

cándole la puesta de manifiesto del procedimiento durante el plazo de 15 días hábiles para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes ante el Instructor/a del procedimiento.

Núm. expediente: 180228/2009.

Notificado a: Patatas Sierra Nevada, S.L.

Último domicilio: A-92, km 444, Santa Fe (Granada).

Trámite que se notifica: Propuesta de resolución.

Granada, 31 de agosto de 2009.- La Delegada, Elvira Ramón Utrabo.

*ANUNCIO de 31 de agosto de 2009, de la Delegación Provincial de Granada, por el que se notifica propuesta de resolución formulada en procedimiento sancionador en materia de salud pública.*

A los efectos previstos en el art. 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notifica al interesado que más adelante se relaciona que en la Sección de Procedimiento de la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Salud, ubicada en Avda. del Sur, 13, planta 1.ª, se encuentra a su disposición la documentación que seguidamente se señala comprensiva del expediente sancionador que se le instruye; significándole la puesta de manifiesto del procedimiento durante el plazo de 15 días hábiles para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estime pertinentes ante el instructor/a del procedimiento.

Núm. expediente: 180115/2009.

Notificado a: Don Rafael Ruiz Moreno.

Último domicilio: C/ Santo Domingo, núm. 14, Albolote (Granada).

Trámite que se notifica: Propuesta de resolución.

Granada, 31 de agosto de 2009.- La Delegada, Elvira Ramón Utrabo.

*ANUNCIO de 31 de agosto de 2009, de la Delegación Provincial de Granada, por el que se notifica acuerdo de ratificación de medida cautelar.*

En cumplimiento de lo previsto en el art. 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notifica al interesado que más adelante se relaciona que en la Sección de Procedimiento de la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Salud, ubicada en Avda. del Sur, 13, planta 1.ª, se encuentra a su disposición la documentación que seguidamente se señala comprensiva del acuerdo de ratificación de medida cautelar; significándole que contra el mismo cabe interponer recurso de alzada en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la publicación.

Documento que contiene la medida cautelar: Actas de Inspección núms. 18/56369-70 y 18/52960.

Expte.: 180325/2009.

Notificado a: Manuel Delgado Sánchez, S.L.

Último domicilio: Pgno. Ind. El Fresno, nave s/n. Purchil (Granada).

Trámite que se notifica: Ratificación medida cautelar.

Granada, 31 de agosto de 2009.- La Delegada, Elvira Ramón Utrabo.

## CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ANUNCIO de 2 de septiembre de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 21 de mayo de 2008, recaída en el expediente que se cita, sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Serón (Almería).*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 21 de mayo de 2008 adoptó en relación al expediente PTO 32/07 sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Serón (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 26.8.2009, y con el número de registro 3731 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 21 de mayo de 2008, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Serón (Almería) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento. (Anexo II).

### ANEXO I

#### R E S O L U C I Ó N

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2008, ha examinado el expediente núm. PTO-32/07 sobre Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de Serón (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultan del mismo los siguientes

#### H E C H O S

##### Objeto y descripción

La Disposición Transitoria Quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que el procedimiento y contenido de los Planes se realizara conforme a la citada ley. Es en este ámbito donde se formula y tramita el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Serón.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### I. Competencia y procedimiento.

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coherente con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de di-

ciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones que afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 100.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.f) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

#### II. Valoración.

Explicitada en el Informe realizado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Almería de fecha 18 de abril de 2008, que obra en el expediente Administrativo.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

#### A) Aprobar definitivamente:

A.1) El suelo urbano consolidado de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación, supeditando su publicación y registro a:

- Núcleo de Serón:

- Para el ámbito proveniente de área con mantenimiento de la ordenación de planeamiento de desarrollo aprobado y ejecutado, supeditado a que elimine dicha referencia, debiendo el propio documento contener la ordenación y determinaciones (ordenanzas) del PERI de la UA-3 aprobado definitivamente (art. 10.2.A.a de la LOUA).

- Núcleo de Los Zoilos:

- La eliminación de la delimitación del ámbito situado a la izquierda del sector Z-R-1, que sólo crea confusión y que viene clasificado como un suelo urbanizable no sectorizado en los planos a escala 1/10.000 de ordenación estructural del municipio (O.C.1).

- La justificación en el ámbito de la UE-Z-3 de las edificaciones y trama viaria que se aducen como preexistentes pero que no se reflejan en planimetría y que hagan considerarlo como suelo urbano no consolidado; debiendo clasificarse como urbanizable, en su caso, de no poder proceder a dicha justificación.

- Núcleo de La Estación:

- A la concreción de alineaciones en un pequeño ámbito del extremo oeste del núcleo.

- Núcleo Industrial:

- Recoger, en el correspondiente plano a 1/2000 la ordenación establecida por el Plan Parcial del Sector I.2, así como las determinaciones (ordenanzas) del mismo en el propio PGOU.

Si bien puede deducirse el cumplimiento del estándar de sistemas generales de espacios libres según la documentación gráfica aportada en los núcleos antes citados, deberá aportarse la cuantificación de las superficies grafiadas ámbito por ámbito (art. 10.1.A.c de la LOUA).

A.2) El suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación, a excepción de la denominada UE-Z-3 del núcleo de Los Zoilos, supeditando su publicación y registro a:

- Núcleo de Serón:

- Incluir en el documento a aportar la corrección de los errores numéricos respecto a la edificabilidad destinada a

vivienda protegida contenidos las fichas de las Áreas de Reforma Interior UE-7 y UE-8 y que han sido corregidos en documentación anexa aportada.

- Considerar las denominadas UE-2, UE-3, UE-4, UE-5 y UE-8 como sectores de suelo urbano no consolidado (art. 45 de la LOUA), ya que se trata de uno suelos pertenecientes a dos sectores de suelo urbanizable no desarrollado eliminando de los mismos las construcciones preexistentes, debiendo responder sus cesiones a dicha categoría de suelo en aplicación del art. 17.1/2 de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento. Igual consideración de sector de Suelo Urbano no Consolidado merecen las denominadas UE-6 y UE-7.

- Establecer el instrumento preciso para proceder a la ordenación pormenorizada de todas las Áreas de Reforma Interior y sectores de suelo urbano no consolidado, ya que el PGOU ha optado por no establecerla, así como la definición de los objetivos para las mismas (art. 10.2.A.b de la LOUA).

- Núcleo de Los Zoilos:

- Incluir en el documento a aportar la corrección de los errores numéricos respecto a la edificabilidad destinada a vivienda protegida contenidos las fichas de las Áreas de Reforma Interior UE-Z-1, UE-Z-2 y que han sido corregidos en documentación anexa aportada.

- Considerar las denominadas UE-Z-1 y UE-Z-2 como sectores de suelo urbano no consolidado (art. 45 de la LOUA), ya que se trata de vacíos que se incorporan y que se corresponden con suelos de huertas, debiendo responder sus cesiones a dicha categoría de suelo en aplicación del art. 17.1/2 de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento.

- Establecer el instrumento preciso para proceder a la ordenación pormenorizada de todas las Áreas de Reforma Interior y sectores de suelo urbano no consolidado, ya que el PGOU ha optado por no establecerla, así como la definición de los objetivos para las mismas (art. 10.2.A.b de la LOUA).

- Núcleo de La Estación:

- Incluir en el documento a aportar la corrección de los errores numéricos respecto a la edificabilidad destinada a vivienda protegida contenidos las fichas de las Áreas de Reforma Interior UE-1 y E-1 y que han sido corregidos en documentación anexa aportada.

- Respecto al Área de Reforma Interior E-1, se reconsidere el uso característico de la misma (se define como residencial y sin embargo el 60% de la edificabilidad se destina a uso terciario) y se establezca la reserva de al menos el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida conforme al art. 10.1.A.b) de la LOUA.

- Considerar la denominada UE-E-1 como sector de suelo urbano no consolidado (art. 45 de la LOUA), ya que se trata vacíos que se incorporan y que se corresponden con suelos de huertas, debiendo responder sus cesiones a dicha categoría de suelo en aplicación del art. 17.1/2 de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento.

- Establecer el instrumento preciso para proceder a la ordenación pormenorizada de todas las Áreas de Reforma Interior, ya que el PGOU ha optado por no establecerla, así como la definición de los objetivos para las mismas (art. 10.2.A.b de la LOUA).

A.3) Con carácter general el suelo no urbanizable, supeditado a:

#### 1. Consideraciones genéricas:

a) Actuaciones de Interés Público: Se debería incluir una relación no exhaustiva de actividades que tienen la consideración de utilidad pública y las de interés social, especificando su carácter público o privado.

Respecto al art. 52.4 y 5 LOUA, debería reflejarse respecto a la prestación compensatoria, el concepto y cuantía de la garantía.

b) Deben completarse las medidas que evitan la inducción a la formación de nuevos asentamientos, al menos con lo

establecido en el art. 52.6 LOUA y complementariamente, con la norma 24 de las NN.SS Provinciales.

c) Vivienda unifamiliar aislada: Para justificar la vinculación deben concretarse parámetros indicativos para considerar una explotación mínima.

d) La distancia mínima establecida al límite de suelos urbanos, urbanizables o asentamientos rurales (100 m) se considera insuficiente a fin de asegurar lo impuesto en el art. 52.6.a) LOUA. Se propone un perímetro de protección de 500 m aplicable también al SNU de protección paisajística sierra de Los Filabres (art. 106 PGOU).

e) Debe fijarse con carácter general una superficie construida máxima independiente de la superficie de la parcela, pues al crecer indefinidamente en función de la superficie de la parcela puede resultar desproporcionada, en contra del art. 57.1.1.ª LOUA.

Debería fijarse la altura máxima permitida, sobre todo en suelos de protección paisajística.

## 2. Consideraciones específicas:

Art. 105: Condiciones generales. Los apartados 4 (vías pecuarias), 5 (red hidrográfica), 6 (carreteras) y 7 (yacimientos arqueológicos) que regulan condiciones de utilización hacen referencias a capítulos inexistentes.

Art. 106: Protección Paisajística de las Sierras de Los Filabres. Al estar afectado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (en adelante PEPMF) debe contemplar sus usos y determinaciones, para lo cual debería recogerse la norma 39 adaptada a la LOUA.

Debe incluirse una relación no exhaustiva de actividades incompatibles con la preservación de los valores paisajísticos que se proponen preservar, pues el art. 57.1 LOUA ya las impide genéricamente.

Debe subsanarse la aparente contradicción entre la implantación de viviendas familiares vinculadas (uso compatible), y la edificación residencial vinculada a los aprovechamientos primarios (uso incompatible) y, en cualquier caso adaptarse a lo dispuesto en la LOUA: vivienda unifamiliar aislada.

Art. 108: SNU de especial protección de las Sierras de Lúcar y Partalao (PEPMF).

Deriva al PEPMF la compatibilidad de usos. Por lo expuesto, debe recoger la norma 39 adaptada a la LOUA.

Art. 110: Regulación especial zona de aerogeneradores.

Aunque el ámbito se define en los planos de ordenación, nada dice de su tramitación ni regulación.

Entre las Actuaciones de Interés Público se encuentran los Parques Eólicos y las Plantas Fotovoltaicas.

Estas instalaciones, incluidas entre las actuaciones de producción de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables, está reguladas en la Ley 2/2007, de fomento de energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, por lo que debe recoger lo dispuesto en su art. 12.

Con independencia de lo anterior, la supeditación abarca la igualmente:

- La eliminación de los siguientes artículos de las Normas:

- Del apartado 5 del art. 47 de la Normativa, ya que toda superficie construida sobre rasante computa edificabilidad.

- Del apartado 1 del art. 96 de la Normativa, ya que las delimitaciones y superficies de las Áreas de Reforma Interior son las definidas en el plano y la ficha correspondiente, pudiendo sólo modificarse por los procedimientos que se establecen en la propia LOUA (arts. 10.2.A.b y 36).

- Del subapartado c) del apartado 2 del art. 102 de la Normativa, pudiendo sólo modificarse por los procedimientos que se establecen en la propia LOUA (arts. 10.1 y 36).

- La incorporación como sistema general del complejo deportivo municipal situado al norte del núcleo de Serón.

- La distinción del carácter público o privado de los sistemas generales y equipamientos.

- La delimitación de todas y cada una de las clases y categorías de suelo en el plano de ordenación estructural del municipio a escala 1/20000, con independencia de que en el juego de planos de ordenación estructural del municipio a escala 1/10000; aclarando y/o corrigiendo el encuadre de las instalaciones deportivas como suelo no urbanizable de especial protección.

## B) Suspender.

B.1) El suelo urbano (consolidado y no consolidado) correspondiente a los núcleos, a excepción de los antes mencionados (Serón, Los Zóilos, La Estación y el Industrial), hasta tanto no se aporten los correspondientes planos de información, los planos de ordenación estructural distinguiendo, en su caso, los suelos que deban merecer la consideración de urbano consolidado de los suelos que deban considerarse como urbano no consolidados, así como los planos de ordenación (art. 10 de la LOUA, en consonancia con el art. 45 de esta misma Ley).

Mientras tanto, el régimen aplicable será el de las vigentes NN.SS. de Planeamiento en lo que no sea contradictorio con la LOUA.

B.2) El suelo urbano no consolidado incluido en Unidad de Ejecución del núcleo de los Zóilos de nominado UE-Z-3, hasta tanto no se justifique dicha clasificación en base al artículo 45 de la LOUA; en caso de no justificarse lo anteriormente expuesto deberá reconsiderarse su clasificación, por lo que conlleva de salto al otro lado de la carretera, respecto a la integración de los nuevos desarrollos con el núcleo existente (art. 9.Ad de la LOUA).

Mientras tanto, el régimen aplicable será el del suelo no urbanizable de carácter natural o rural «de regadío» que es el suelo en el que se encuentra inmerso.

Respecto al ámbito que constituye el área de reserva, hasta tanto no se delimite y se establezcan los y objetivos a perseguir y se asignen usos, densidades y edificabilidades globales (art. 10.2.A.b y art. 73.2.b de la LOUA); asimismo deberá establecerse las condiciones e instrumento necesario para su desarrollo.

B.3) Todo el suelo urbano no consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, hasta tanto no se definan claramente las correspondientes áreas de reparto (art. 10.2.A.b de la LOUA en consonancia con el art. 58 de esta misma Ley), así como las densidades y edificabilidades globales (art. 10.1.A.d de la LOUA).

Mientras tanto, el régimen aplicable será el de las vigentes NN. SS. de Planeamiento en lo que no sea contradictorio con la LOUA.

El ámbito situado al este y al sur del vial de acceso al núcleo desde la carretera quedará igualmente supeditado a que en el correspondiente Estudio Hidrológico-Hidráulico se garantice la no inundabilidad de dichos suelos.

B.4) Con carácter general, todo el suelo urbanizable sectorizado, por los siguientes motivos:

- Núcleo de Serón:

- Los sectores 1 y 2 hasta tanto no se reconsidere sus límites y discontinuidad.

- Los sectores 1, 2 y 3 hasta tanto el correspondiente Estudio Hidrológico-Hidráulico proceda al deslinde del dominio público hidráulico y a la evaluación del riesgo de inundación (art. 46.2.a de la LOUA), se justifique la existencia de recursos hídricos (art. 25.4 de la Ley de Aguas), y se ubiquen en los planos de ordenación estructural y se establezcan en las correspondientes fichas las superficies de suelo correspondientes a los sistemas generales de espacios libres (art. 10.1.A.c de la LOUA). Extremos los dos primeros que vienen requeridos por la Declaración de Impacto Ambiental y por el informe de la Agencia Andaluza del Agua.

- Mientras tanto el régimen aplicable será el del suelo no urbanizable de regadío

- Núcleo de Los Zoilos:

- Los sectores Z-R-1 y Z-R-2 hasta tanto se justifique lo que con carácter general se establece en segundo lugar para los sectores 1, 2 y 3 del núcleo de Serón.

- Mientras tanto el régimen aplicable será el del suelo no urbanizable denominado PEPMF.

- Núcleo de La Estación:

- Los sectores E-R-1 y E-R-2 hasta tanto se justifique lo que con carácter general se establece para los sectores 1, 2 y 3 del núcleo de Serón.

- Mientras tanto el régimen aplicable será el del suelo no urbanizable denominado PEPMF.

- Sector Terciario anexo al campo de golf:

- En aplicación de los art. 4, 5 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y hasta tanto su ubicación venga propuesta desde el correspondiente Plan de Ordenación del Territorio del Almanzora.

- Mientras tanto, el régimen aplicable será el del suelo no urbanizable por planificación territorial Sierra de Los Filabres.

- Resto de sectores:

- Hasta tanto se justifiquen su contigüidad con un núcleo existente, es decir, hasta tanto los núcleos menores a los que se adosan se clasifiquen como urbanos, en su caso.

• Con carácter general para todos los sectores, se deberán indicar los criterios y directrices para su ordenación detallada (art. 10.2.A.c de la LOUA), así como el instrumento de desarrollo preciso para proceder a la misma. Deberá dimensionarse el suelo urbanizable de manera que no supere el incremento de suelo el 40% respecto al suelo urbano existente en aplicación del art. 45 del POTA y el incremento demográfico del 50% establecido por la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, para municipios entre 2000 y 5000 habitantes, como es el caso de Serón; todo ello teniendo en cuenta que los nuevos suelos urbanos no consolidados computan como incremento respecto al suelo urbano existente.

B.5) Con carácter general, todo el suelo urbanizable no sectorizado hasta tanto no se justifiquen las ubicaciones propuestas, a lo largo y a ambos márgenes de carreteras autonómicas o en situación aislada (art. 9 de la LOUA) y dimensiones establecidas; y se indiquen los usos incompatibles, los criterios para proceder a su sectorización los criterios de disposición de los sistemas Generales (art. 10.1.A.e de la LOUA), así como la normativa de aplicación al suelo urbanizable no sectorizado (art. 10.2.A.d de la LOUA).

Mientras tanto, el régimen aplicable será el del suelo no urbanizable donde se encuentran inmersos.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Recursos que caben contra los acuerdos incorporados a la presente resolución:

A) Contra los acuerdos que impliquen denegación o suspensión del instrumento de planeamiento, que no ponen fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso de Alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial ante la Titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico

de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en el Artículo 24.2 y 4 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

B) Contra los acuerdos aprobatorios del instrumento de planeamiento podrá interponerse, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 21 de mayo de 2008. «Vº Bº El Vicepresidente; Fdo.: Luis Caparrós Mirón; El Secretario de la Comisión; Fdo.: Carlos Fernández Puertas».

#### MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. Diagnóstico.
  - 1.1. El municipio.
  - 1.2. El núcleo principal.
2. Criterios y objetivos del planeamiento.
  - 2.1. Criterios y objetivos de estructura territorial.
  - 2.2. Criterios y objetivos para el núcleo principal.
  - 2.3. Criterios y objetivos para núcleos menores.
    - 2.3.1. Los Zoilos, La Estación y Las Menas.
    - 2.3.2. El hábitat disperso.
    - 2.3.3. Nuevos sectores de suelo urbanizable.
3. Descripción de la ordenación propuesta.
  - 3.1. La estructura territorial.
  - 3.2. El núcleo principal.
  - 3.3. Otros núcleos.
4. Justificación del cumplimiento del art. 10 LOUA.

#### Diagnóstico.

- 1.1. El municipio.

El municipio de Serón presenta una problemática común a muchas áreas interiores y de montaña del mundo mediterráneo: pérdida de vigencia de las actividades productivas tradicionales y dificultades para conseguir competitividad en un sistema territorial que privilegia las zonas urbanas de alta densidad y las zonas litorales.

Esta competitividad se refiere a una doble posibilidad:

1. El mantenimiento de la población debe conseguirse mediante una oferta de servicios y equipamientos públicos que compense el atractivo de las zonas de alta densidad. La formación de la población para las nuevas posibilidades económicas es muy importante para aprovechar las oportunidades.

2. Los valores del municipio de Serón (alta calidad ambiental, paisajística, interés del medio rural, identidad histórica y patrimonial) deben convertirse en factores de atracción de visitantes y de nuevas actividades económicas. La calidad del modelo territorial es, en todo caso, una condición para hacer posible esta oportunidad.

El planeamiento urbanístico debe proponer una serie de soluciones de ordenación coherentes con estos principios territoriales enunciados.

Como en otras zonas rurales de la provincia y del sureste, el tejido urbanístico refleja la ruptura entre un modelo tradicional basado en la productividad primaria y unas nuevas edificaciones e implantaciones urbanas que rompen la textura de la trama tradicional sin llegar a formalizar una trama urbana de calidad suficiente. En estos nuevos espacios urbanos, se aprecia un balance desigual e inadecuado entre la calidad de la edificación privada y la del espacio público.



Tanto en el núcleo principal de Serón como en los Zoilos y la Estación, las nuevas edificaciones no contribuyen a compensar déficits heredados de los núcleos consolidados.

En los núcleos rurales, por su condición y tamaño, intervenciones de inadecuada tipología restan valor y atractivo al conjunto, y producen una pérdida de oportunidades para nuevas actividades basadas en el turismo rural.

En el escenario de demanda existente, la búsqueda de la calidad urbana debe basarse en un planeamiento adecuado, pero también en una gestión activa y orientada a buscar compromisos adecuados para la calidad y para un reparto proporcionado de los costes y beneficios de la acción urbanística.

