabo mediante «obras complementarias» integradas en el proyecto de edificación, a las que se refiere el art. 98.4 LOUA.

Artículo 2.3.OMU. Tramitación.

En función de que las obras de urbanización se integren en los apartados a), b), c) o d) del artículo anterior, la tramitación previa a su aprobación será la siguiente:

1. Proyectos de urbanización, apartados a) y b) del artículo 1.3 OMU:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento.

- Exposición pública por período mínimo de 15 días, con publicación en BOP y periódico, para recibido de alegaciones. Soli-citud de informes sectoriales a los organismos que procedan.

- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

2. Obras públicas ordinarias, apartado c) del art. 1.3.OMU:

- Aprobación del proyecto de obras por el Ayuntamiento.

Si el municipio impusiere cuotas de urbanización a los propietarios afectados por entenderse beneficiados, se deberá realizar comunicación fehaciente a cada uno de ellos otorgando un plazo de alegaciones de 15 días previa dicha aprobación.

3. Obras complementarias, apartado d) del art. 1.3.OMU:

- Aprobación con la licencia de obras de la edificación de que son causa.

Granada, agosto de 2006, por el equipo redactor: Arturo Abril, Arquitecto.