### 1.2. El núcleo principal.

Para la ordenación del núcleo principal es necesario tener en cuenta los siguientes condicionantes:

- La actividad edificatoria en Serón es muy escasa. El núcleo padece un proceso moderado de pérdida de población. Existen algunas expectativas (limitadas) relacionadas siempre con la calidad ambiental del núcleo y del paisaje de la zona más que con las actividades económicas internas.

- El centro histórico, de gran calidad paisajística e interés histórico, padece un proceso severo de abandono relacionado en gran medida con su difícil accesibilidad.

- El crecimiento reciente se ha producido de forma desordenada, fundamentalmente en los márgenes de la antigua carretera del Almanzora, ocupándolos intensamente y dificultando un crecimiento continuo y de calidad hacia el Sur.

- La construcción de la nueva carretera del Almanzora evita el paso de vehículos por el núcleo, modifica las condiciones de acceso y posibilita la implantación de las industrias más alejadas del núcleo principal.

## 2. Criterios y objetivos del planeamiento.

### 2.1. Criterios y objetivos de la estructura territorial.

El Plan General de Serón pretende fijar una estructura territorial basada en el cumplimiento de los objetivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que remite a la legislación sectorial que afecta a diferentes bienes y valores del territorio. En este marco legal, y con los antecedentes de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía y los principios y valores de la Estrategia Territorial Europea y de la estrategia comarcal de desarrollo rural, se pretende la preservación de los valores territoriales para servir de soporte y marco de acción de la estrategia de desarrollo, basada en el intento de diversificación económica y de la atracción de nuevas actividades que compensen el declive de las actividades económicas tradicionales del ámbito y de la comarca. El planeamiento, en consecuencia, se plantea un conjunto de opciones y soluciones de ordenación coherentes y cómplices con esa estrategia de desarrollo, aún en la conciencia de que el planeamiento por sí mismo no genera ninguna actividad, sino que simplemente orienta, localiza y establece los niveles de calidad que cualquier iniciativa deba cumplir. La principal contribución del planeamiento a la estrategia de desarrollo es la de servir de soporte a las políticas de calidad que den competitividad y atractivo a las opciones de desarrollo.

En el medio rural, siguiendo las categorías de suelo urbanizable previstas en la LOUA, se delimitan suelos de especial protección en la ladera norte de los Filabres, y en la vega del Almanzora, recogiendo en lo esencial y actualizando los límites del espacio agrario singular del Alto Almanzora.

Por motivos históricos y topográficos, el hábitat y las infraestructuras de relación conviven con este fondo de valle donde se sitúan los suelos de regadío. Más al norte, entre el regadío y el límite municipal se sitúan suelos de secano con enclaves de riego y una topografía alomada más suave que en los Filabres. Es el piedemonte sur de la Sierra de Las Estancias.

En todas las unidades físico-ambientales delimitadas, el hábitat disperso es una constante del poblamiento, lo que su-

giere delimitaciones de suelo urbano en un gran número de entidades de población, de pequeño tamaño y donde pueden darse puntuales demandas de edificación de nueva vivienda. El criterio del PGOU es la delimitación de suelos urbanos en estos núcleos para atender a demandas ocasionales, sin las determinaciones características de los suelos con una demanda normal.

En un escalón intermedio se sitúan los núcleos de Los Zoilos y La Estación, donde se fijan alineaciones y mecanismos sencillos de gestión para asegurar la calidad suficiente de su previsible crecimiento.

En el núcleo de Las Menas se mantiene la ordenación vigente, con la misma delimitación de Suelo Urbano, que se considera suficiente para atender el desarrollo de las iniciativas de recuperación de patrimonio minero y su reconversión en activo turístico.

### 2.2. Criterios y objetivos para el núcleo principal.

#### A) Criterios de ordenación.

1. Se mantendrá básicamente la ordenación del planeamiento vigente para el suelo consolidado con algunos ajustes en alineaciones y ordenanzas.

2. Se favorecerá la recuperación residencial del centro histórico.

3. El nuevo crecimiento se producirá hacia el NE, redefiniendo el borde urbano con la vega; hacia el sur, regularizando los suelos afectados por la carretera de Las Menas e incorporando la ladera rodeada por esta carretera; y hacia el sureste, buscando la extensión de la trama urbana de Serón hacia la aldea de Canata.

4. El Plan prestará atención especial y sistemática a los bordes urbanos procurando que no aparezcan en ningún caso medianerías, traseras de edificaciones o espacios marginales. Se desarrollarán medidas para cualificar los bordes degradados existentes

#### B) Criterios de gestión.

5. El Plan favorecerá la gestión urbanística delimitando unidades de ejecución de pequeño tamaño que se adecuen a la demanda limitada de viviendas.

6. Para asegurar que las principales operaciones de viario y equipamiento propuestos se ejecuten, el Ayuntamiento interviendrá, si resulta necesario, mediante el sistema de cooperación, en el desarrollo de áreas de importancia estratégica.

### 2.3. Criterios y objetivos para los núcleos menores.

#### 2.3.1. Los Zoilos, La Estación y Las Menas.

En Los Zoilos y La Estación se pretende reconducir una tendencia de crecimiento desordenado que compromete la extensión de la trama urbana. Para ello, se identifica el suelo urbano consolidado, que proviene del planeamiento anterior, y se fijan mecanismos para la expansión urbana, delimitando unidades de ejecución para el suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable para los usos demandados: Residencial y actividades económicas compatibles.

En La Estación, se propone una intervención en los terrenos ferroviarios con la delimitación de una unidad de ejecución a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior, dada la entidad de la pieza y las dificultades para procurar una adecuada integración en el resto del núcleo. La mayor parte de la dotación de zonas libres y equipamiento público en la barriada se obtendrán en esta operación.

En Las Menas se mantiene la ordenación del planeamiento anterior, que permite respuestas flexibles al proceso de reconversión y cualificación iniciado en el núcleo por iniciativa pública.

#### 2.3.2. El hábitat disperso.

El municipio de Serón se caracteriza por la gran cantidad de entidades de población dispersa, en sus distintas unidades, tanto en las zonas serranas como en las del valle del Almanzora. Este modo de poblamiento, en el que se refleja de una forma especialmente descarnada el proceso de pérdida de vi-

gencia de sus actividades económicas originales, se considera un dato histórico de gran interés.

Tradicionalmente, estos núcleos han tenido un desarrollo orgánico, no planificado, que produce unas texturas y tramas que se consideran incompatibles con los resultados propios de un desarrollo urbanístico «formal». Sus características lo sitúan fuera del urbanismo comercial.

Se pretende en el Plan General una regulación de suelo urbano no consolidado sin mecanismos de ejecución que permita el crecimiento espontáneo a base de iniciativas puntuales de vivienda unifamiliar, y la recuperación del patrimonio edificado.

Las hipótesis de demanda para las que puede funcionar esta regulación aconsejan limitar la tipología admisible a la vivienda unifamiliar, prohibir las promociones plurifamiliares y reducir el número de licencias admisibles al año.

En los proyectos de edificación o mediante estudios de detalle debe justificarse el efecto de las nuevas edificaciones sobre la trama existente, en especial en lo relativo a la conexión con redes y sistemas de esos núcleos. También deben expresamente justificarse las condiciones tipológicas que permitan la integración paisajística de las nuevas edificaciones.

### 2.3.3. Nuevos sectores de suelo urbanizable.

Un conjunto de sectores de suelo urbanizable no vinculados con el sistema tradicional de poblamiento se clasifican en el Plan General, siguiendo el criterio municipal de favorecer las iniciativas propuestas por los propietarios de terrenos. El mecanismo de fijación de condiciones de desarrollo es el del convenio urbanístico.

Estos sectores son heterogéneos en su tamaño, situación y previsible orientación a la demanda. Las condiciones fijadas en los convenios y reflejadas en las fichas reguladoras garantizan la calidad urbanística de estos sectores y su adecuada integración en la estructura territorial. Por lo general, se pretende que sean autosuficientes en cuanto a sus redes de abastecimiento y saneamiento, no repercutiendo sobre las redes municipales.

## 3. Descripción de la ordenación propuesta.

### 3.1. El modelo territorial.

El modelo territorial del municipio se caracteriza por una disposición en franjas, consecuencia de la estructura física del espacio. De norte a sur, se zonifica el municipio de la siguiente forma:

1. Área Norte. Zona de las Estancias. Se delimita una zona de Suelo no Urbanizable de carácter rural de Secano.

2. En torno a la carretera a Baza, se identifica una zona como Suelo Urbanizable no Sectorizado para atender futuras necesidades urbanísticas relacionadas con la accesibilidad.

3. Zona Central. Recoge el Suelo No Urbanizable de Regadío y la mayor parte del poblamiento del municipio, los núcleos urbanos mayores, intermedios, el sistema de poblamiento de base agraria de la vega y los nuevos suelos para actividades productivas.

4. Zona Sur. Sierra de los Filabres. Zona de Especial Protección, donde se sitúan suelos adecuados para el aprovechamiento turístico de sus atractivos.

En todas las zonas, se identifica el hábitat y se propone una delimitación de suelos urbanos de distinta intensidad de regulación.

Donde se han detectado iniciativas valoradas positivamente por el Ayuntamiento, se clasifican Suelos Urbanizables para distintas finalidades.

### 3.2. El núcleo principal.

El Plan General de Serón pretende que las zonas de nuevo desarrollo sean contiguas al centro urbano y estén bien conectadas con él. El nuevo crecimiento se prevé fundamentalmente en dos zonas:

- Hacia el noreste
- Hacia el sur y sureste

El crecimiento hacia el noreste.

Se propone el crecimiento en estos suelos redefiniendo el borde urbano con la vega. Su principal finalidad es garantizar la permeabilidad de la actual travesía, articulando un modelo de crecimiento que permita futuras incorporaciones de suelo y evitando la consolidación de un borde fallido en torno a la travesía.

La desigual disposición de los propietarios de terrenos en esta zona ante el proceso urbanizador, puesta de manifiesto tras las sugerencias al Avance han aconsejado redimensionar esta pieza y clasificar unos suelos suficientes para las demandas previsibles y que permitan su expansión cuando maduren los factores de oferta.

Esta zona de crecimiento está parcialmente condicionada por la proximidad de la depuradora, que está previsto mejorar de forma inmediata pero cuyo traslado debe contemplarse a medio plazo.

El crecimiento hacia el sur y sureste.

La principal oferta de suelos en el núcleo principal se produce en esta orientación. En esta zona se prevé modificar la intersección de la antigua carretera del Almanzora con la carretera de Las Menas. El crecimiento urbano aquí se debe producir de forma respetuosa con el paisaje, potenciando las vistas sobre el centro histórico. Las intervenciones públicas en suelo y vivienda se prevén en esta zona, y se articulan los mecanismos necesarios para favorecer esa intervención. Las consideraciones topográficas y la necesaria calidad paisajística que debe cumplir esta pieza han orientado los criterios de ordenación, tanto en la delimitación de sectores como en las determinaciones acerca del viario.

El centro histórico.

El centro histórico de Serón padece, como ya se ha indicado, un severo proceso de pérdida de población y abandono relacionado con la situación socioeconómica del municipio y con los problemas de accesibilidad. El Ayuntamiento pretende desarrollar políticas de recuperación pero es consciente de su dificultad. El planeamiento favorecerá esas políticas.

El traslado de las industrias.

El Plan debe favorecer el traslado de las industrias cárnicas ubicadas en el borde urbano al polígono industrial.

### 3.3. Otros núcleos.

En Los Zoilos y La Estación, la ordenación se simplifica, aunque se plantean mecanismos que garanticen la cesión de terrenos y la participación de los propietarios en la urbanización. En la Estación se presta especial atención a los terrenos ferroviarios como elemento central y de calidad urbana. En Los Zoilos, el objetivo es reorientar una tendencia de crecimiento irregular que plantea problemas para la calidad del tejido urbano.

En estos núcleos se organiza el nuevo viario que debe articular el crecimiento urbanístico, y se distinguen los suelos urbanos consolidados y no consolidados, con los mecanismos de ejecución más adecuados. También se incluyen sectores de suelo urbanizable para distintos usos.

En Las Menas se mantiene la ordenación vigente, que permite el desarrollo de las actividades de recuperación de patrimonio minero y su puesta en valor como recurso turístico.

En los núcleos menores, se traza una delimitación de Suelo Urbano y se establecerá una ordenanza genérica que remita a los proyectos de ejecución y a estudios de detalle el cumplimiento de los objetivos de calidad en la edificación y en la configuración del espacio público.

4. Justificación del cumplimiento del art. 10 de la LOUA en relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres a razón de un mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hbt.

Sistemas Generales Espacios Libres existentes:

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Serón      | 7.670 m <sup>2</sup>  |
| Los Zoilos | 2.958 m <sup>2</sup>  |
| Total      | 10.628 m <sup>2</sup> |

Sistemas Generales de Espacios Libres previstos:

|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Serón                              | 6.230 m <sup>2</sup>       |
| Los Zoilos                         | 16.636 m <sup>2</sup>      |
| La Estación                        | 29.554 m <sup>2</sup>      |
| Total                              | 52.420 m <sup>2</sup>      |
| Existentes + previstos:            | 63.048 m <sup>2</sup> .    |
| Población existente:               | 2.456 hbts.                |
| Población prevista:                | 1.228 hbts.                |
| Población a techo de plan:         | 3.684 hbts.                |
| 63.048 m <sup>2</sup> /3.684 hbts: | 17,11 m <sup>2</sup> /hbt. |

## ANEXO II

## TÍTULO PRIMERO. NORMAS URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO 1. Normas generales.

- Art. 1. Naturaleza, finalidad y ámbito.
- Art. 2. Objetivos del modelo de ciudad y estrategias de ocupación del territorio.
- Art. 3. Vigencia e innovación del PGOU.
- Art. 4. Interpretación del contenido y prevalencia de los documentos y determinaciones del Plan.
- Art. 5. Efectos de la aprobación del Plan.
- Art. 6. Determinaciones con carácter estructural.

## CAPÍTULO 2. El desarrollo del PGOU.

- Art. 7. El desarrollo del Plan.
- Art. 8. Planes de sectorización.
- Art. 9. Planes parciales.
- Art. 10. Planes especiales.
- Art. 11. Estudios de detalle.

## CAPÍTULO 3. El régimen jurídico del suelo.

- Art. 12. Facultades y derechos de los propietarios de suelo.
- Art. 13. Facultades y derechos de los propietarios de suelo Urbano
- Art. 14. Facultades y derechos de los propietarios de suelo Urbanizable
- Art. 15. Facultades y derechos de los propietarios de suelo no urbanizable
- Art. 16. Deberes de los propietarios de suelo
- Art. 17. Deberes de los propietarios del suelo urbano
- Art. 18. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

## CAPÍTULO 4. Normas generales de ejecución del planeamiento.

- Art. 19. Referencia a la legislación aplicable.
- Art. 20. Unidades de ejecución delimitadas en el Plan.
- Art. 21. Ejecución de las zonas de suelo urbano no consolidado en las que el planeamiento no delimita unidades de ejecución.
- Art. 22. Plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- Art. 23. Situaciones fuera de ordenación.
- Art. 24. Efectos de la calificación de fuera de ordenación.

## CAPÍTULO 5. Régimen de protección y servidumbre de los bienes de dominio público.

## Sección primera. Normas para la protección del sistema viario.

- Art. 25. Legislación aplicable.
- Art. 26. Dominio público de las carreteras.
- Art. 27. Zona de servidumbre.
- Art. 28. Zona de afección.
- Art. 29. Jerarquización y funcionalidad de la red de caminos Rurales.
- Art. 30. Línea límite de edificación.
- Art. 31. Publicidad.

## Sección segunda. Normas de protección medio ambiental.

- Art. 32. Protección de recursos hidrológicos.
- Art. 33. Protección forestal.
- Art. 34. Protección de la fauna y flora silvestres.

- Art. 35. Protección del suelo.
- Art. 36. Protección del paisaje.
- Art. 37. Protección de las vías pecuarias.
- Art. 38. Protección atmosférica.
- Art. 39. Determinaciones generales para la protección ambiental que deberán observarse en los proyectos y obras de edificación y urbanización.
- Art. 40. Ruidos y vibraciones.
- Art. 41. Residuos.
- Art. 42. Tratamiento de aguas residuales.
- Art. 43. Prevención y extinción de incendios.

## CAPÍTULO 6. Normas generales de edificación y urbanización.

## Sección primera. Normas generales de edificación.

## Subsección 1.ª Condiciones de volumen.

- Art. 44. Ámbito de aplicación y excepciones.
- Art. 45. Parcelaciones.
- Art. 46. Alineaciones y rasantes.
- Art. 47. Superficie construida.
- Art. 48. Superficie útil.
- Art. 49. Altura libre interior.
- Art. 50. Definición de planta baja.
- Art. 51. Medición de altura y número de plantas.
- Art. 52. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- Art. 53. Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas.

## Subsección 2.ª Condiciones formales y estéticas.

- Art. 54. Consideración del entorno.
- Art. 55. Fachadas.
- Art. 56. Materiales.
- Art. 57. Vuelos y salientes.
- Art. 58. Cubiertas.
- Art. 59. Medianeras o paramentos al descubierto.
- Art. 60. Cerramientos.
- Art. 61. Instalaciones vistas.
- Art. 62. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.
- Art. 63. Publicidad exterior.
- Subsección 3.ª Condiciones higiénicas y de calidad.
- Art. 64. Definición.
- Art. 65. Iluminación, ventilación y soleamiento.
- Art. 66. Dimensiones de patios.
- Art. 67. Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Art. 68. Evacuación de humos.
- Art. 69. Evacuación de basuras.
- Art. 70. Aparcamiento obligatorio.
- Art. 71. Elementos de circulación interior.
- Art. 72. Escaleras.
- Art. 73. Accesibilidad.

## Subsección 4.ª Condiciones de uso.

- Art. 74. Vivienda mínima.
- Art. 75. Condiciones generales de las viviendas
- Art. 76. Condiciones generales de uso de industria y almacenes
- Art. 77. Documentación de proyectos industriales
- Art. 78. Condiciones generales ambientales
- Sección segunda. Normas generales de urbanización.
- Art. 79. Calles.
- Art. 80. Protección del medio ambiente.
- Art. 81. Condiciones relativas a las pavimentaciones.
- Art. 82. Condiciones relativas al abastecimiento.
- Art. 83. Condiciones relativas al saneamiento.

## TÍTULO SEGUNDO. REGULACIÓN DE CADA CLASE DE SUELO

## CAPÍTULO 1. Suelo urbano consolidado.

- Art. 84. Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.
- Art. 85. Ordenanza OE-S-1. Conjunto Histórico.
- Art. 86. Ordenanza OE-S-2. Ampliación del casco.

- Art. 87. Ordenanza OE-S-3. Zonas de ampliación con desniveles.  
 Art. 88. Ordenanza OE-S-4. Equipamientos públicos.  
 Art. 89. Ordenanza OE-S-4b. Equipamiento privado.  
 Art. 90. Ordenanza OE-S-5. Zona Industrial.  
 Art. 91. Ordenanza OE-S-6. Espacios Libres (L).  
 Art. 92. Ordenanza OE-NM-1. La Estación.  
 Art. 93. Ordenanza OE-NM-2. Los Zoilos.  
 Art. 94. Ordenanzas del Polígono Industrial.

#### CAPITULO 2. Suelo urbano no consolidado.

- Art. 95. Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado.  
 Sección primera. No incluido en unidades de ejecución.  
 Art. 96. Ordenanza OE-NM-3. Las Menas.  
 Art. 97. Ordenanza Núcleos rurales.  
 Sección segunda. Incluido en unidades de ejecución.  
 Art. 98. Condiciones comunes a las unidades de ejecución.

#### CAPITULO 3. Regulación del suelo urbanizable.

- Sección primera. Suelo urbanizable sectorizado.  
 Art. 99. Determinaciones generales.  
 Art. 100. Normas urbanísticas.  
 Art. 101. Etapas.  
 Art. 102. Viviendas protegidas.  
 Sección segunda. Condiciones comunes al suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.  
 Art. 103. Régimen de suelo.  
 Art. 104. La sectorización.

#### CAPÍTULO 4. Régimen del suelo no urbanizable.

- Sección primera. Normas generales.  
 Art. 105. Terrenos que pertenecen al suelo no urbanizable.  
 Art. 106. Categorías de suelo no urbanizable.  
 Art. 107. Actuaciones de Interés Público.  
 Art. 108. Prestación compensatoria y garantía  
 Art. 109. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable.  
 Art. 110. Explotación mínima para vivienda unifamiliar aislada.  
 Sección segunda. Regulación de las distintas categorías de suelo no urbanizable.  
 Subsección primera. Especial protección por legislación específica  
 Art. 111. Condiciones generales.  
 Subsección Segunda. Especial protección por el planeamiento.  
 Art. 112. Protección paisajística de la Sierra de Los Filabres.  
 Art. 113. Suelo no urbanizable de especial protección de regadío.  
 Art. 114. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Sierras de Lúcar y Partaloo (PEPMF)  
 Subsección tercera. Suelo No Urbanizable de carácter rural.  
 Art. 115. Suelo no urbanizable de carácter rural de secano... 83.  
 Sección tercera. Regulación especial zona de aerogeneradores.  
 Art. 116. Objetivos.  
 Art. 117. Ámbito.  
 Art. 118. Normas generales.

#### TITULO TERCERO. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

##### CAPÍTULO ÚNICO.

- Art. 119. Objeto y ámbito de aplicación.  
 Art. 120. Carácter transitorio.  
 Art. 121. Relación de edificios y yacimientos inventariados.  
 Art. 122. Otros bienes.  
 Art. 123. Protección zonal.  
 Art. 124. Protección cautelar.

- Art. 125. Nuevos descubrimientos.  
 Art. 126. Georrecursos culturales.

#### TITULO CUARTO. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

##### CAPÍTULO ÚNICO.

- Art. 127. Reservas de suelo para constitución de patrimonio municipal

#### TÍTULO PRIMERO

##### NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

##### CAPÍTULO 1

##### Normas generales

- Art. 1. Naturaleza, finalidad y ámbito.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Serón (en adelante PGOU) posee el contenido y alcance de los arts. 8, 9, 10 y 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

2. Su finalidad es la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

3. El PGOU comprende en su ordenación la totalidad del término municipal de Serón.

Art. 2. Objetivos del modelo de ciudad y estrategias de ocupación del territorio.

1. Los objetivos urbanísticos en los distintos asentamientos urbanos del municipio son:

a) Una mejor capitalización del crecimiento urbano, garantizando la calidad del proceso urbanizador y reequilibrando los estándares de la ciudad existente.

b) El cumplimiento de los objetivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Servir de expresión a la política urbanística municipal.

d) Definir y delimitar el contenido de los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos.

e) Permitir una intervención pública en el mercado del suelo que garantice un acceso generalizado de la población a los bienes y servicios urbanos.

2. La estrategia de ocupación del territorio tiene los siguientes rasgos:

a) Reconocer el sistema urbano del municipio, jerarquizado por el núcleo de Serón, y compuesto por una gran cantidad de pequeñas entidades de población relacionadas con la actividad primaria.

b) Adecuar las determinaciones del planeamiento a núcleos de población que tienen una nueva vocación territorial, por sus aptitudes propias y por su capacidad de responder a nuevas demandas.

c) Prever el desarrollo de operaciones de suelo para nuevas demandas turístico-residenciales.

d) Cumplir con las protecciones especiales que se establecen en legislaciones específicas.

e) Identificar los suelos que no deben ser afectados por la urbanización por su carácter rural

- Art. 3. Vigencia e innovación del PGOU.

1. El PGOU tiene vigencia indefinida (art. 35 LOUA).

2. La innovación del PGOU se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación (arts. 36 a 38 LOUA).

3. La revisión del PGOU podrá llevarse a cabo por los siguientes motivos, apreciados por el Ayuntamiento:



a) El agotamiento de la capacidad del modelo de ordenación que contiene.

b) La presencia de nuevas circunstancias territoriales no previsibles en el momento de su formulación.

c) La obligación del municipio de proceder a la innovación de su planeamiento para adaptar sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.

4. Se entenderá agotada la capacidad del modelo cuando esté desarrollado al menos el 60% del crecimiento previsto.

5. No se entenderá como motivo de Revisión la simple clasificación como suelo urbano de algún sector de suelo urbanizable o parte del mismo, siempre que se mantengan los porcentajes de cesiones, constituyan fenómenos aislados y se establezcan garantías y compromisos para su ejecución, en los plazos que se señalen.

6. El PGOU podrá modificarse según el art. 38 y concordantes LOUA.

Art. 4. Interpretación del contenido y prevalencia de los documentos y determinaciones del Plan.

1. El PGOU de Serón consta de los siguientes documentos:

a) Memoria Informativa. Contiene los antecedentes de planeamiento, la información urbanística y la socioeconómica.

b) Planos de Información. Contiene el estado actual del territorio municipal con los usos y actividades existentes e información gráfica sobre las condiciones del desarrollo urbanístico.

c) Memoria de Ordenación. Contiene el Diagnóstico de la situación, los Criterios y Objetivos de la Ordenación, y las determinaciones del modelo de ordenación, para todo el municipio y para los distintos núcleos de población.

d) Planos de Ordenación Estructural. Contiene la documentación gráfica de las determinaciones estructurales del Plan General, en los términos previstos en la LOUA.

e) Planos de Ordenación Pormenorizada. Contiene la documentación gráfica de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, en los términos previstos en la LOUA.

f) Normativa. Contiene las determinaciones escritas del Plan General, tanto las de carácter general como las que se refieren a cada clase de suelo. Sus determinaciones se complementan con las de las fichas reguladoras.

g) Fichas reguladoras. Contiene las determinaciones y parámetros específicos para el planeamiento de desarrollo.

h) Estudio de Impacto Ambiental.

2. Todos estos documentos serán igualmente vinculantes, según el alcance de sus contenidos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen entrar en contradicción con sugerencias explícitas en los documentos informativos prevalecerán sobre estas últimas. El Plan General debe entenderse como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3. La presente Normativa se interpretará según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y atendiendo al espíritu, objetivos y finalidad del Plan General.

4. Si se diesen contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. Si hubiera contradicciones entre mediciones en plano y en la realidad, prevalecerán éstas últimas, y si se presentaran determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán éstos últimos en su aplicación a la realidad.

5. Si surgiesen dudas en la interpretación de determinaciones aparentemente contradictorias, prevalecerán las que resulten más favorables al mayor grado de protección y conservación del patrimonio, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales y al mejor cumplimiento de la función social de

la propiedad, mediante el sometimiento de ésta al interés público general.

Art. 5. Efectos de la aprobación del Plan.

La aprobación del Plan General y de los Planes que lo desarrollan o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento producirá, de conformidad con el art. 34 LOUA, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente le sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, tal como se dispone en el art. 34.b) de la LOUA.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. Podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, en los términos establecidos en el art. 34 de la LOUA.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

Art. 6. Determinaciones con carácter estructural

Tienen el carácter de estructural las siguientes determinaciones del PGOU:

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

- Las relativas al Suelo No Urbanizable de Especial Protección y del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, así como las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

- Las relativas a las regulaciones de los elementos calificados de Sistemas Generales.

- Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.

- Las referidas a los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- Las relativas al suelo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- Las determinaciones referidas a la preservación de los ámbitos y elementos que son objeto de especial protección por su valor histórico, arquitectónico o cultural.

- Las relativas al régimen de protección y utilización de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

## CAPITULO 2

### El desarrollo del PGOU

Art. 7. El desarrollo del Plan.

El desarrollo del planeamiento urbanístico previsto en el presente PGOU, se realizará de acuerdo con los arts. 13 a 15 LOUA, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento.

- Planes de Sectorización, en suelo urbanizable no sectorizado.

- Planes Parciales en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado.

- Planes Especiales y Estudios de Detalle en suelo urbano.

La Redacción, tramitación y aprobación de estas figuras de planeamiento y proyectos deberá ajustarse a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen en este Plan.

Art. 8. Planes de sectorización.

1. Objeto. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

2. Justificación. Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del PGOU, su modelo de desarrollo urbano y el grado de ejecución de los sectores delimitados.

3. Contenido sustantivo. El Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal, y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A) de la LOUA.

b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en el art. 10.1 de la LOUA.

c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.

d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el art. 18,2 de la LOUA.

e) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

Art. 9. Planes parciales.

1. Objeto. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del PGOU, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no dispongan de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices del PGOU, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Determinaciones. Los Planes Parciales de Ordenación que se redacten en desarrollo del PGOU contendrán las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones establecido en el PGOU, con señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el PGOU.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del PGOU y los estándares y características establecidos en la LOUA.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

Art. 10. Planes especiales.

De acuerdo con el art. 14 LOUA, este PGOU confiere gran libertad de objetivos, fines y determinaciones al planeamiento especial.

1. Naturaleza. Según el art. 14.3 LOUA los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del PGOU, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

2. Finalidades. Los Planes Especiales, en desarrollo del PGOU, pueden tener las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir, y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas

3. Contenido. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a su documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos dotaciones o equipamientos generales,

o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, Los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales

Art. 11. Estudios de detalle.

1. Objeto. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

2. Capacidad de los Estudios de Detalle. Los Estudios de Detalle podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el PGOU, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas a la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

3. Limitaciones de los Estudios de Detalle. Los Estudios de Detalle no podrán:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo rotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

4. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde a los municipios (art. 31.1.B LOUA).

### CAPITULO 3

#### El régimen jurídico del suelo

Art. 12. Facultades y derechos de los propietarios de suelo.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad de suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación el uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística (art. 50 LOUA).

Art. 13. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, el derecho general definido en el art. 3.1. incluye el de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, el derecho general definido en el art. 3.1. incluye el de ejecutar las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Art. 14. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Adminis-

tración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, el derecho definido en el art. 3.1. comprende el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluye los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados u en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Cuando se trate de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado, los derechos son los propios del suelo no urbanizable, y además:

a) El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que solo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

b) El de la iniciativa de promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del PGOU mediante la aprobación del Plan de Sectorización.

Art. 15. Facultades y derechos de los propietarios de suelo no urbanizable

1. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, el derecho definido en el art. 3.1. de esta Normativa comprende:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra

anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por este PGOU o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior solo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca este PGOU.

#### Art. 16. Deberes de los propietarios de suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos establecidos en los artículos anteriores.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

#### Art. 17. Deberes de los propietarios del suelo urbano.

1. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, además de los deberes generales enunciados en el artículo 3.5., forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en su caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado, además de los deberes generales enunciados en el artículo 3.5., forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o

ámbito de actuación con los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear, y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

#### Art. 18. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requisitos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado, los mismos deberes que para el suelo urbano no consolidado (art. 3.6.2.). El deber señalado en el epígrafe g) incluye, para esta clase de suelo, ejecutar la parte de urbanización que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

### CAPÍTULO 4

#### Normas generales de ejecución del planeamiento

#### Art. 19. Referencia a la legislación aplicable.

La ejecución del planeamiento está regulada en el Título IV de la LOUA 7/2002.

En este capítulo del Plan General de Serón se concentran las determinaciones específicas que el planeamiento municipal establece para la ejecución del Plan en cada clase de suelo, fundamentalmente las referidas a la delimitación de Unidades de Ejecución.

#### Art. 20. Unidades de ejecución delimitadas en el Plan.

El Plan General delimita sectores en suelo urbanizable y sectores y áreas de reforma interior en zonas del suelo urbano no consolidado. El Plan Parcial podrá considerar el sector como unidad de ejecución única, o segregarlo en varias unidades de ejecución en las condiciones que establece la Ley siempre que se garantice la equitativa distribución de cargas y beneficios entre las unidades resultantes. Las fichas reguladoras establecen, en cada caso las condiciones de ejecución del sector y el sistema de actuación.

En el suelo urbano no consolidado, el Plan General delimita como ámbitos de gestión unidades de ejecución cuyo desarrollo está regulado en las fichas correspondientes. En algunos casos, las unidades de ejecución podrán subdividirse en Unidades de menor tamaño.

Art. 21. Ejecución de las zonas de suelo urbano no consolidado en las que el planeamiento no delimita unidades de ejecución.

1. En el núcleo de Serón se clasifican zonas de suelo urbano no consolidado en las que se delimitan unidades de ejecución. Se trata de pequeñas zonas con estructura de propiedad muy fraccionada que es consecuencia de antiguas parcelaciones irregulares.

2. En los núcleos menores de Los Zuilos y La Estación, que tienen una estructura urbana muy simple y unas infraestructuras incompletas y en el que la propiedad está también muy fraccionada, se ha delimitado en los planos de ordenación suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución.

3. En estos espacios el planeamiento también ha clasificado suelo urbano no consolidado sin delimitar unidades de ejecución. En estas zonas, cuando el Ayuntamiento lo consi-



dere necesario, podrá delimitar Unidades de Ejecución, según lo que establece el artículo 106 de la LOUA. El objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución, según el artículo 105.5 de la LOUA, será la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras y los servicios.

Art. 22. Plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. A los efectos previstos en los arts. 110, 125, 150, se establecen los siguientes plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. En el suelo urbano consolidado, el plazo para la edificación de solares será de 6 años.

3. En el suelo urbano no consolidado, 6 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 para las de edificación.

4. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado, 8 años para la finalización de las obras de urbanización y 12 para la finalización de las actividades de edificación.

Art. 23. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 34 LOUA, se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

b) Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

Art. 24. Efectos de la calificación de fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1 del artículo anterior.

d) Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince (15) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

## CAPITULO 5

### Régimen de protección y servidumbre de los bienes de dominio público

Sección primera. Normas para la protección del sistema viario.

Art. 25. Legislación aplicable.

El régimen de las carreteras está regulado por la legislación sectorial correspondiente y concretamente por la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio (modificada por leyes de medidas 42/1994 y 13/1996) por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre y por la Ley de Carreteras de Andalucía (8/2001) de 12 de julio.

Los proyectos de carreteras, caminos agrícolas y forestales y otras vías de comunicación deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental que le sea preceptivo en virtud de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

En este Capítulo se refieren los preceptos de la legislación vigente que resultan determinantes para el uso y defensa de las carreteras y se concretan algunas determinaciones específicas introducidas en este PGOU.

Art. 26. Dominio público de las carreteras.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

La zona de dominio público de las carreteras estatales quedará fuera del ámbito de los planes urbanísticos que se desarrollen en sus márgenes. Los planes deberán graficar claramente el límite del dominio público.

Art. 27. Zona de servidumbre.

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas existentes de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo del que dependa la carretera.

En todo caso, se podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Art. 28. Zona de afección.

La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 metros en las carreteras del Estado y de la Comunidad Autónoma y de 25 metros en el resto, medidas desde las aristas citadas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras 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 del que dependa la carretera.

Art. 29. Jerarquización y funcionalidad de la red de caminos rurales.

1. La red de caminos rurales está integrada por las vías que prestan un servicio directo a las zonas agrícolas, posibilitando el desarrollo de las actividades agrícolas y terciario - industriales que acogen.

2. El viario rural se clasifica en los siguientes niveles:

a) Caminos principales. Son aquellos que discurren entre núcleo de población y núcleo de población, dentro del Término Municipal de Serón.

b) Caminos transversales. Son aquellos que transcurren entre un camino principal y otro camino principal.

c) Caminos de acceso a fincas.

Art. 30. Línea límite de edificación

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima, según el artículo 25 de la Ley de Carreteras.

En los planos de ordenación queda reflejada la línea límite de edificación, que en Serón se ha tomado de 25 metros desde la arista para todas las carreteras.

En los asentamientos rurales, donde se clasifica suelo urbano no consolidado, la línea límite de edificación se sitúa en 15 m desde la arista exterior. En el asentamiento rural de Canata, la línea límite de edificación se sitúa en 20 m.

Desde la línea límite de edificación hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra o construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Matizar que la línea dibujada es indicativa, y que en cada caso la administración a la que pertenezca la carretera habrá de concretar la distancia exacta de límite de edificación.

Para la construcción y vallados en zonas rústicas, se establecen las siguientes anchuras mínimas de caminos, según su nivel:

a) Los caminos principales deben tener una anchura mínima de 8 m.

b) Los caminos transversales tendrán una anchura mínima de 6 m.

c) Los caminos de acceso a finca tendrán una anchura mínima de 5 m.

Art. 31. Publicidad

No se admitirá publicidad visible desde la zona de dominio público de la autovía, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

## Sección segunda. Normas de protección medio ambiental

Art. 32. Protección de recursos hidrológicos.

1. Cauces, riberas y márgenes.

a) Se entiende por alero o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan por los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión lon-

gitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionadas a autorización administrativa.

En las áreas urbanas se dispondrán, en todos los casos, calles, paseos o espacios libres en los márgenes de los cauces públicos.

La realización de obras o actividades en los cauces riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

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 de un estudio de impacto 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 y los aprovechamientos inferiores.

2. Aguas subterráneas

a) Queda prohibido los vertidos directos a 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.

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

c) Las fosas sépticas o cualquier vertido al subsuelo no podrán situarse a menos de doscientos (200) metros de cualquier tipo de captación de agua para consumo público.

3. Vertidos líquidos.

Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológicas pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que tenga que generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya que darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que sean destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, la solicitud de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo II del Título V de la vigente Ley de Aguas y el capítulo II del Título III del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista esta-

ción depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal del vertido.

b) Que éstos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.

c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

#### 4. Regulación de recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

##### Art. 33. Protección forestal.

1. En virtud de la Ley 2/1992 de 15 de junio tienen carácter de terrenos forestales toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación que cumplen funciones ecológicas, protectoras de producción, paisajísticas o recreativas.

Se entenderán igualmente incluidos dentro del concepto legal de montes, los enclaves forestales en terrenos agrícolas y aquellos otros que, aun no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en la Ley antes indicada y en los PORN que se aprueben al amparo de la misma.

No tendrán la consideración legal de terrenos forestales:

a) Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.

b) Los suelos clasificados por este Plan como urbanos y urbanizables sectorizados.

c) Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.

2. Cualquier actuación sobre terrenos forestales, tal y como han quedado definidos en el párrafo anterior, precisará la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con lo previsto en el Ley 2/1992.

##### Art. 34. Protección de la fauna y flora silvestres

En todos los actos relativos a construcción, vallado, movimientos de tierras y usos del suelo en el Suelo No Urbanizable será de aplicación lo previsto en la Ley 4/1989 sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

##### Art. 35. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m<sup>3</sup>) deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la conce-

sión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente estudio de impacto ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

##### Art. 36. Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y Calificación Ambiental de acuerdo con los Anexos.

4. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.

##### Art. 37. Protección de las vías pecuarias.

1. En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

2. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca.

3. Las vías pecuarias que se protegen son:

1. Colada de Piedra Bermeja  
Anchura: 15 m.
2. Colada del Camino de Serón  
Anchura: 8 m.
3. Cordel de Baza a Huércal-Overa  
Anchura: 37,5 m.
4. Vereda de Alcóntar a Bayarque  
Anchura: 20 m.
5. Vereda de Las Menas  
Anchura: 20 m.

4. Usos compatibles. De conformidad con el art. 55 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, se consideran usos compatibles en las vías pecuarias:

a) Los usos agrícolas que puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

b) Las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

c) Las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, respetando la prioridad de paso de los ganados.

d) Con carácter excepcional y para un uso específico y concreto, la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola.

5. Usos complementarios. Según lo establecido en el art. 58 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

#### Art. 38. Protección atmosférica.

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica.

2. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre Calidad del Aire así como lo previsto en el Título IV y Anexos.

Art. 39. Determinaciones generales para la protección ambiental que deberán observarse en los proyectos y obras de edificación y urbanización

Los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Serón y que se enumeran en este artículo cuantificando aquellos presupuestables en unidades de obras con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

- Se realizarán riegos periódicos para evitar partículas de polvo.

- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con sus correspondientes silenciadores para evitar los ruidos.

- Se disminuirá en todo lo posible el tiempo entre las fases de nivelación-relleno y las de asfaltado.

- Se controlará el tránsito de maquinaria, evitando que se invadan las áreas adyacentes a las áreas urbanizadas para mitigar el daño sobre la fauna y vegetación.

- Se moderará la velocidad de circulación de la maquinaria. Será moderada en zonas habitadas o concurridas.

- Se restringirán las obras en la medida de lo posible a un periodo estacional y temporal concreto.

- Se evitará el transporte de materiales y las acciones de carga y descarga en días de fuerte viento.

- Se revegetarán las áreas adyacentes con el fin de que dichas plantas retengan partículas de polvo.

- Se deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

- Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras, incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

- Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción.

- Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de construcción que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas están regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en las mismas.

- En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones, así como en la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico y el Decreto 833/75 que la desarrolla.

- El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, así como el posterior tráfico de vehículos pesados para transporte de mercancías, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las poblaciones cercanas, creando trazados que las circunvalen y en caso de atravesar dichas poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

#### Art. 40. Ruidos y vibraciones.

El Ayuntamiento de Serón elaborará una Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra ruidos y vibraciones según el modelo-tipo elaborado por la Consejería de Medio Ambiente (Orden de 3 de septiembre de 1998). Transitoriamente se aplicarán las determinaciones generales contenidas en el Reglamento de la Calidad del Aire (74/1996) y en la Orden de 3 de septiembre referida.

#### Art. 41. Residuos.

Cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.

- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la C.A.A.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de la RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

En aplicación del artículo 18 Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a la Consejería de Medio Ambiente.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental (art. 27 del Reglamento de Residuos).

#### Art. 42. Tratamiento de aguas residuales.

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas.



Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda la actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la Estación Depuradora de Aguas Residuales, ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las Normativas que sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Art. 43. Prevención y extinción de incendios.

Toda la actividad a implantar en el suelo de uso industrial tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y demás organismos implicados.

## CAPITULO 6

### Normas generales de edificación y urbanización

#### Sección primera. Normas generales de edificación

##### Subsección 1.ª Condiciones de volumen

Art. 44. Ámbito de aplicación y excepciones.

1. Estas Normas Generales serán de aplicación en todo lo que les afecte, a las edificaciones que se lleven a cabo tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable y en suelo no urbanizable.

2. Prevalecerán sobre estas Normas Generales las Ordenanzas particulares de cada zona, cuando así lo estipulen.

3. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o complementando el presente Plan General se atenderán a las especificaciones de estas Normas Generales, sin contradecirlas ni alterarlas.

Art. 45. Parcelaciones.

1. El PGOU define unas condiciones mínimas con carácter general y zonal, que podrán modificarse mediante el planeamiento parcial o especial.

2. En suelo urbano, las parcelas inferiores a la mínima, originadas con anterioridad a 1989, serán edificables.

Art. 46. Alineaciones y rasantes.

Como norma general, se contienen en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada, pudiendo modificarse mediante planeamiento o estudios de detalle, en su caso.

1. Cuando la alineación señalada en los planos sea menos restrictiva que las alineaciones consolidadas de las edificaciones existentes, deberá respetarse esta última alineación. El ayuntamiento evitará que errores de dibujo puedan provocar estrechamientos en calles o itinerarios ya iniciados. El ayuntamiento podrá ajustar las alineaciones cuando detecte estas contradicciones. En las zonas que puedan presentar problemas de interpretación de alineaciones, es conveniente realizar una consulta previa al ayuntamiento antes de redactar los proyectos.

2. En todas las calles con circulación rodada donde se produzcan estrechamientos el Ayuntamiento podrá señalar chaflanes o retranqueos obligatorios que faciliten el tránsito, de acuerdo con los criterios siguientes:

a) en solares entre medianeras, uniendo los puntos extremos de las fachadas colindantes.

b) en solares en esquina, prolongando las alineaciones de los edificios colindantes y/o, señalando chaflanes que arranquen a 2 m como mínimo de la esquina real o posible.

3. En situaciones de especial complejidad, el Ayuntamiento establecerá una alineación que podrá modificar la establecida en el PGOU, siempre que no modifique predios colindantes, en cuyo caso se necesitará E.D.

Art. 47. Superficie construida.

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

No obstante, a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad definido en este PGOU, no se computarán las plantas de sótano.

Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

1. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.

2. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

3. Las superficies cubiertas y cerradas por dos o menos lados, computarán al 50%. Las superficies cubiertas y cerradas por más de dos lados computarán al 100%

4. Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

1. Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.

2. Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.

3. Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.

4. Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 m.

Art. 48. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas, 2 cm, en concepto de guarnecido y remates.

Art. 49. Altura libre interior.

La altura libre interior de una planta, se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado, de la misma planta.

Art. 50. Definición de planta baja.

1. Es aquella planta cuyo pavimento está situado entre 1,30 m por debajo y 1,40 m por encima de la rasante oficial de acera si la fachada está alineada a vial, y de la rasante definitiva del pavimento exterior de la calzada, medida junto al bordillo, en línea de fachada, si se trata de edificación aislada.

2. En los casos de parcelas que den a fachada a dos viales opuestos de diferente cota, en las Ordenanzas con alineación vial, la cota de la Planta Baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.

En el caso de edificación aislada, se adoptará el criterio anterior de manera análoga, tomando como referencia la línea de fachada.

Art. 51. Medición de altura y número de plantas.

1. Cuando la edificación está alineada a vial se seguirán las reglas siguientes:

a) La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de fachada en cada solar y desde la rasante oficial de acera, hasta el plano superior del forjado de la última planta.

b) En el caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable, debiendo cumplir cada uno las condiciones de planta baja, permitiéndose en calles de pendiente excepcional superior al 14% un ancho de módulo de 6 m. La altura exterior máxima, se medirá a partir de la cota de pavimento de la planta baja.

2. Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes en las mismas zonas y subzonas, a las vías que forman plaza o afluyen a ella. No se consideran, a efectos de determinación de alturas, aquellas calles de ancho mayor a las mínimas dimensiones de la plaza.

3. En los casos de edificación aislada o retranqueada respecto a la alineación de calle, la altura máxima y el número máximo de plantas se determinarán tomando como referencia la cota de pavimento de la planta o plantas que tengan la consideración de planta baja, la cual a su vez, se refiere a la cota natural del terreno, en cuanto a su cota de pavimento, y a la cota del terreno definitivo, para su altura. En cualquier punto de la planta baja se cumplirá la altura máxima y el número de plantas.

4. En el caso de edificaciones en solares que formen esquina a calles con distintas alturas de edificación, según plano de ordenación, la altura correspondiente a la calle de ancho mayor podrá mantenerse en la calle de ancho menor de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) La longitud máxima contada a partir de la esquina teórica (sin tener en cuenta los chaflanes) será igual al doble del ancho de la calle menor, siempre que esta longitud no supere el máximo de fondo edificable, nunca más de 20 metros con un ajuste de diseño del 10%.

b) La longitud mínima en que se mantendrá esta altura será de 5 m, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

c) Con el fin de suprimir paredes medianeras surgidas como consecuencia de la aplicación de estos criterios, el cuerpo de edificación que sobrepase la altura máxima posible del solar colindante, deberá retranquearse a partir de la primera planta que sobrepase este perfil, una distancia de 3 m de la medianería, dando tratamiento de fachada exterior al paramento resultante.

Art. 52. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Salvo que el planeamiento de desarrollo o la ordenanza específica lo permita expresamente se prohíbe la construcción de plantas ático. Únicamente se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima, subordinadas al cumplimiento de las condiciones estéticas y ambientales.

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 30 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o

metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinan las Normas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.

e) Los remates de patios, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,00 m de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y como elemento de diseño que armonicen con el edificio. Ocuparán como máximo la superficie estricta del patio.

f) Las instalaciones tales como depósitos de agua, ascensores y casetones de escalera, siempre que estén retranqueados como mínimo 3 m y cuya superficie no supere el 20% de la ocupación de la parcela.

g) Otras instalaciones anexas destinadas a trasteros y lavaderos siempre que estén autorizadas expresamente por la ordenanza correspondiente, se ubiquen bajo los faldones de edificios con cubierta inclinada y estén vinculadas obligatoria e indivisiblemente a las viviendas existentes en plantas inferiores, debiendo incluirse en la escritura de obra nueva como elementos de éstas.

Estos cuerpos podrán adosarse a fachada bajo la envolvente de 45° del plano vertical de la edificación, con una altura máxima de 3,50 metros sobre el nivel del forjado de la última planta.

Art. 53. Profundidad de la altura máxima y del número máximo de planta

1. La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

2. Cuando una parcela quede afectada por fondos edificables correspondientes a varias calles, se regirá por las alturas correspondientes a cada fondo, tratando como fachada exterior los paramentos resultantes.

3. Cuando se edifique en terrenos situados entre calles con distinta cota, o altura máxima, la edificación se escalonará en cuerpos de fondo mínimo 3 m, que no podrán rebasar el plano inclinado que une los puntos superiores de las alturas máximas respectivas incrementadas en 5 m sobre la altura máxima de la calle inferior y en una planta teórica más sobre la altura máxima de la calle superior.

4. Cuando los edificios recaigan sobre ramblas, barrancos, límite natural de suelo, o cualquier borde no edificado ni edificable, la altura máxima en cualquier punto de las fachadas laterales o posterior será de 2 plantas ó 7 metros, pudiendo no obstante escalonarse la edificación de forma análoga a lo establecido en el apartado anterior sustituyendo la calle inferior o superior por la rasante del terreno sobre el cual se apoya la fachada.

5. Los valores establecidos pueden originar contradicciones con los objetivos del PGOU en casos excepcionales, por lo que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle, con planos a escala mínima 1:100 de las fincas afectadas y colindantes, sin incrementar el volumen edificable.

#### Subsección 2.ª Condiciones formales y estéticas

Art. 54. Consideración del entorno.

Las nuevas construcciones deberán analizar los elementos urbanos del entorno para justificar la decisión de integrarse o singularizarse.

A tal fin, en la documentación gráfica y escrita de todo proyecto figurará un análisis del entorno que hará referencia a los elementos reseñados en este capítulo y ello se traducirá en una cuidadosa selección de materiales, vuelos, cornisas, remates, dimensión de huecos, detalles constructivos, etc.,

de manera que toda obra nueva tienda a mejorar la calidad ambiental. También se tomarán en consideración la topografía del terreno, la posible vegetación existente (pública o privada), el impacto sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con la vía pública, la adecuación formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

#### Art. 55. Fachadas.

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde la vía pública. Se exceptúan únicamente las partes de medianerías que puedan quedar ocultas al edificar los colindantes.

2. Cuando la edificación se encuentra próxima a un edificio singular deberá reforzar su integración en el entorno, a fin de constituir parte del telón de fondo del edificio o elemento singular.

3. Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos, el color, etc., en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas de la manzana en que se sitúe la edificación.

4. Los huecos de Planta Baja deberán estar definidos en el proyecto, componiendo en forma, dimensiones y materiales, con los del resto. Deberá prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta, aún cuando el diseño del hueco sea posterior.

5. Los planos de proyecto de fachadas contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc) de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos. Aparecerá el mobiliario urbano de calle y, en edificios entre medianerías, las fachadas de los colindantes.

6. Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 m. de las fincas contiguas a partir de la primera planta.

#### Art. 56. Materiales.

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material.

Con el fin de evitar un uso desordenado o inadecuado de materiales, se recomienda que se utilicen texturas y colores coherentes con la tradición local.

Se deberá prestar atención a la integración paisajística en las zonas más próximas a los núcleos históricos.

#### Art. 57. Vuelos y salientes.

Todos ellos tienen un carácter ornamental y no constituyen un derecho de la propiedad sino una concesión del Ayuntamiento, subordinada al objetivo de embellecer el ambiente urbano. En este sentido podrán ser rechazados cuando carezcan de tal intencionalidad y se limiten a cumplir los parámetros permitidos.

1. Los vuelos cerrados y miradores computan a efectos de edificabilidad y los abiertos se consideran como balcones o terrazas. Los aleros de cubiertas inclinadas se equiparan a los vuelos abiertos.

2. Se permiten vuelos cerrados, balcones y miradores con las siguientes limitaciones.

- Vuelo máximo:

Centro histórico y calles de ancho menor de 6 m: No se permiten vuelos cerrados. En balcones y miradores 0,30 m.

Calles de ancho menor de 8 m: 0,50 m.

Calles de ancho menor de 12 m: 0,75 m.

Calles de ancho igual o mayor de 12 m: 1,00 m.

- Longitud máxima: 50% del ancho del tramo de fachada, en cada planta.

3. Los salientes máximos y cornisas no superarán 40 cm y los aleros se asimilan al vuelo máximo anterior.

4. La distancia mínima entre vuelos o salientes enfrentados en vía pública, será de 3 metros.

5. En edificación abierta o aislada, siempre que su proyección recaiga dentro de la parcela, los vuelos y salientes son libres, subordinados a las demás condiciones estéticas.

6. En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada, a menos de 3,50 m de altura, desde la rasante de acera o del terreno (según sistema de ordenación) que tengan más de 5 cm (zócalos, remates..).

7. Los cuerpos volados quedarán separados de las fincas contiguas una distancia de 1,00 m. Asimismo, ningún elemento a menos de 6 m de altura estará a menos de 40 cm de la vertical del bordillo de acera, debiendo dejar siempre libre el giro de vehículos en esquinas de calles estrechas.

8. En edificaciones abiertas y retranqueadas, el vuelo será libre.

#### Art. 58. Cubiertas.

1. Se admiten indistintamente las cubiertas plana o inclinada.

2. Cuando se utilice la cubierta plana, el forjado de cubierta no podrá volarse sobre el plano de fachada, admitiéndose únicamente comisas y vierteaguas con un vuelo máximo de 20 cm.

3. Cuando se disponga alero, el máximo vuelo autorizado se regirá por la misma norma establecida para los balcones, pero sin superar en ningún caso los 40 cm. El espesor del forjado sobresaliente del plano de fachada para la sujeción del alero no sobrepasará los 15 cm. Desde la fachada o fachadas del edificio partirá obligatoriamente un plano inclinado de cubierta, disponiéndose el resto de la cubierta de tal forma que no se de lugar a la aparición de medianerías originadas por el volumen superpuesto correspondiente al tejado.

#### Art. 59. Medianeras o paramentos al descubierto

1. Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que sus aspectos y calidad sean análogos a los de las fachadas, utilizando los mismos materiales y tratamiento de la fachada principal.

2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc, dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana.

3. Se adopta como criterio compositivo de este Plan el de no permitir medianerías que no puedan a su vez ser tapadas en cumplimiento de las Normas Urbanísticas correspondientes. Asimismo toda obra nueva, tenderá a tapar las medianerías colindantes.

En la memoria de cada proyecto de obras se justificará la solución adoptada respecto de las medianerías colindantes.

4. En parcelas colindantes con diferente altura máxima permitida, que pudieran originar medianerías vistas, éstas tendrán tratamiento de fachada.

5. En parcelas colindantes donde pudieran originarse medianerías vistas con motivo de retranqueos de fachadas, obligatorios o existentes, el Ayuntamiento señalará una alineación que elimine medianerías al descubierto, considerando las alineaciones consolidadas en cada tramo de calle.

#### Art. 60. Cerramientos.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

4. Para vallado de solares, el cerramiento deberá ser de obra, con una altura máxima de 2,50 m y como mínimo, enfoscado y pintado. El perímetro de la valla deberá adecuarse a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.

5. Los vallados de edificios singulares (equipamientos públicos etc.) deberán obedecer al mismo criterio de calidad de la edificación, y serán tratados como elementos arquitectónicos que se relacionan con ella, a través de sus ritmos verticales, materiales, proporción de huecos y macizos.

#### Art. 61. Instalaciones vistas.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los planos correspondientes de nueva planta y reflejarse en planos (plantas, alzados, secciones...) convenientemente, a fin de demostrar su integración en el diseño arquitectónico. Cuando sean posteriores al proyecto inicial, deberán tener un tratamiento conjunto, al igual que otros elementos que modifiquen fachada (terrazas...). De no ser así, no podrán ser vistas y deberán transcurrir por patios interiores. Tal es el caso de extractores en locales, acondicionadores individuales, etc.

En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 m de altura que puedan afectar la vía pública. Cuando se prevean locales en planta baja, se considerará la posibilidad de extracción, así como la posible climatización (marquesina exterior integrada en voladizo, instalaciones vistas...).

Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, etc.) aparecerán en los planos del proyecto.

Art. 62. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal, deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público (art. 21 LS.)

A los fines meramente enunciados se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público.

a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.

b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado, en los paramentos de fachada.

c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos, carteles, marquesinas, antenas, etc.

#### Art. 63. Publicidad exterior.

Sin perjuicio de lo que puedan establecer unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone lo siguiente:

1. En suelos urbanos sólo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.

Los anuncios de comercios u oficinas, se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines, con las siguientes condiciones:

a) Marquesinas: La altura libre mínima que deben mantener estos elementos sobre la rasante oficial será de 3,50 m. Se fija para estas un saliente máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m, siempre que se respete el arbolado y las farolas o báculos de alumbrado público.

b) Toldos: Se establecen las condiciones anteriores también para los toldos, si bien se permiten elementos colgantes, no rígidos, siempre que dejen una altura libre de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando, en todo caso, el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

c) Banderines: La altura mínima del banderín en cualquier punto, medida desde la rasante de la calle o del terreno, será superior o igual a 3 m. Con saliente máximo igual al fijado por los balcones.

### Subsección 3.ª Condiciones higiénicas y de calidad

#### Art. 64. Definición.

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integren una construcción, sus necesidades de iluminación soleamiento y ventilación, los servicios que requieran para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad, de las construcciones e instalaciones.

#### Art. 65. Iluminación, ventilación y soleamiento.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación Artificial inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal trazado a 75 cms del suelo. Asimismo, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.

En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a planeamiento, la ordenación deberá justificar un factor mínimo de soleamiento de 2 horas por vivienda.

#### Art. 66. Dimensiones de patios.

1. Serán las vigentes para V.P.O., modificándose automáticamente en caso de variar aquellas. Como información se transcriben a continuación:

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones a las que iluminan los huecos, de forma que:

a) En los patios interiores a los que den dormitorios y locales vivideros en usos distintos del de vivienda, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3 m y de 12 m<sup>2</sup> para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, en que los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y 8 m<sup>2</sup> para la superficie.

b) En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetros, y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

c) En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro, y de 9 m<sup>2</sup> para la superficie.

2. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas las construcciones permitidas por encima de la última planta de viviendas, oficinas o locales.

3. La altura del patio (H) se medirá desde el nivel del piso a las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación maciza más alta de las que limitan el patio.

4. En el caso de que el suelo de los patios y su uso sean propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes, se dispondrá un acceso a los patios o es-



pacios libres, al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y limpieza por la Comunidad.

5. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviere edificado. En el último caso, se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

6. Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

7. Los patios de luces podrán cubrirse, siempre que la superficie de ventilación mínima permanente no sea inferior a la del patio, y la de iluminación no sea inferior a vez y media la del patio.

Art. 67. Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. Las acometidas a la red se efectuarán en la forma prevista en la Ordenanza correspondiente.

En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante, situados en el interior de las parcelas, y se dejará prevista la conexión a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales procedentes de los inmuebles, viertan directamente al alcantarillado, sin pasar por la fosa séptica y pozo filtrante, los cuales deberán quedar cegados.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales deberá canalizarse por debajo de la acera a la cuneta de la calzada, frente al inmueble de que se trate.

Art. 68. Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo humo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo, un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

Art. 69. Evacuación de basuras.

Todos los edificios cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar o asentamiento rural, contarán con instalaciones adecuadas para los cubos de basura, y, en su caso, de local para almacenarlos.

Art. 70. Aparcamiento obligatorio.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, las plazas de garaje, en razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

En las promociones de iniciativa pública la dotación de aparcamientos la definirá justificadamente el Ayuntamiento en cada caso atendiendo a las características de la intervención.

2. Condiciones generales de los aparcamientos.

a) El acceso desde garajes-estacionamiento a la calle, tendrá una anchura mínima de 3 m.

b) Los garajes-estacionamientos hasta 1.000 m<sup>2</sup> ó 50 plazas, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivo para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.

c) Los garajes-estacionamientos de más de 1.000 m<sup>2</sup>, podrán disponer de un solo acceso para vehículos pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas.

El ancho mínimo de este acceso será de 4 m.

d) Las rampas rectas no sobrepasarán del 16% de pendiente, y las rampas en curva del 12%, medidas por la línea media. Así mismo, la meseta de espera tendrá una longitud mínima de 3,5 m y pendiente máxima del 6%.

e) Con el fin de reducir al mínimo el número de accesos se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamientos entre distintos propietarios.

f) Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 m. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

g) Las vías de distribución interiores deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

- Para estacionamientos en línea o en ángulo a 45°: 2,5 m.

- Para estacionamientos en batería a 90°: 4,5 m.

h) Se señalará en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar en los Proyectos que presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

i) La altura mínima será de 2,5 m, en cualquier punto.

j) Las plazas reservadas para minusválidos, tendrán las dimensiones establecidas por las Normas de accesibilidad.

Se podrán establecer otras dotaciones por motivos de oportunidad o la viabilidad de su ejecución.

3. Los contenidos de este artículo no serán de aplicación en la zona delimitada en los planos de ordenación completa como conjunto histórico de Serón, atendiendo a sus particulares condiciones tipológicas y de viario.

Art. 71. Elementos de circulación interior.

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores, pasajes comerciales y similares.

En los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas de los mismos abren hacia ellas, el ancho de rellano no será menor a 1,70 metros. En caso contrario ó puertas deslizantes, el ancho mínimo será de 1,25 metros.

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20 x 1,20 m. en el punto de arranque del tiro, y en edificios de uso público 1,70 x 1,70. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local. Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 metros.

Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Los pasajes comerciales, son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivo a locales comerciales. Se permitirá la construcción de pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.

2. Su ancho no será inferior a 5,00 m. Este ancho se podrá reducir a 3 m cuando todos los locales tengan uso exclusivo de oficinas.

3. Habrá de comunicarse en dos puntos, como mínimo, a la vía pública, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana.

4. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial, situado en un pasaje o patio de manzana con el que comunicará, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje y, en su caso, el acondicionamiento del patio de manzana.

## Art. 72. Escaleras

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 metro, ni podrá plantear soluciones de escalera que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrá un ancho mínimo de 0,60 m y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro cuando existan huecos de locales sobre él.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m salvo en vivienda unifamiliar.

En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción, materiales translúcidos. El hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 m y una superficie mínima de 0,70 m<sup>2</sup>.

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficies de iluminación a 1 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de al menos 0,50 m<sup>2</sup>.

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan, cuente con vestíbulos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 19 cm y el ancho de huella mayor o igual a 27 cm.

## Art. 73. Accesibilidad.

1. Todos los locales de uso público (supermercados, garajes, comercios, etc.) tendrán previstos en sus elementos de uso común (accesos, servicios, etc.) las medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de los minusválidos físicos y sensoriales y los carritos de mano, además de medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.

2. Todos los edificios que tengan diferencias de cota entre el acceso a escaleras o ascensores y la entrada al inmueble, deberán disponer de accesos comunes con rampas, de pendientes y dimensiones adecuadas para el acceso de carritos o sillas de ruedas. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.

3. Serán de aplicación las disposiciones del Decreto 72/1.992 de la Junta de Andalucía, sobre eliminación de barreras, adaptando la accesibilidad exterior a las condiciones de entorno existentes.

## Subsección 4ª. Condiciones de uso

## Art. 74. Vivienda mínima.

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

Se admitirá la construcción de viviendas estudio concebidas, para una o dos personas que dispondrán al menos de un cuarto de baños y otros 20 m<sup>2</sup> útiles integrando los espacios de estancia, comedor, cocina y dormitorio.

## Art. 75. Condiciones generales de las viviendas.

1. En toda vivienda, al menos dos de sus habitaciones vivideras (una habitación para viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup> útiles), darán a vía pública, ó espacio libre de uso y dominio público, o a huecos sobre espacios libres privados de dimensiones iguales o mayores a la altura de los edificios colindantes, con un mínimo de 10 m.

2. La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,5 m.

3. La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie útil. Las viviendas no vivideras (aseos y baños, despensas y trasteros) pueden prescindir de la iluminación y ventilación natural, debiendo ventilarse por cualquier sistema artificial.

4. La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

| VIVIENDAS DE:      | E(M <sup>2</sup> ) | E+C+K(m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|--------------------|------------------------|
| UN DORMITORIO      | 14                 | 20                     |
| DOS DORMITORIOS    | 16                 | 20                     |
| TRES DORMITORIOS   | 18                 | 24                     |
| CUATRO DORMITORIOS | 20                 | 24                     |

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>, que se pueden dividir en 5 m<sup>2</sup>, de cocina y 2 m<sup>2</sup> como lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se forzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

5. La superficie útil mínima de los dormitorios, será de 6 m<sup>2</sup>. En toda vivienda existirá un dormitorio doble de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>, o dos dormitorios sencillos adosados.

6. En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: en la estancia será de 3 m en el comedor será de 2,50 m, en la cocina de 1,60 m, y en los dormitorios individuales de 1,80 m y de 2,50 m en el principal.

7. Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo de 0,85 m.

8. El vestíbulo tendrá una superficie mínima de 1,40 m<sup>2</sup> y anchura mínima de 1,10 m.

9. Toda vivienda dispondrá de un cuarto de baño completo, siendo recomendable la separación del inodoro con lavamanos y bidet en su caso, en espacio independiente al baño, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de 1,20 m de longitud y de un lavabo. Si existe un sólo baño, no podrá accederse directamente a él desde las habitaciones vivideras.

10. En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la calle, con un mínimo de 4 ml por persona.

## 11. Ventilación.

a) Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda, tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado, de ventilación estática.

b) Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos, directamente al exterior para:

- Combustión de líquidos o gases, incluyendo entrada de aire exterior, si el volumen de la habitación, es inferior a 15 m<sup>3</sup>.

- Humos de cocina.

- Ventilación de gases almacenables, (butano, etc.).

c) Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

## 12. Condiciones de los servicios.

a) Se considera parte integrante de la vivienda al equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

b) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 300 l/día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/seg por grifo tanto de agua fría como caliente.

c) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, respetando la normativa sobre medio ambiente.

d) Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc, se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos, cumpliendo además las normas estéticas y ambientales.

### 13. Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

Sin perjuicio de lo establecido en el art. 7.30 se dispone lo siguientes:

a) El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde espacio público exterior.

b) En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas a paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 1,00 x 0,70 m y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación, en caso de fuego, de la población a que sirvan. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

c) Escaleras. Sin perjuicio de lo especificado en el art. 6.3.15. las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho mínimo de 1,30 m.

14. En los portales de edificacios de más de 10 viviendas, se ubicarán locales específicos para la recepción de basuras, debidamente ventilados, con cabida para un cubo por cada cuatro viviendas o 400 m<sup>2</sup> construidos, disponiendo de sistema de lavado y evacuación de aguas conectado a la red.

15. En el caso de que el suelo de los patios y su uso, sea de propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y mantenimiento por la comunidad.

Art. 76. Condiciones generales de uso de industria y almacene.

1. Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración y transformación de primeras materias, así como almacenaje, transporte y distribución, incluyendo el servicio de venta directa al público de estas mercancías.

A efectos de la potencia instalada, que se regula para las diferentes categorías, no computará la potencia destinada a calefacción en sus diferentes modalidades industriales, o iluminación eléctrica.

2. Se consideran las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Categoría: Industrias compatibles con la vivienda: Talleres Artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatibles serían las siguientes (o de análoga naturaleza): Secaderos de jamones, talleres de fon-

tería, corte y decoración de vidrios, decoración y pintura, reparaciones electromecánicas, juguetería, tapizado, vestido y calzado, alimentación, adorno, encuadernación y artes gráficas, laboratorios clínicos, hornos confiteros, heladerías, cámaras frigoríficas de hasta 20 m<sup>3</sup> de capacidad, estudio fotográfico y fotomecánico, talleres de lavado y engrase de vehículos, garajes, almacenes y análogos, con las siguientes condiciones: quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación, las sustancias tóxicas combustibles, inflamables o explosivas, salvo las necesarias para las instalaciones de acondicionamiento del edificio, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas.

- Nivel de ruidos: El nivel máximo de ruidos producidos en la fuente no puede superar los 55 dBA.

- Situación: En suelo urbano, entre medianerías y en planta baja si la edificación es residencial, y en plantas si el local es de uso exclusivo.

2.<sup>a</sup> Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial.

Industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

Estas actividades, además de las incluidas en la categoría 1.<sup>a</sup>, serán las siguientes (o de análoga naturaleza): Talleres de carpintería, de chapa y pintura, reparación de vehículos de turismo, marmolistas, hilaturas, fábricas de bebidas carbónicas, conservas, productos farmacéuticos, panadería y almacenaje, pudiendo almacenarse, además de lo estipulado en la categoría 1.<sup>a</sup>, sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10 Tm. para las sólidas y 10 m<sup>3</sup> para las líquidas.

- Nivel de ruidos: el nivel máximo de ruidos no puede superar los 70 dBA en la fuente.

- Situación: en áreas urbanas con dominio residencial, en edificios exclusivos.

3.<sup>a</sup> Categoría: Industrias que requieran zonificación industrial.

Industrias ligeras, medias y almacenes, incompatibles con la vivienda.

En esta categoría se permiten todo tipo de actividades y almacenamiento, salvo que por sus características de peligrosidad requieran ubicación especial.

- Situación: en zonas calificadas para uso industrial dominante.

- Nivel de ruidos: no se puede superar los 100 dBA en la fuente.

4.<sup>a</sup> Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestias y/o peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas (suelo no urbanizable) o en suelo urbanizable de uso industrial, previa aplicación de medidas correctoras.

3. Las actividades industriales estarán sometidas al procedimiento de prevención ambiental que les sea de aplicación según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental. Les será de aplicación, con carácter general, lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995).

4. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

5. En suelo urbano residencial y urbanizable de uso dominante residencial, sólo se permitirán las categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>

En suelo urbano de uso industrial y en suelo urbanizable del mismo carácter, se permitirá la categoría 3.<sup>a</sup>, ordenándose en manzanas completas.

La categoría 4.<sup>a</sup> sólo se permitirá en suelo de uso exclusivo industrial, o en no urbanizable como prescribe el punto 2 anterior.

6. Dimensiones y condiciones de los locales.

a) Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie, cada uno de ellos,

de 4 m<sup>2</sup>., y un volumen de 20 m<sup>3</sup>. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

b) Los patios interiores cumplirán el art. 7.24, ap. 1a.

c) Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, y adaptados para discapacitados, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

d) Las escaleras de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

e) Deberán disponerse los medios de prevención y extinción de incendios en base a la NBE-CPI-96.

7. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red municipal, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y/o contaminantes, que no puedan ser objeto de normal depuración por la red municipal. Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente, con sifón hidráulico interpuesto, de acuerdo con la normativa municipal respectiva.

8. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad, en los lugares y condiciones que determine el Ayuntamiento.

9. La altura libre interior mínima será de 3 m en planta baja y 2,50 m en plantas altas o entreplantas.

10. Prevalerán en todo caso para apreciar la compatibilidad de las actividades que se regulan en el presente artículo los preceptos de la legislación específica y sus sucesivas innovaciones.

Art. 77. Documentación de proyectos industriales.

Todo proyecto de instalación industrial incluirá la ordenación integral de la parcela y aceras correspondientes, señalando todos aquellos usos exteriores a la edificación: accesos, aparcamientos, carga y descarga, acopio de materiales, vertido de escombros, etc. así como las medidas de mejora ambiental tales como setos, plantaciones y arbolado, asegurando la ocultación de vistas de escombros y deshechos, así como la ornamentación del lindero frontal.

Asimismo incluirá la siguiente documentación:

a) Memoria en la que se especifiquen los detalles de la actividad, con la descripción suficiente de la maquinaria para conocer la potencia, emisiones, ruidos y vibraciones.

Todas las máquinas que produzcan en origen más de 50 dBA o cualquier tipo de vibraciones, deberán ser objeto de autorización expresa, aislada o conjuntamente dentro del proyecto, para lo cual se presentarán datos contrastables de potencia, ruido, vibraciones y medidas correctoras. El Ayuntamiento podrá, a la vista de la información presentada, limitar la potencia, obligar a disponer medidas o denegar la licencia.

b) Medios que se adoptan para corregir los efectos de maquinarias y materiales.

c) Planos a escala no inferior a 1:100 donde se detalle la distribución interior.

Art. 78. Condiciones generales ambientales

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias, (nocividad, insalubridad y peligrosidad), en relación con los otros usos.

Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres.

1. No se permitirán instalaciones industriales fuera de las zonas calificadas expresamente, que no garanticen el cumplimiento de las condiciones ambientales, en especial por lo que respecta a escombros y vertido de lodos.

2. Todas las industrias deberán instalar métodos de secado de lodos, de forma que puedan ser vertidos en escombrera y nunca en cauces públicos.

Transitoriamente, el Ayuntamiento señalará los lugares de vertido y puntos de recogida.

3. Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad industrial o de otro tipo podrá producir sobre alguna vivienda, niveles de molestias o contaminación ambiental, superiores a los mínimos fijados para el uso de talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.

4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar molestias al vecindario.

5. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose el límite máximo de 35 dBA entre 22 y 8 horas y de 45 dBA el resto. En todo caso, entre las 22 y 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 10 dBA, al ruido de fondo, entendiéndose por tal, el ambiental sin los valores puntas accidentales.

6. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente se clasificarán de industrias a asentar en polígonos específicos.

7. No podrá permitirse la transmisión al exterior de ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrá de bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

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

## Sección segunda. Normas generales de urbanización

Art. 79. Calles.

En los Proyectos de Urbanización o Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización que contemplen pavimentación de calles y aceras deberán observarse los criterios de diseño que se establecen a continuación. Estos criterios serán orientativos para el suelo urbano consolidado y de cumplimiento obligatorio en los nuevos desarrollos.

1. Diseño.

Distinguirá tipos diferentes según la jerarquía, optimizando las secciones de calzada y acera, de acuerdo con los criterios orientativos siguientes:

a) Calles peatonales o de coexistencia, 6 m y sin aceras.

b) Calles de 1 carril y 1 banda de aparcamiento: 5 m calzada y 1,5 m aceras.



c) Cada carril añadido (dimensiones mínimas): 2,5 m para tráfico ligero y 3,20 m. para pesado.

d) Cada banda de aparcamiento: 2,00 m para vehículos ligeros y 2,70 m para pesado. Siempre que sea posible se dispondrán orejas en las esquinas.

e) Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,40 m, y no supondrán menos del 30% del ancho total de la calle. A partir de 2,50 m se dispondrá arbolado.

#### 2. Redes de Servicios.

Su trazado contará con el visto bueno de las Compañías suministradoras.

Todas las canalizaciones serán enterradas y se preverán posibles o futuras ampliaciones.

#### 3. Supresión de barreras.

Se observará en todo lo posible la normativa de supresión de barreras urbanísticas (Decreto 72/1.992 de la Junta de Andalucía) de acuerdo con las condiciones del entorno.

#### 4. Jardines y espacios privados residenciales.

Los cerramientos o vallados de jardines o espacios privados serán diáfanos o tratados con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica de altura no superior a un metro.

#### Art. 80. Protección del medio ambiente.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Capítulo 5 de estas Normas Urbanísticas.

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

En el programa de vigilancia ambiental el técnico redactor del Proyecto de Urbanización incluirá un anexo en el que certifique que se han introducido todas las medidas correctoras establecidas en estas normas.

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.

- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.

- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos...).

#### Art. 81. Condiciones relativas a las pavimentaciones.

Las calzadas y aceras se construirán preferentemente en las siguientes etapas:

1. La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar construido el pavimento por la subbase, la base definitiva y una capa de rodadura provisional. Se ejecutarán también los bordillos y la capa de asiento de las aceras, así como todas las acometidas particulares a las redes de la edificación prevista, que quedarán situadas en las aceras.

2. En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva de la calzada, que se instalará sobre el pavimento de la primera etapa siempre que no se aprecien deterioros de importancia.

3. Las aceras serán de terrazo antideslizante y el modelo tendrá el visto bueno del ayuntamiento antes de su colocación.

#### Art. 82. Condiciones relativas al abastecimiento.

1. Cuando el agua no proceda de la red municipal se indicará su procedencia, debiendo justificarse su disponibilidad y calidad mediante los correspondientes aforos y análisis oficiales.

2. En todas las parcelas deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento debiendo disponerse, si fuese necesario, los medios adecuados para asegurar el abastecimiento de los puntos de consumo más elevados.

3. Para el dimensionamiento de la red se tendrá en cuenta la demanda potencial en las zonas circundantes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente.

4. El diámetro mínimo de la red de abastecimiento se establece en 63 mm.

#### Art. 83. Condiciones relativas al saneamiento.

1. Cuando el saneamiento no conecte en la red municipal, se justificará debidamente el método de depuración empleado y la solución de vertido. Cuando las instalaciones hayan de pasar a propiedad municipal, no se admitirá la utilización de métodos de costoso mantenimiento. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir que se constituya una Entidad de Conservación para el mantenimiento de los servicios.

2. Los colectores se dimensionarán para los caudales que puedan producirse aguas arriba.

4. El diámetro mínimo será de 25 cm.

## TÍTULO SEGUNDO

### REGULACIÓN DE CADA CLASE DE SUELO

#### CAPITULO 1

##### Suelo urbano consolidado

#### Art. 84. Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.

Los terrenos incluidos en esta clase de suelo están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el art. 51 LOUA, según las determinaciones de este Plan General.

Art. 85. Ordenanza OE-S-1. Conjunto Histórico.

1. Ámbito de Aplicación.

Conjunto histórico de Serón.

2. Objetivos.

Conservación del conjunto histórico, facilitando que las nuevas edificaciones respeten el entorno.

Son cascos totalmente consolidados, permitiendo intervenciones de restauración y sustitución de edificios. Los edificios que vayan a ser sustituidos deberán ser documentados mediante planos y fotografías.

3. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI «Normas Generales de Edificación y Urbanización» de La Normativa del PGOU.

4. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

5. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

3 plantas o 10 m en las calles especificadas en planos.

Nunca se crearán medianerías en la 3.<sup>a</sup> planta, para lo cual se establecerán retranqueos mínimos de tres metros, tratándose como fachada el paramento retranqueado.

6. Condiciones de aprovechamiento.

Edificabilidad.

2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las calles especificadas en planos, con alturas permitidas de 3 plantas.

7. Parcela mínima.

60 m<sup>2</sup>.

En circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a 1989.

8. Cubiertas.

La cubierta será inclinada, con teja árabe, en los colores tradicionales.

Otras soluciones deberán justificarse expresamente en proyecto, permitiéndose solo en estos casos un máximo del 40% de cubierta plana en la de última planta.

9. Fachadas.

Plana, recomendándose la utilización de huecos verticales.

El color de las fachadas ha de ser blanco.

Cualquier otra solución distinta a la de los edificios existentes deberá justificarse.

10. Vuelos.

Longitud máxima de 2 m, nunca excediendo del 50% de la longitud de fachada.

Anchura según el artículo 57 de la Normativa, y siempre inferior a un doceavo de la anchura de la calle.

Altura del vuelo sobre la rasante de la calle, nunca inferior a 3,5 metros.

11. Plan Especial.

Se elaborará por el Ayuntamiento un Plan Especial de Mejora del Centro Histórico, en el que se contendrán determinaciones y acciones acerca del espacio público, redes de servicio y estímulo para la rehabilitación privada. Para su financiación, se contará con recursos provenientes de la gestión del patrimonio municipal de suelo u otros ingresos del Ayuntamiento.

Art. 86. Ordenanza OE-S-2. Ampliación del casco.

1. Ámbito de Aplicación.

Suelo Urbano y urbanizable delimitado en planos.

2. Objetivos.

Facilitar que los edificios que se realicen en este sector no supongan una agresión al paisaje urbano colindante del conjunto histórico de Serón.

3. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI «Normas Generales de Edificación y Urbanización» de La Normativa del PGOU.

4. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

5. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

3 plantas o 10 m en las calles especificadas en planos.

Nunca se crearán medianerías en la 3.<sup>a</sup> planta, para lo cual se establecerán retranqueos mínimos de tres metros, tratándose como fachada el parámetro retranqueado.

6. Condiciones de aprovechamiento.

Edificabilidad.

2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las calles especificadas en planos, con alturas permitidas de 3 plantas.

7. Parcela mínima.

60 m<sup>2</sup>.

Longitud mín. fachada= 4 m.

En circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a 1989.

Art. 87. Ordenanza OE-S-3. Zonas de ampliación con desniveles.

1. Ámbito de Aplicación.

Suelo Urbano y urbanizable delimitado en planos, con fuertes desniveles.

2. Objetivos.

Facilitar que los edificios que se realicen en este sector no supongan una agresión al paisaje urbano colindante del conjunto histórico de Serón, y permitir que se integren en la topografía del mejor modo posible.

3. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI «Normas Generales de Edificación y Urbanización» de La Normativa del PGOU.

4. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

5. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

En edificación escalonada entre dos calles colindantes se permitirán incrementar la altura 2 plantas más, retranqueadas de manera escalonada, como mínimo en 3 metros por altura.

En edificación escalonada, el núm. de plantas sobre la calle más elevada nunca excederá de 2.

Nunca se crearán medianerías en la 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> planta, para lo cual se establecerán retranqueos mínimos de tres metros, tratándose como fachada el parámetro retranqueado.

6. Condiciones de aprovechamiento.

Edificabilidad.

2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las calles especificadas en planos, con alturas permitidas de 3 plantas.

7. Parcela mínima.

60 m<sup>2</sup>.

Longitud mín fachada= 4 m.

En circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a 1989.

Art. 88. Ordenanza OE-S-4. Equipamientos públicos.

1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación las parcelas destinadas a equipamiento público en el suelo urbano de Serón.

## 2. Usos.

Se permitirá el uso cultural, social, educativo (centros de preescolar, EGB, BUP, FP, internado de alumnos, etc.) y otros usos de interés social, según los casos. Será siempre compatible el uso deportivo, espacios libres y aparcamientos.

## 3. Características estéticas, materiales y composición.

En lo que respecta a las características estéticas, materiales, y composición las construcciones escolares y de equipamiento social, se tendrán en cuenta las directrices del organismo de la administración correspondiente.

En todo caso, y además de lo expuesto en el apartado anterior, se tendrá en cuenta el entorno donde se ha de ubicar el nuevo edificio, para integrarlo con la construcción característica de la zona.

## 4. Condiciones de Edificabilidad.

Parcela mínima: la que permita la efectividad del equipamiento, aceptada por el organismo competente en cada caso.

Ocupación máxima del solar: Libre.

Núm. máximo de plantas sobre rasante: las que permitan las condiciones de calle, o la que precise la singularidad del edificio.

## Art. 89. Ordenanza OE-S-4b. Equipamiento privado.

### 1. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza será de aplicación las parcelas destinadas a equipamiento privado en el suelo urbano de Serón.

### 2. Ordenación.

Las condiciones de edificación de los edificios privados que se rigen por esta ordenanza son las mismas de la ordenanza de equipamiento público.

## Art. 90. Ordenanza OE-S-5. Zona Industrial.

### 1. Ámbito de aplicación

En suelo urbano delimitado en planos de ordenación.

### 2. Objetivos.

Facilitar que los edificios que se realicen en este sector no supongan una agresión al paisaje urbano colindante del conjunto histórico de Serón.

### 3. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI «Normas Generales de Edificación y Urbanización» de La Normativa del PGOU.

### 4. Usos.

Uso industrial, comercial, equipamiento público, y todas las actividades relacionadas con la cadena de valor de los productos cárnicos.

### 5. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

3 plantas o 10 m en las calles especificadas en planos.

Nunca se crearán medianerías en la 3.<sup>a</sup> planta, para lo cual se establecerán retranqueos mínimos de tres metros, tratándose como fachada el parámetro retranqueado.

El Ayuntamiento valorará la necesidad justificada de obtener más altura máxima, atendiendo a las peculiaridades del proceso industrial que deba albergar la edificación.

### 6. Condiciones de aprovechamiento.

Edificabilidad.

1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 7. Parcela mínima.

100 m<sup>2</sup>.

Longitud mín fachada= 6 m.

En circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a 1989.

## Art. 91. Ordenanza OE-S-6. Espacios Libres (L).

### 1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza para espacios libres será de aplicación en el suelo urbano clasificado como tal, y delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente de este Plan General.

## 2. Usos.

- Los usos permitidos serán jardines, parques, áreas de juego y recreo para niños, áreas peatonales y usos destinados al servicio del espacio libre, como mantenimiento o aparcamientos, compatibles con arbolado.

- Dichos espacios libres serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

- En cuanto a otros usos, se permitirán también instalaciones deportivas y escenarios para representaciones artístico-culturales.

- Siendo el destino de los espacios libres, el recreativo, no sólo ha de entenderse como zonas verdes, sino parque en general, con instalaciones de esparcimiento de todo tipo.

### 3. Condiciones de edificabilidad.

En estos espacios no se permitirán más construcciones que las que se indican a continuación.

- Se permitirán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, bebidas, etc., cuyo volumen máximo y número se determinarán por el Ayuntamiento que dará las oportunas concesiones para su explotación.

- Instalaciones deportivas: sólo se permitirán las instalaciones al aire libre, así como las edificaciones necesarias para su correcta funcionalidad.

- Instalaciones para actividades culturales y artísticas: se permitirán escenarios y construcciones análogas según las indicaciones del Ayuntamiento.

## Art. 92. Ordenanza OE-NM-1. La Estación.

### 1. Ámbito de Aplicación.

La Estación.

### 2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI «Normas Generales de Edificación y Urbanización» de La Normativa del PGOU.

### 3. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

No se permitirá la vivienda plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

### 4. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

### 5. Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación.

Se determinará en función del tamaño de parcela:

### 6. Parcela mínima.

100 m<sup>2</sup>. En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar tanto segregaciones como edificaciones de nueva planta en parcelas de superficie menor de la mínima.

### 7. Parcela máxima.

600 m<sup>2</sup>. La ocupación en casos de parcela mayor de 600 m<sup>2</sup> se justificará mediante Estudio de Detalle.

### 8 Otros datos de interés.

No se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan la transformación del uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, o aperturas de nuevas calles.

## Art. 93. Ordenanza OE-NM-2. Los Zoilos.

### 1. Ámbito de Aplicación.

Los Zoilos.

### 2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI «Normas Generales de Edificación y Urbanización» de La Normativa del PGOU.

### 3. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

No se permitirá la vivienda plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

4. Altura máxima.  
2 plantas o 7 m.
5. Condiciones de aprovechamiento.  
Edificabilidad.  
2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
6. Parcela mínima.  
60 m<sup>2</sup>.

En circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a 1989.

7. Otros datos de interés.

No se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan una transformación el uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, aperturas de nuevas calles o promoción de grupos de viviendas.

Art. 94. Ordenanzas del Polígono Industrial.

1. Ámbito de aplicación.

Zona correspondiente a la UE1 del Plan Parcial del Polígono Industrial.

2. Condiciones de la edificación.

La altura máxima será de 2 plantas (PB + 1) ó 10,00 metros. En casos excepcionales se admitirán alturas superiores debiendo justificarse la ordenación volúmetrica en base al sistema de producción.

La edificabilidad prevista para cada una de las parcelas, como se indica en el plano es la siguiente:

- Manzanas 2A y 4A: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resto Parcelas de la UE1: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Manzanas de la UE2: 0,86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup>

3. Aparcamientos.

Para el cumplimiento del estándar de aparcamientos (1.262 plazas en total) se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- En la UE1. 615 plazas: (12 plazas para discapacitados) 307 plazas en las parcelas. (Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción superior a 50 m<sup>2</sup>).

308 plazas en la vía pública. (12 plazas para discapacitados).

Cuando un proyecto prevea la construcción de un acceso a parcelas eliminando plazas de aparcamiento, el número mínimo de plazas a ubicar en el interior de la parcela según lo establecido en este artículo se incrementará en el número de plazas suprimidas en la vía pública.

4. Usos.

Se prohíbe el uso residencial en viviendas. Cuando el tipo de instalación lo haga necesario, se admite únicamente una vivienda por actividad y al servicio de ésta. Los usos comercial y oficinas se autorizan únicamente en la fachada a la carretera. En el resto de las zonas sólo se autorizan industrias y almacenes.

5. Equipamiento.

Usos. Se admiten los usos de equipamiento deportivo, asistencial o comercial.

Altura de la edificación. Planta baja + 2 plantas, o 10,50 metros.

Ocupación. 30% de la superficie de la parcela.

Edificabilidad máxima. 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. Espacios libres.

En estos espacios se permiten construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa cuya edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> del ámbito sin superar los 25 m<sup>2</sup> construidos.

## CAPITULO 2

### Suelo urbano no consolidado

Art. 95. Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución está legalmente vinculado a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística y a los deberes que se fijan para cada ordenanza o zona de aplicación. Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo fijado para cada zona. Para la materialización de dicho aprovechamiento, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la consideración de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el art. 55.2.B de la LOUA.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística delimite unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado (art. 54 de la LOUA), salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado (art. 53 de la LOUA). Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aún antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 55.1. de la LOUA.

Sección primera. No incluido en unidades de ejecución

Art. 96. Ordenanza OE-NM-3. Las Menas.

1. Ámbito de Aplicación.

Antiguo poblado minero de las Menas.

2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI «Normas Generales de Edificación y Urbanización» de La Normativa del PGOU.

3. Usos.

Uso preferente: Equipamiento, edificios de uso público, instalaciones de servicios turísticos (alojamiento, restauración, servicios complementarios).

Usos permitidos: vivienda aneja a las instalaciones en caso en que lo justifique el uso del edificio.

4. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

Alturas superiores en casos que este justificado.

5. Condiciones de aprovechamiento.

Edificabilidad.

0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6. Protecciones de edificios.

Demoliciones de edificios existentes sólo en caso de ruina total.

Art. 97. Ordenanza Núcleos rurales.

1. Ámbito de aplicación.

Asentamientos señalados en los planos de ordenación.

2. Definición.

Asentamientos rurales tradicionales del municipio, con densidades y formas de ocupación características de los suelos urbanos de baja densidad, pero vinculados tradicionalmente con la actividad primaria.

3. Usos preferentes.

- Residencial en vivienda unifamiliar, aislada o adosada a edificación preexistente.

4. Usos compatibles

- La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

- Las actividades para control y corrección de procesos erosivos.

- Los aprovechamientos primarios característicos, en convivencia con el asentamiento residencial.

- Edificios e instalaciones vinculadas a las actividades primarias.



- Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Actividades industriales o terciarias auxiliares de las actividades primarias características.

- Otras actividades industriales o terciarias compatibles con las características productivas de estos espacios urbanos.

5. Usos incompatibles.

- Actividades industriales o terciarias no compatibles con las características productivas de estos espacios urbanos.

- Instalación de nuevas granjas.

- Las viviendas plurifamiliares.

6. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>, excepto cuando se trate de solar entre medianeras, o parcelas delimitadas, en que se admitirán parcelas mínimas menores.

Ocupación máxima de la parcela: 60%. Cuando se trate de solar entre medianeras, la ocupación máxima puede llegar al 100%.

Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

Retranqueo respecto a carreteras provinciales: 15 m desde la arista exterior.

Cuando en un mismo proyecto se incluya más de una vivienda unifamiliar, no se permitirá la tipología adosada.

7. Condiciones estéticas de la edificación.

En los proyectos que sirvan de base para la concesión de licencia de obra, se incluirá capítulo destinado a justificar la integración paisajística de la edificación en su entorno. Las soluciones que afecten al aspecto exterior de la edificación se referirán a las invariantes paisajísticas de cada asentamiento al que se aplica esta normativa. En particular, deberá justificarse la coherencia con la edificación existente en cuanto a:

- aguas de las cubiertas

- materiales de las cubiertas

- color

- textura

- huecos y vanos

- composición del volumen de la edificación.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados. Los voladizos de balcones no superarán los 40 cm desde la línea de fachada.

8. Ejecución de servicios.

La conexión a redes de servicios de la entidad de población, el acceso a la edificación desde el espacio público y sus efectos sobre la estructura del asentamiento, así como las garantías de disponibilidades de terrenos y autorización de colindantes afectados deben justificarse en capítulo inicial de los proyectos de ejecución de obra, y formar parte, en todo caso, del expediente de solicitud de licencia de obra al amparo de esta ordenanza, para su correcta tramitación ante el Ayuntamiento. Si el Ayuntamiento considera no suficientemente justificados los extremos señalados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que fije las condiciones con anterioridad al proyecto que sirve de base para la concesión de licencia.

Sección segunda. Incluido en unidades de ejecución

Art. 98. Condiciones comunes a las unidades de ejecución.

1. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. Cualquier excepción deberá justificarse mediante planeamiento, por especiales dificultades topográficas, de accesibilidad etc.

2. Podrán descomponerse en subunidades o fases mediante Plan Especial, que establecerá la ordenación del conjunto, cesiones y fases.

3. Ordenanzas. Los Planes Especiales de Reforma Interior establecerán su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano de este PGOU en las áreas próximas.

## CAPITULO 3

### Regulación del suelo urbanizable

#### Sección primera. Suelo urbanizable sectorizado

Art. 99. Determinaciones generales.

Se clasifican sectores de suelo urbanizable, con su ficha reguladora correspondiente.

El PGOU delimita unos sectores basándose en la información de que dispone.

Cualquier cambio de superficie mantendrá la proporcionalidad de los aprovechamientos y cesiones.

Este PGOU señala el aprovechamiento de cada sector, así como el uso y tipología característicos.

Art. 100. Normas urbanísticas.

Los Planes Parciales establecerán su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano de este PGOU.

Art. 101. Etapas.

Con independencia del cumplimiento de los plazos generales establecidos en el art.22 de esta normativa, los Planes Parciales contendrán un Plan de Etapas donde se fijarán los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y petición de licencia de edificación conforme a lo establecido en la Ley.

Art. 102. Viviendas protegidas

En los sectores de suelo urbanizable residencial se preverá la construcción de viviendas con algún régimen de protección. Las Fichas reguladoras de los sectores indican el % de aprovechamiento que se dedicará a viviendas protegidas en cada uno de los casos, atendiendo a la legislación vigente en la materia.

#### Sección segunda. Condiciones comunes al suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado

Art. 103. Régimen de suelo.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.

2. También podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición, así como a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

3. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso, se estará a lo dispuesto en los arts. 42 y 43 LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable. Hasta tanto se aprueben los correspondientes proyectos de sectorización, al suelo urbanizable no sectorizado se le aplicará el tipo de suelo no urbanizable con el que linde.

Art. 104. La sectorización.

1. El cambio de categoría entre suelo no sectorizado y sectorizado se produce mediante los Planes de Sectorización, en los términos establecidos en el art. 12 y concordantes de la LOUA.

2. Para poder tramitarse los correspondientes Planes de Sectorización, los predios afectados deben tener las siguientes características y cumplir las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Nuevos sectores en el área de Suelo Urbanizable No Sectorizado junto a la carretera A-334.
  - Tamaño mínimo de sector: 30 ha.
- b) Nuevos sectores en el entorno de núcleos rurales.
  - Podrán sectorizarse los suelos colindantes con núcleos rurales, o con otros sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente al amparo de este artículo.
  - Tamaño mínimo del sector: 1 ha.
  - Tamaño máximo del sector: El 60% del área delimitada del núcleo rural colindante.
  - La trama viaria, las redes de infraestructuras y la localización del espacio público debe proponerse para facilitar la integración con el asentamiento rural junto al que se desarrolla, integración que deberá justificarse en capítulo específico del Plan de Sectorización.

3. Se consideran usos incompatibles aquellos que por la naturaleza de sus instalaciones o de sus procesos productivos no puedan admitirse junto a usos urbanos, o que deberían situarse alejados de nichos núcleos.

#### CAPÍTULO 4

##### RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

###### Sección primera. Normas generales

Art. 105. Terrenos que pertenecen al suelo no urbanizable. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos señalados en este Plan por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural sujetos a limitaciones y servidumbres cuyo régimen jurídico demanda la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, que prevalecerá en todo caso respecto a lo dispuesto en el Plan que pueda entrar en conflicto con esas determinaciones. Las determinaciones del Plan respecto a estos suelos se consideran complementarias de las de la legislación específica y solo son de aplicación en tanto no contradigan y sean coherentes con los objetivos y determinaciones de los diferentes textos legales.
- c) Ser mercederos de algún régimen especial de protección garante del mantenimiento de sus características por sus valores de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, según las características del municipio, por razón de su valor agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- e) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar.

Art. 106. Categorías de suelo no urbanizable.

En atención a lo previsto en el art. 46.2 de la LOUA, se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluye los suelos afectados por las infraestructuras viarias, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos y cauces.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluye los terrenos de protección paisajística de la Sierra de los Filabres, la zona de regadío de la vega del Almanzora y el espacio de especial protección de las Sierra de Lúcar y Partalaoa.
3. Suelo no urbanizable de carácter rural de secano.

Art. 107. Actuaciones de Interés Público.

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

Art. 108. Prestación compensatoria y garantía.

1. Los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, podrán materializarse por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

2. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que el municipio destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

Art. 109. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable.

Además de las medidas que se establecen para cada categoría de suelo no urbanizable, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. La apreciación de estas circunstancias será causa de denegación de la correspondiente licencia o autorización.

Art. 110. Explotación mínima para vivienda unifamiliar aislada.

1. Las distintas categorías de suelo no urbanizable contemplan como compatible el uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada a los aprovechamientos primarios, silvícolas o forestales.

2. El tamaño mínimo de parcela que se establece para cada caso tiene la consideración de explotación mínima, a los efectos de este Plan General.

3. Cuando por legislación específica (ambiental, forestal, agraria) se establezcan unidades de explotación mínima

mayores de la parcela mínima fijada en el Plan, se adoptarán éstas, a fin de garantizar la vinculación de las viviendas a las explotaciones.

Sección segunda. Regulación de las distintas categorías de suelo no urbanizable

Subsección Primera. Especial protección por legislación específica

Art. 111. Condiciones generales.

1. Ámbito

El señalado en los planos de ordenación.

2. Regulación específica.

Cada uno de los elementos territoriales afectados (vías pecuarias, carreteras, red hidrográfica, bienes de interés cultural) está regulado en un cuerpo legislativo específico, al que se remite esta normativa.

3. Usos y actividades.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos afectados por esta categoría de suelo no urbanizable quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia.

4. Vías pecuarias.

Se identifican en los planos de información, con indicación de su clase y denominación, y en los planos de ordenación de la estructura territorial. El capítulo correspondiente de esta Normativa regula las condiciones de utilización de los bienes afectados.

5. Red hidrográfica.

De modo cautelar, se señalan en los planos de ordenación los cauces delimitados sobre el Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000. Cuando se efectúe el deslinde del dominio público hidráulico, dicho deslinde quedará incorporado a la ordenación urbanística. El Capítulo correspondiente de esta Normativa regula las condiciones de utilización de los bienes afectados.

6. Carreteras.

Se señalan en los planos de ordenación las zonas de servidumbre en relación con la categoría y clase de infraestructura de que se trate. El Capítulo correspondiente de esta Normativa regula las condiciones de utilización de los suelos afectados.

7. Yacimientos arqueológicos.

Se señalan en los planos de ordenación los yacimientos arqueológicos inscritos en el Registro correspondiente de la Consejería de Cultura, con su delimitación poligonal. En la elaboración del Catálogo previsto en este Plan se podrán incluir nuevos elementos con su identificación, delimitación y regulación de usos, que quedarán incorporados al cuerpo documental del Plan en los términos previstos en el artículo 16 de la LOUA. El Capítulo correspondiente de esta Normativa regula las condiciones de utilización de estos bienes.

Subsección Segunda. Especial protección por el planeamiento

Art. 112. Protección paisajística de la Sierra de Los Filabres.

1. Ámbito de aplicación

El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Son ámbitos serranos donde se aprecia un retroceso de los aprovechamientos primarios tradicionales y una tendencia espontánea de recuperación de la cubierta forestal, tanto arbórea como arbustiva.

3. Usos compatibles.

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, establecimiento de ganado y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

-No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.

-No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

-No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

-La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.

-La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

-El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

j) En la zona señalada en los planos de ordenación, campo de golf mediante el procedimiento de autorización oportuno.

4. Usos incompatibles.

a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

b) Los parques de atracciones.

c) Aeropuertos y helipuertos.

d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles.

g) Con carácter general, se consideran incompatibles las actividades, usos e instalaciones que no cumplan las siguientes reglas:

- Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen.
- Tener el carácter de aislados.
- No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan.
- Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
- Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

5. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles.

Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>.

Distancia entre edificios, con independencia de su uso: 200 m.

Distancia mínima a suelos urbanos: 500 m.

Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 30 m.

Ocupación máxima de la parcela: 1%.

Altura máxima 2 plantas, 7 m.

Art. 113. Suelo no urbanizable de especial protección de regadío.

1. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Zonas del municipio con diferentes formas de cultivo y ocupación del suelo, caracterizadas a nivel agrícola por la disponibilidad de agua permanente para riego y la dotación histórica de sistemas e infraestructuras para el riego. Incluye predios agrícolas con frutales y herbáceos de regadío.

3. Usos compatibles.

- La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- Los aprovechamientos primarios característicos.
- Viviendas, edificios e instalaciones vinculadas a las actividades primarias, incluyendo granjas e instalaciones para el manejo y resguardo del ganado.
- Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Actividades de intervención singular en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo, mediante el procedimiento previsto en los arts. 42 y 43 de la LOUA.

- Actividades industriales o terciarias auxiliares de las actividades primarias características.

4. Usos incompatibles.

- Actividades industriales o terciarias sin relación con las actividades primarias.
- Las segregaciones de extensión menor de la unidad mínima de cultivo, definida por la legislación agraria.
- El trazado de pistas, caminos o viales no justificados por la explotación primaria.

5. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles.

Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 10 m.

Distancia mínima al límite de suelos urbanos, urbanizables o asentamientos rurales: 500 m.

Ocupación máxima de la parcela: 10%.

Altura máxima: 2 plantas, 7 m.

Art. 114. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Sierras de Lúcar y Partalao (PEPMF).

1. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Zona norte del municipio con diferentes formas de cultivo y ocupación del suelo, caracterizadas a nivel agrícola por el predominio del pastizal y del secano, con pequeñas zonas de huerta y regadío eventual, y un peculiar sistema de poblamiento.

3. Usos compatibles e incompatibles.

Compatibles.

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, establecimiento de ganado y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.

- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

- Que no suponga una restricción al disfrute pública del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.



Incompatibles.

a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

b) Los parques de atracciones.

c) Aeropuertos y helipuertos.

d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles.

g) Con carácter general, se consideran incompatibles las actividades, usos e instalaciones que no cumplan las siguientes reglas:

- Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen.
- Tener el carácter de aislados.
- No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan.
- Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
- Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

4. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles.

Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.

Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 10 m.

Distancia mínima al límite de suelos urbanos, urbanizables o asentamientos rurales: 500 m.

Ocupación máxima de la parcela: 10%.

Altura máxima: 2 plantas, 7 m.

#### Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de carácter rural

Art. 115. Suelo no urbanizable de carácter rural de secano.

1. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Zonas del municipio con diferentes formas de cultivo y ocupación del suelo, caracterizadas a nivel agrícola por la no disponibilidad de agua permanente para riego. Incluye predios agrícolas con frutales y herbáceos de secano, pastizal, matorral y monte bajo.

3. Usos compatibles.

- La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

- Las actividades para control y corrección de procesos erosivos.

- Los aprovechamientos primarios característicos.

- Viviendas, edificios e instalaciones vinculadas a las actividades primarias, incluyendo granjas e instalaciones para el manejo y resguardo del ganado.

- Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Actividades de intervención singular en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo, mediante el procedimiento previsto en los arts. 42 y 43 de la LOUA.

4. Usos incompatibles.

- Actividades industriales o terciarias sin relación con las actividades primarias.

- Las segregaciones de extensión menor de la parcela mínima.

- El trazado de pistas, caminos o viales no justificados por la explotación primaria.

5. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles.

Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.

Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 10 m.

Distancia mínima al límite de suelos urbanos, urbanizables o asentamientos rurales: 500 m.

Ocupación máxima de la parcela: 10%.

Altura máxima: 2 plantas, 7 m.

#### Sección Tercera. Regulación especial zona de aerogeneradores

Art. 116. Objetivos.

Se pretende regular la localización de aerogeneradores atendiendo a la reducción del impacto visual de estas instalaciones.

Art. 117. Ámbito.

El señalado en los planos de ordenación.

Art. 118. Normas generales.

1. Las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución cuando sean competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sean de promoción pública o privada, serán consideradas como Actuaciones de Interés Público a los efectos del Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. El promotor de estas actuaciones deberá acompañar a la solicitud de autorización de la instalación a otorgar por la Consejería competente en materia de energía, junto a la documentación sectorial exigida, un anexo que describa las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación y el análisis de su cumplimiento y un informe de compatibilidad urbanística emitido por el Ayuntamiento en cuyo municipio se pretenda la actuación. En el procedimiento de autorización de dichas actuaciones la Consejería competente en materia de energía requerirá informe a la Consejería competente en materia de urbanismo sobre la adecuación territorial o urbanística de la actuación propuesta. Si alguno de los informes indicados en este apartado señalara que la actuación fuese contraria a la normativa territorial o urbanística, la Consejería competente en materia de energía dictará resolución motivada poniendo fin al procedimiento y archivará las actuaciones.

3. En el marco de la correspondiente planificación energética en vigor, a las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución, no les será de aplicación lo referente a la prestación de garantía previsto en el artículo 52.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. No obstante, en la resolución de aprobación del proyecto de ejecución y desmantelamiento a otorgar por la Consejería competente en materia de energía se incluirá el importe de la garantía necesaria para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato, en cumplimiento de lo último de lo dispuesto en el artículo 52.6 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

4. Para las actuaciones de interés público vinculadas a la generación y evacuación de energía eléctrica mediante energía renovable, de potencia instalada superior a los 10 MW, la aprobación del proyecto de actuación o el plan especial, en su caso, previstos en el apartado 3 del artículo 42 de la LOUA, será sustituida por la emisión de informe favorable por parte

de la Consejería competente en materia de urbanismo. Para ello, previamente a la obtención de la licencia urbanística y una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes, el promotor deberá solicitar dicho informe presentando la documentación correspondiente.

5. En el caso de actuaciones contempladas en programas territoriales de energías renovables que hayan sido desarrollados a su vez mediante Planes Especiales de Ordenación, para su implantación será suficiente el Proyecto de Ejecución que, entre otros aspectos, definirá suficientemente el conjunto de las construcciones, instalaciones y transformaciones que se deriven de la actuación.

6. Estas actuaciones requerirán, tras las autorizaciones que procedan de acuerdo con el resto de normas de aplicación, el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística municipal.

### TÍTULO TERCERO

#### CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

#### CAPÍTULO ÚNICO

##### Art. 119. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los edificios, elementos y yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 16/1985 de 25 de junio, sobre el Patrimonio Histórico Español, la Ley 1/91 de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y demás legislación al respecto.

##### Art. 120. Carácter transitorio.

Este capítulo tiene carácter transitorio hasta que se elabore por el Ayuntamiento un Catálogo, que tendrá la naturaleza y efectos previstos en el art. 16 LOUA.

##### Art. 121. Relación de edificios y yacimientos inventariados.

###### a) Edificios.

Denominación del Bien: Cargadero del Ferrocarril Lorca-Baza.

Provincia: Almería.

Municipio: Serón.

Régimen de Protección: Genérico Colectivo.

Estado Administrativo: Inscrito.

Fecha Disposición: 7.1.2004.

Tipo de Patrimonio: Inmueble.

Denominación del Bien: Castillo.

Provincia: Almería.

Municipio: Serón.

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Declarado.

Fecha Disposición: 22.4.1949

Tipo de Patrimonio: Inmueble

Tipología: Monumento

Denominación del Bien: Iglesia de la Anunciación.

Provincia: Almería.

Municipio: Serón.

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Declarado.

Fecha Disposición: 5.10.1983.

Tipo de Patrimonio: Inmueble.

Tipología: Monumento.

Denominación del Bien: Loma de los Cortijos

Provincia: Almería.

Municipio: Serón.

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Declarado.

Fecha Disposición: 22.4.1949.

Tipo de Patrimonio: Inmueble.

Tipología: Monumento.

Denominación del Bien: Poblado Minero de «Las Menas»

Provincia: Almería.

Municipio: Serón.

Régimen de Protección: Genérico Colectivo.

Estado Administrativo: Inscrito.

Fecha Disposición: 7.1.2004.

Tipo de Patrimonio: Inmueble

##### b) Yacimientos.

1. Los Pedregales de la Jauca Alta II.

2. Los Pedregales de la Jauca Alta.

3. Cerro de la Cruz.

4. Molino de la Jauca.

5. Cueva del cerro de la Torre.

6. Barranco de los Chopillos.

7. Los Cortijillos.

8. Cueva de la Sarna.

9. Loma atravesada.

10. El Saltador.

11. Los Vergara.

12. Castellón de Angosto.

13. Barranco Escomite.

14. Cerro de la Cruz-2.

15. Los Sapos.

16. Cortijo de la Sacristía.

17. Cortijo Clemente.

18. Cuesta de la Sacristía.

19. Risca del Chanco.

20. Barranco Bolonor.

21. Cueva del Marchal de Jorvila.

22. Jorvila.

Cualquier instalación, actuación urbanística o movimiento de tierras que afecte a estos suelos deberá notificarse a la Delegación de Cultura, siendo preceptivo el informe favorable.

##### Art. 122. Otros bienes.

Se consideran también sometidos al mismo régimen de los bienes señalados en el artículo anterior, los siguientes:

- La línea ferroviaria y el patrimonio ferroviario, compuesto por viaductos y todas las instalaciones de servicio de la línea.

- Los restos de instalaciones de transporte de mineral desde los cotos mineros a los embarcaderos ferroviarios (apoyos de cable, depósitos, etc)

##### Art. 123. Protección zonal.

Cualquier actuación urbanística que afecte a Yacimientos arqueológicos situados en áreas en las que se sabe positivamente de la existencia de restos de interés pero no existe precisión ni conocimiento detallado precisará informe de la Delegación Provincial de Cultura antes de su aprobación definitiva. El informe que emita dicho organismo, determinará con la precisión suficiente, las modificaciones o precauciones a adoptar en la actuación, de forma que se preserve el bien objeto de protección.

Opcionalmente, en el expediente de la actuación urbanística, los particulares podrán presentar informes arqueológicos con el conocimiento y la autorización de la Delegación Provincial de Cultura.

##### Art. 124. Protección cautelar.

Cuando se actúe en aquellos suelos que contienen indicios arqueológicos que hacen suponer la existencia de yacimientos, pero se desconoce su importancia y posición precisa, el Ayun-

tamiento lo notificará a la Consejería de Cultura antes de la concesión de licencia de obras o de la aprobación de Proyectos de Urbanización. Dicho organismo podrá determinar las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.

Art. 125. Nuevos descubrimientos.

Cuando en cualquier clase de suelo sea detectado un resto arqueológico que, por imperativo legal, deba pertenecer al Patrimonio Histórico, le será de aplicación lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de Patrimonio.

Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento notificará dicho hallazgo a Cultura. Este organismo podrá a su vez, adoptar las medidas de protección necesarias sobre las obras de que se trate, condicionando el empleo de maquinaria, etc... llegando en caso necesario a la paralización de las obras.

Art. 126. Georrecursos culturales

En los planos de ordenación estructural se señala la situación de los georrecursos inventariados por la Consejería de Medio Ambiente. Su inclusión tiene valor declarativo, no estando sujetos a normativa específica. Gran parte de su extensión superficial tiene clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, coherente con la intención del inventario. El resto (poblado de Las Menas), se encuentra en proceso de rehabilitación, por iniciativa pública, y su clasificación y destino reflejado en el planeamiento se considera igualmente coherente con los propósitos del Inventario referido.

## TÍTULO CUARTO

### PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

#### CAPÍTULO ÚNICO

Art. 127. Reservas de suelo para constitución de patrimonio municipal.

1. En los planos de ordenación se señalan distintos terrenos como reserva de suelo para constitución de patrimonio municipal. Se sitúan sobre terrenos de distintas clasificaciones (suelos urbanos consolidados, no consolidados, no urbanizables). Su inclusión en el Plan General tiene los efectos previstos en la legislación vigente, como la declaración de utilidad para expropiación y restantes mecanismos de adquisición.

2. El destino de estos suelos, una vez formen parte del patrimonio municipal, está vinculado a los fines propios de este tipo de suelo, y especialmente a equipamientos públicos y viviendas de algún régimen de protección.

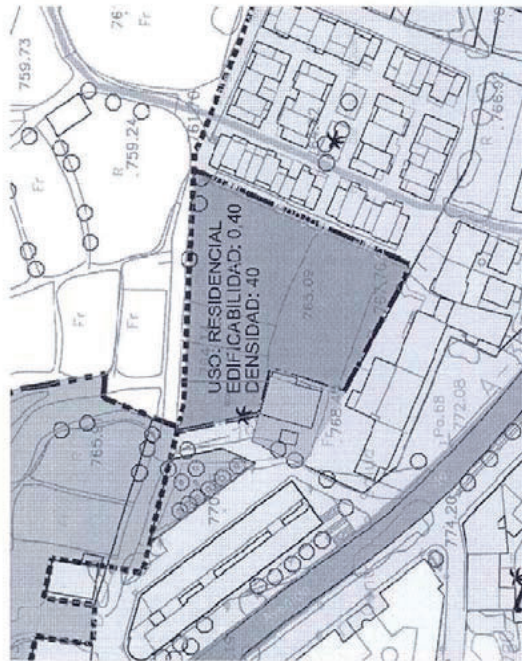
3. Las reservas de suelo declaradas en suelo no urbanizable tienen, asimismo, las finalidades expresamente señaladas en la legislación aplicable, y en especial las que se refieren al mantenimiento de sus valores y, en su caso, recuperación patrimonial.

#### FICHAS REGULADORAS

**SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

UE-1

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL |                                      |   |                      |                     |                |                        |
|------------------------|--------------------------------------|---|----------------------|---------------------|----------------|------------------------|
| Área de Reparto        | Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s     | Superficie. m <sup>2</sup>                  | Aprov. Objetivo UA   | Aprov. Subjetivo ua | 10% Cesión UA  | Diferencia Aprov. UA ± |
| UE-1                   | 0,400                                | 3.335,33                                    | 1.307                | 0,380               | 133,41         | 1.307                  |
| Uso Global             | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> | Coficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Núm Máximo Viviendas | Densidad Máx Viv/ha | Edificabilidad | % Edif. Residencial    |
| RESIDENCIAL            | 1.334                                | 0,4   | 11                   | 32                  | 400            | 30                     |
| INDUSTRIAL             | -                                    | -   | -                    | -                   | -              | -                      |
| TERCIARIO              | -                                    | -   | -                    | -                   | -              | -                      |

**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

**SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)**

| COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA |      |
|------------------------------|------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 |
| VPO                          | 0,60 |
| INDUSTRIAL                   | 1,00 |
| TERCIARIO                    | 1,00 |
| DOTACIONAL                   | 0,50 |

**ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

| Usos y Tipos Lucrativos      | Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbaniz | Aprov. ua    |
|------------------------------|----------------------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 267                              | 1,30             | 1               | 1             | 347          |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 267                              | 1,20             | 1               | 1             | 320          |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 133                              | 1,00             | 1               | 1             | 133          |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 267                              | 1,00             | 1               | 1             | 267          |
| VPO                          | 400                              | 0,60             | 1               | 1             | 240          |
| INDUSTRIAL                   | 0                                | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO                    | 0                                | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| DOTACIONAL                   | 0                                | 0,50             | 1               | 1             | 0            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>1.334</b>                     |                  |                 |               | <b>1.307</b> |

**DOTACIONES LOCALES**

| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> | % Superficie | m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> | Número | Núm/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------------------|--------|-----------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 334                       | 10,0         | 18                                | -      | -                     |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 160                       | 4,8          | 12                                | -      | -                     |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                         | -            | -                                 | 7      | 0,5                   |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                         | -            | -                                 | 13     | 1                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>494</b>                | <b>14,8</b>  | <b>30</b>                         |        |                       |

Núcleo SERÓN

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO**

PLAN PARCIAL

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

**OBJETIVOS:**

- 1.- Completar la trama en la zona donde se sitúa
- 2.- Definir un borde más coherente con la zona agrícola de la vega de Serón.
- 3.- Contribuir al incremento de las dotaciones

**CRITERIOS:**

- 1.- La ordenación debe procurar un viario coherente.
- 2.- El suelo consolidado al este y el parcelario aparente deben ser la referencia.
- 3.- Debe evitarse la formación de traseras o medianeras en el límite norte.

**DESARROLLO**

**Sistema de Actuación**

| Programación | Pres Plan | Pres Proy Rep | Inicio Urb | Fin Urb | Fin Edif | Fin Edif VPO |
|--------------|-----------|---------------|------------|---------|----------|--------------|
| Años         | -         | -             | -          | 6       | 8        | -            |

Plan General de Ordenación Urbánística

Serón

Documento con subsección o secciones. Febrero 2009



SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-2

SITUACIÓN Y ORDENACIÓN



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Área de Reparto | Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s | Superficie. m <sup>2</sup> | Aprov. Objetivo UA | Aprov. Subjetivo ua | 10% Cesión UA | Diferencia Aprov. UA ± |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| UE-2            | 0.400                            | 4.910,20                   | 1.925              | 0.360               | 195,41        | 1.924                  |

| Uso Global  | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> | Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Num Máximo Viviendas | Densidad Máx Vv/ha | VPO            |                     |
|-------------|--------------------------------------|--|----------------------|--------------------|----------------|---------------------|
|             |                                      |  |                      |                    | Edificabilidad | % Edif. Residencial |
| RESIDENCIAL | 1.984                                | 0.4  | 16                   | 32                 | 589            | 30                  |
| INDUSTRIAL  | -                                    | -  | -                    | -                  | -              | -                   |
| TERCIARIO   | -                                    | -  | -                    | -                  | -              | -                   |

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA

|                              |      |            |      |
|------------------------------|------|------------|------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 | VPO        | 0,60 |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 | INDUSTRIAL | 1,00 |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 | TERCIARIO  | 1,00 |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 | DOTACIONAL | 0,50 |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| Usos y Tipos Lucrativos      | Edificabilidad m <sup>2</sup> | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbaniz | Aprov. ua    |
|------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 393                           | 1,30             | 1               | 1             | 511          |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 393                           | 1,20             | 1               | 1             | 471          |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 156                           | 1,00             | 1               | 1             | 196          |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 393                           | 1,00             | 1               | 1             | 393          |
| VPO                          | 589                           | 0,60             | 1               | 1             | 354          |
| INDUSTRIAL                   | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO                    | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| DOTACIONAL                   | 0                             | 0,50             | 1               | 1             | 0            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>1.964</b>                  |                  |                 |               | <b>1.925</b> |

DOTACIONES LOCALES

| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> s | % Superficie | m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> | Numero | Num/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------------|--------|-----------------------|
| ESPACIOS LIBRES PUBLICOS | 491                         | 10,0         | 18                                | -      | -                     |
| EQUIPAMIENTOS PUBLICOS   | 236                         | 4,6          | 12                                | -      | -                     |
| APARCAMIENTOS PUBLICOS   | -                           | -            | -                                 | 10     | 0,5                   |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                           | -            | -                                 | 20     | 1                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>727</b>                  | <b>14,8</b>  | <b>30</b>                         |        |                       |

Núcleo SERÓN

INSTRUMENTO DE DESARROLLO PLAN PARCIAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS

- OBJETIVOS:**
- 1.- Completar la trama en la zona donde se sitúa
  - 2.- Contribuir a la configuración del borde sur del núcleo de Serón.
  - 3.- Contribuir al incremento de las cotaciones y suelo para VPO
- CRITERIOS:**
- 1.- La ordenación debe definir un viario interior que organice adecuadamente la edificación.
  - 2.- El viario del suelo consolidado al oeste de la unidad debe ser la referencia.
  - 3.- Debe enfatizarse la formación de fraseras o medianeras vistas desde la vía pública.

DESARROLLO

| Sistema de Actuación |           |               |            |         |          | COMPENSACIÓN |  |  |
|----------------------|-----------|---------------|------------|---------|----------|--------------|--|--|
| Programación         | Pres Plan | Pres Proy Rap | Inicio Urb | Fin Urb | Fin Edif | Fin Edif VPO |  |  |
| Años                 | -         | -             | -          | 6       | 8        | -            |  |  |

B. Plan General de Ordenación Urbanística

Serón

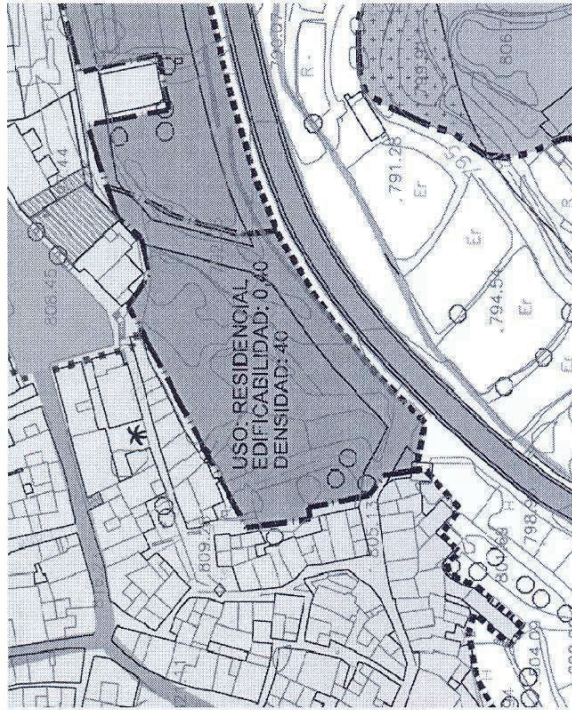
Documento para publicación y registro. Febrero 2009



**SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**UE-3**

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Área de Reparto | Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s                       | Superficie. m <sup>2</sup>                    | Aprov. Objetivo UA   | Aprov. Subjetivo ua | 10% Cesión UA  | Diferencia Aprov. UA ± |
|-----------------|--|---|----------------------|---------------------|----------------|------------------------|
| UE-3            | 0,400  | 4.184,25                                      | 1.640                | 0,360               | 167,37         | 1.640                  |
| Uso Global      | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Coefficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Núm Máximo Viviendas | Densidad Máx Vv/ha  | Edificabilidad | % Edif. Residencial    |
| RESIDENCIAL     | 1,674  | 0,4   | 13                   | 32                  | 502            | 30                     |
| INDUSTRIAL      | -  | -   | -                    | -                   | -              | -                      |
| TERCIARIO       | -  | -   | -                    | -                   | -              | -                      |

**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

**SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)**

| COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA |                 |
|------------------------------|-----------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 VPO        |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 INDUSTRIAL |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 TERCIARIO  |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 DOTACIONAL |
|                              | 0,50            |

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

| Usos y Tipos Lucrativos      | Edificabilidad m <sup>2</sup> | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbaniz | Aprov. Ua    |
|------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 335                           | 1,30             | 1               | 1             | 435          |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 335                           | 1,20             | 1               | 1             | 402          |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 167                           | 1,00             | 1               | 1             | 167          |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 335                           | 1,00             | 1               | 1             | 335          |
| VPO                          | 502                           | 0,60             | 1               | 1             | 301          |
| INDUSTRIAL                   | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO                    | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| DOTACIONAL                   | 0                             | 0,50             | 1               | 1             | 0            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>1.674</b>                  |                  |                 |               | <b>1.640</b> |

**DOTACIONES LOCALES**

| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> | % Superficie | m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> | Número | Núm/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------------------|--------|-----------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 418                       | 10,0         | 18                                | -      | -                     |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 201                       | 4,8          | 12                                | -      | -                     |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                         | -            | -                                 | 17     | 1,0                   |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                         | -            | -                                 | 17     | 1                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>619</b>                | <b>14,8</b>  | <b>30</b>                         |        |                       |

Núcleo SERÓN

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO PLAN PARCIAL**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- OBJETIVOS:**
- 1.- Completar la trama en la zona donde se sitúa
  - 2.- Definir un remate adecuado del borde sur del núcleo de Serón.
  - 3.- Contribuir al incremento de las dotaciones

**CRITERIOS:**

- 1.- La ordenación debe facilitar la obtención de aparcamientos públicos para reorganizar la movilidad y el acceso a la zona de servicios administrativos situada al norte de la unidad.
- 2.- Debe evitarse la formación de traseras o medianeras vistas desde la carretera de Las Menas, y contribuir a mejorar visualmente la fachada sur del núcleo.

**DESARROLLO**

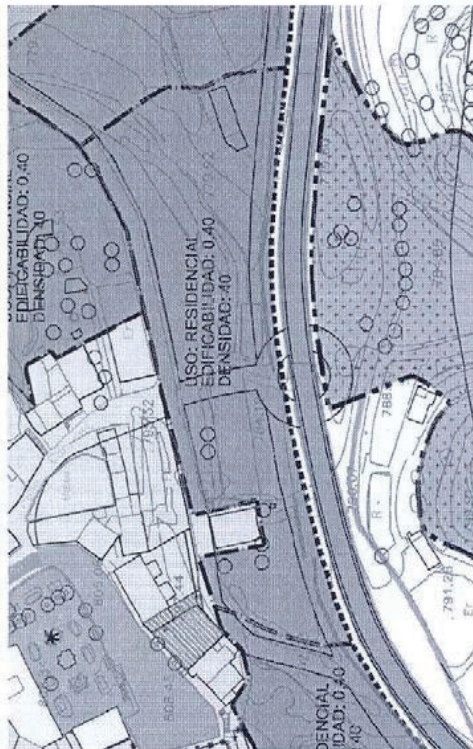
| Sistema de Actuación |           | COMPENSACIÓN  |            |         |              |
|----------------------|-----------|---------------|------------|---------|--------------|
| Programación         | Pres Plan | Pres Proy Rep | Inicio Urb | Fin Urb | Fin Edif VPO |
| Años                 |           |               | 6          | 8       |              |



**SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

UE-4

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Área de Reparto | Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s | Superficie. m <sup>2</sup> | Aprov. Objetivo UA | Aprov. Subjetivo ua | 10% Casos UA | Diferencia Aprov. UA ± |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|--------------|------------------------|
| UE-4            | 0,400                            | 8.244,90                   | 3.232              | 0,360               | 325,80       | 3.232                  |

| Uso Global  | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> | Coefficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Núm Máximo Viviendas | Densidad Máx Vn/ha | Edificabilidad | % Edif. Residencial |
|-------------|--------------------------------------|---|----------------------|--------------------|----------------|---------------------|
| RESIDENCIAL | 3.298                                | 0,4   | 26                   | 32                 | 989            | 30                  |
| INDUSTRIAL  | -                                    | -   | -                    | -                  | -              | -                   |
| TERCIARIO   | -                                    | -   | -                    | -                  | -              | -                   |

**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

**SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)**

**COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA**

|                              |      |            |      |
|------------------------------|------|------------|------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 | VPO        | 0,60 |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 | INDUSTRIAL | 1,00 |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 | TERCIARIO  | 1,00 |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 | DOTACIONAL | 0,50 |

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

| Usos y Tipos Lucrativos      | Edificabilidad m <sup>2</sup> | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbanizac | Aprov. ua    |
|------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 860                           | 1,30             | 1               | 1               | 867          |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 860                           | 1,20             | 1               | 1               | 752          |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 330                           | 1,00             | 1               | 1               | 330          |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 860                           | 1,00             | 1               | 1               | 660          |
| VPO                          | 989                           | 0,60             | 1               | 1               | 584          |
| INDUSTRIAL                   | 0                             | 1,00             | 1               | 1               | 0            |
| TERCIARIO                    | 0                             | 1,00             | 1               | 1               | 0            |
| DOTACIONAL                   | 0                             | 0,50             | 1               | 1               | 0            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>3.298</b>                  |                  |                 |                 | <b>3.232</b> |

**DOTACIONES LOCALES**

| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> s | % Superficie | m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> | Número | Núm/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------------|--------|-----------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 824                         | 10,0         | 18                                | -      | -                     |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 396                         | 4,8          | 12                                | -      | -                     |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                           | -            | -                                 | 33     | 1,0                   |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                           | -            | -                                 | 33     | 1                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1.220</b>                | <b>14,8</b>  | <b>30</b>                         |        |                       |

Núcleo SERÓN

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO**

PLAN PARCIAL

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

**OBJETIVOS:**

- 1.- Completar la trama en la zona donde se sitúa
- 2.- Definir un remate adecuado del borde sur del núcleo de Serón.
- 3.- Contribuir al incremento de las dotaciones

**CRITERIOS:**

- 1.- La ordenación debe facilitar la obtención de aparcamientos públicos para reorganizar la movilidad y el acceso a la zona de servicios administrativos situada al norte de la unidad.
- 2.- Debe evitarse la formación de trasecos o medianeras vistas desde la carretera de Las Manas, y contribuir a mejorar visualmente la fachada sur del núcleo.

**DESARROLLO**

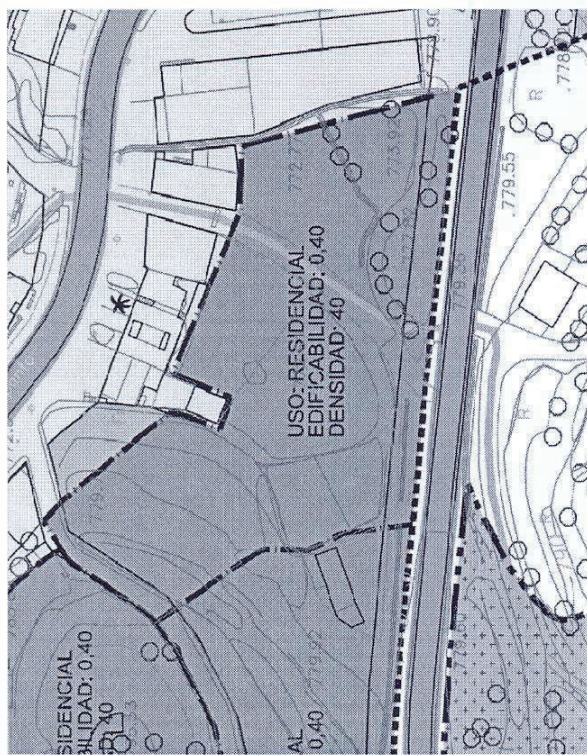
| Sistema de Actuación | COMPENSACIÓN |               |            |              |
|----------------------|--------------|---------------|------------|--------------|
|                      | Pres Plan    | Pres Proy Rap | Inicio Urb | Fin Urb      |
| Programación         | -            | -             | 6          | 6            |
| Años                 | -            | -             | -          | 8            |
|                      |              |               |            | Fin Edif     |
|                      |              |               |            | Fin Edif YPO |



SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-5

SITUACIÓN Y ORDENACIÓN



Núcleo

SERÓN

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

PLAN PARCIAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS

OBJETIVOS:

- 1.- Completar la trama en la zona donde se sitúa
- 2.- Facilitar la escorrentía y la evacuación de pluviales.
- 3.- Contribuir al incremento de las dotaciones

CRITERIOS:

- 1.- La ordenación debe procurar un viario coherente en todo el borde sur del núcleo.
- 2.- Debe evitarse la formación de traseras o medianeras vistas desde la carretera de Las Menas, y contribuir a mejorar visualmente la fachada sur del núcleo.

DESARROLLO

Sistema de Actuación

COMPENSACIÓN

|              |            |                  |             |          |           |               |
|--------------|------------|------------------|-------------|----------|-----------|---------------|
| Programación | Pres. Plan | Pres. Proy. Rep. | Inicio Urb. | Fin Urb. | Fin Edif. | Fin Edif. VPO |
| Años         |            |                  |             | 6        | 8         |               |

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

|                 |                                  |                            |                    |                     |               |                        |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| Área de Reparto | Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s | Superficie. m <sup>2</sup> | Aprov. Objetivo UA | Aprov. Subjetivo ua | 10% Cesión UA | Diferencia Aprov. UA ± |
| UE-5            | 0.400                            | 8.521,28                   | 3.340              | 0.380               | 340,85        | 3.340                  |

| Uso Global  | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> /t | Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Núm Máximo Viviendas | Densidad Máx Vv/ha | VPO            |                     |
|-------------|---|--|----------------------|--------------------|----------------|---------------------|
|             |   |  |                      |                    | Edificabilidad | % Edif. Residencial |
| RESIDENCIAL | 3.409                                   | 0,4  | 27                   | 32                 | 1.023          | 30                  |
| INDUSTRIAL  | -                                       | -  | -                    | -                  | -              | -                   |
| TERCIARIO   | -                                       | -  | -                    | -                  | -              | -                   |

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA

|                              |      |            |      |
|------------------------------|------|------------|------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 | VPO        | 0,60 |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 | INDUSTRIAL | 1,00 |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 | TERCIARIO  | 1,00 |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 | DOTACIONAL | 0,50 |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| Usos y Tipos Lucrativos      | Edificabilidad m <sup>2</sup> /t | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbaniz | Aprov. ua    |
|------------------------------|----------------------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 682                              | 1,30             | 1               | 1             | 886          |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 682                              | 1,20             | 1               | 1             | 818          |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 341                              | 1,00             | 1               | 1             | 341          |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 682                              | 1,00             | 1               | 1             | 682          |
| VPO                          | 1.023                            | 0,60             | 1               | 1             | 614          |
| INDUSTRIAL                   | 0                                | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO                    | 0                                | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| DOTACIONAL                   | 0                                | 0,50             | 1               | 1             | 0            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>3.409</b>                     |                  |                 |               | <b>3.340</b> |

DOTACIONES LOCALES

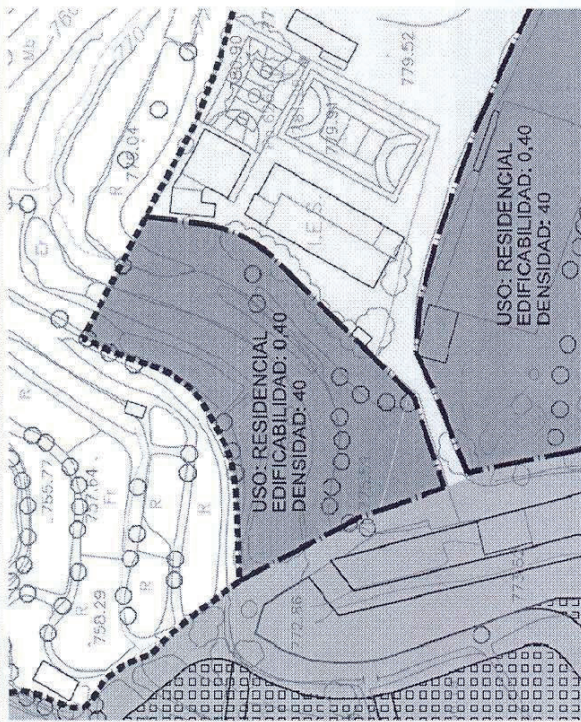
| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> s | % Superficie | m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t | Número | Núm/100m <sup>2</sup> t |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|--------------------------------------|--------|-------------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 852                         | 10,0         | 18                                   | -      | -                       |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 409                         | 4,8          | 12                                   | -      | -                       |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                           | -            | -                                    | 17     | 0,5                     |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                           | -            | -                                    | 34     | 1                       |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1.261</b>                | <b>14,8</b>  | <b>30</b>                            |        |                         |



SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-6

SITUACIÓN Y ORDENACIÓN



Núcleo

SERÓN

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

PLAN PARCIAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS

OBJETIVOS:

- 1.- Completar la trama en la zona donde se sitúa
- 2.- Integrar la zona de equipamiento en la trama urbana del núcleo.
- 3.- Contribuir al incremento de las dotaciones

CRITERIOS:

- 1.- La ordenación debe procurar un viario coherente.
- 2.- Debe facilitarse la futura conexión con la UE-7 rodeando la zona de equipamiento.
- 3.- Debe evitarse la formación de traseras visibles desde el exterior.

DESARROLLO

Sistema de Actuación

| Programación | Pres Plan | Pres Proy | Rep | Inicio Urb | Fin Urb | Fin Edif | Fin Edif VPO |
|--------------|-----------|-----------|-----|------------|---------|----------|--------------|
|              | -         | -         | -   | -          | 6       | 8        | -            |

COMPENSACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Área de Reparto | Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> | Superficie. m <sup>2</sup> | Aprov. Objetivo UA | Aprov. Subjetivo ua | 10% Cesión UA | Diferencia Aprov. UA ± |
|-----------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| UE-6            | 0.400                          | 5.160.49                   | 2.023              | 0.360               | 206.42        | 2.023                  |

| Uso Global  | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> /t | Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Num Máximo Viviendas | Densidad Máx Vivienda | VPO            |                     |
|-------------|---|--|----------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
|             |   |  |                      |                       | Edificabilidad | % Edif. Residencial |
| RESIDENCIAL | 2.064                                   | 0.4  | 17                   | 32                    | 619            | 30                  |
| INDUSTRIAL  | -                                       | -  | -                    | -                     | -              | -                   |
| TERCIARIO   | -                                       | -  | -                    | -                     | -              | -                   |

SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA

|                              |      |            |      |
|------------------------------|------|------------|------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 | VPO        | 0,60 |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 | INDUSTRIAL | 1,00 |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 | TERCIARIO  | 1,00 |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 | DOTACIONAL | 0,50 |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| Usos y Tipos                 | Lucrativos | Edificabilidad m <sup>2</sup> /t | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbaniz | Aprov. ua |
|------------------------------|------------|----------------------------------|------------------|-----------------|---------------|-----------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 413        | 1,30                             | 1                | 1               | 1             | 537       |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 413        | 1,20                             | 1                | 1               | 1             | 495       |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 206        | 1,00                             | 1                | 1               | 1             | 206       |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 413        | 1,00                             | 1                | 1               | 1             | 413       |
| VPO                          | 619        | 0,60                             | 1                | 1               | 1             | 372       |
| INDUSTRIAL                   | 0          | 1,00                             | 1                | 1               | 1             | 0         |
| TERCIARIO                    | 0          | 1,00                             | 1                | 1               | 1             | 0         |
| DOTACIONAL                   | 0          | 0,50                             | 1                | 1               | 1             | 0         |
| TOTAL                        | 2.064      |                                  |                  |                 |               | 2.023     |

DOTACIONES LOCALES

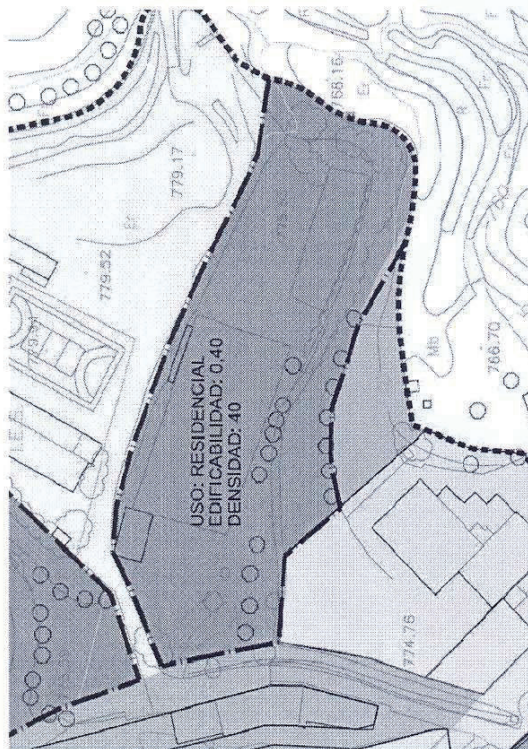
| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> s | % Superficie | m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> | Numero | Numr/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------------------|--------|------------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 516                         | 10,0         | 21                                 | -      | -                      |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 392                         | 7,6          | 19                                 | -      | -                      |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                           | -            | -                                  | 10     | 0,5                    |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                           | -            | -                                  | 21     | 1                      |
| TOTAL                    | 908                         | 17,6         | 40                                 |        |                        |



SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-7

SITUACIÓN Y ORDENACIÓN



| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL |  |   |                      |                     |                |                        |     |  |  |
|------------------------|--|---|----------------------|---------------------|----------------|------------------------|-----|--|--|
| Área de Reparto        | Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup>                       | Superficie. m <sup>2</sup>                    | Aprov. Objetivo UA   | Aprov. Subjetivo ua | 10% Cesión UA  | Diferencia Aprov. UA ± |     |  |  |
| UE-7                   | 0.400  | 9.024.53                                      | 3.538                | 0.360               | 360.98         | 3.537                  |     |  |  |
| Uso Global             | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Coefficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Núm Máximo Viviendas | Densidad Máx Viv/ha | Edificabilidad | % Edif. Residencial    | VPO |  |  |
| RESIDENCIAL            | 3.610  | 0.4   | 29                   | 32                  | 1.083          | 30                     |     |  |  |
| INDUSTRIAL             | -  | -   | -                    | -                   | -              | -                      |     |  |  |
| TERCIARIO              | -  | -   | -                    | -                   | -              | -                      |     |  |  |

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)

| COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA |                 |
|------------------------------|-----------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 VPO        |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 INDUSTRIAL |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 TERCIARIO  |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 DOTACIONAL |
|                              | 0,50            |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| Usos y Tipos Lucrativos      | Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Coeff. Uso y Tipo | Coeff. Localizac | Coeff. Urbaniz | Aprov. ua    |
|------------------------------|---|-------------------|------------------|----------------|--------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 722   | 1,30              | 1                | 1              | 939          |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 722   | 1,20              | 1                | 1              | 866          |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 361   | 1,00              | 1                | 1              | 361          |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 722   | 1,00              | 1                | 1              | 722          |
| VPO                          | 1.083   | 0,60              | 1                | 1              | 650          |
| INDUSTRIAL                   | 0   | 1,00              | 1                | 1              | 0            |
| TERCIARIO                    | 0   | 1,00              | 1                | 1              | 0            |
| DOTACIONAL                   | 0   | 0,50              | 1                | 1              | 0            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>3.610</b>                                  |                   |                  |                | <b>3.538</b> |

DOTACIONES LOCALES

| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> s | % Superficie | m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> | Número | Núm/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------------------|--------|-----------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 902                         | 10,0         | 21                                 | -      | -                     |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 686                         | 7,6          | 19                                 | -      | -                     |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                           | -            | -                                  | 18     | 0,5                   |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                           | -            | -                                  | 36     | 1                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1.588</b>                | <b>17,6</b>  | <b>40</b>                          |        |                       |

Núcleo SERÓN

INSTRUMENTO DE DESARROLLO PLAN PARCIAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS OBJETIVOS:

- 1.- Completar la trama en la zona donde se sitúa
- 2.- Definir un borde más coherente con la zona agrícola de la vega de Serón.
- 3.- Contribuir al incremento de las dotaciones

CRITERIOS:

- 1.- La ordenación debe procurar un viario coherente.
- 2.- El diseño del viario debe hacer posible la futura conexión con la UE-5 rodeando la zona de equip.
- 3.- Debe evitarse la formación de traseras o medianeras visibles desde el exterior.

DESARROLLO

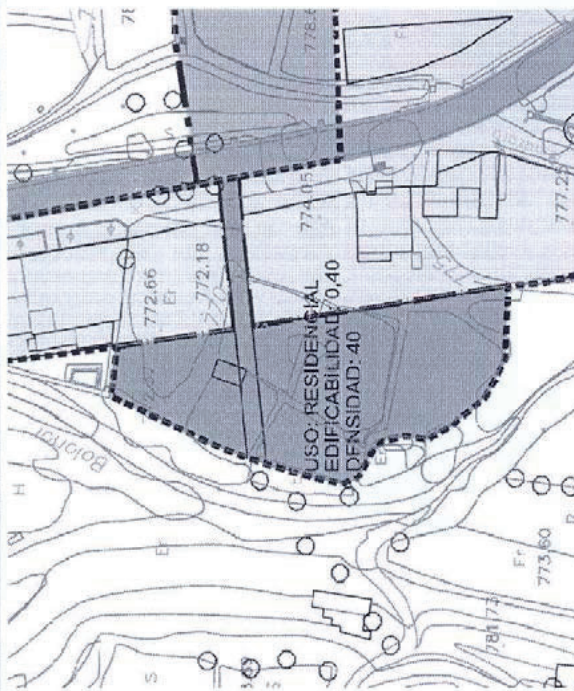
| Sistema de Actuación |           |               |            |         |          | COMPENSACIÓN |          |              |
|----------------------|-----------|---------------|------------|---------|----------|--------------|----------|--------------|
| Programación         | Pres Plan | Pres Proy Rep | Inicio Urb | Fin Urb | Fin Edif | Fin Edif     | Fin Edif | Fin Edif/VPO |
| Años                 | -         | -             | -          | 6       | 8        | -            | -        | -            |



SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-8

SITUACIÓN Y ORDENACIÓN



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Área de Reparto | Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s | Superficie. m <sup>2</sup> | Aprov. Objetivo UA | Aprov. Subjetivo ua | 10% Casión UA | Diferencia Aprov. UA ± |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| UE-8            | 0,400                            | 3.773,28                   | 1.479              | 0,360               | 150,93        | 1.479                  |

| Uso Global  | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> | Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Num Máximo Viviendas | Densidad Máx Vv/ha | VPO            |                     |
|-------------|--------------------------------------|--|----------------------|--------------------|----------------|---------------------|
|             |                                      |  |                      |                    | Edificabilidad | % Edif. Residencial |
| RESIDENCIAL | 1.509                                | 0,4  | 12                   | 32                 | 453            | 30                  |
| INDUSTRIAL  | -                                    | -  | -                    | -                  | -              | -                   |
| TERCIARIO   | -                                    | -  | -                    | -                  | -              | -                   |

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA

|                              |      |            |      |
|------------------------------|------|------------|------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 | VPO        | 0,60 |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 | INDUSTRIAL | 1,00 |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 | TERCIARIO  | 1,00 |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 | DOTACIONAL | 0,50 |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| Usos y Tipos Lucrativos      | Edificabilidad m <sup>2</sup> | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbaniz | Aprov. ua    |
|------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 302                           | 1,30             | 1               | 1             | 362          |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 302                           | 1,20             | 1               | 1             | 362          |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 151                           | 1,00             | 1               | 1             | 151          |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 302                           | 1,00             | 1               | 1             | 302          |
| VPO                          | 463                           | 0,60             | 1               | 1             | 272          |
| INDUSTRIAL                   | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO                    | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| DOTACIONAL                   | 0                             | 0,50             | 1               | 1             | 0            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>1.509</b>                  |                  |                 |               | <b>1.479</b> |

DOTACIONES LOCALES

| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> s | % Superficie | m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> | Numero | Num/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------------------|--------|-----------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 377                         | 10,0         | 21                                 | -      | -                     |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 287                         | 7,6          | 19                                 | -      | -                     |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                           | -            | -                                  | 8      | 0,5                   |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                           | -            | -                                  | 15     | 1                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>664</b>                  | <b>17,6</b>  | <b>40</b>                          |        |                       |

Núcleo SERÓN

INSTRUMENTO DE DESARROLLO PLAN PARCIAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS

- OBJETIVOS:**
- 1.- Incorporar la plaza a la manzana de borde de carretera.
  - 2.- Articular una trama más completa en esta zona del núcleo.
  - 3.- Contribuir al incremento de las dotaciones
- CRITERIOS:**
- 1.- La ordenación debe procurar un viario coherente, basado en el viario perpendicular a la antigua carretera (hoy travesía).
  - 2.- La rasante de la edificación debe garantizar el funcionamiento hidrológico del barranco.

DESARROLLO

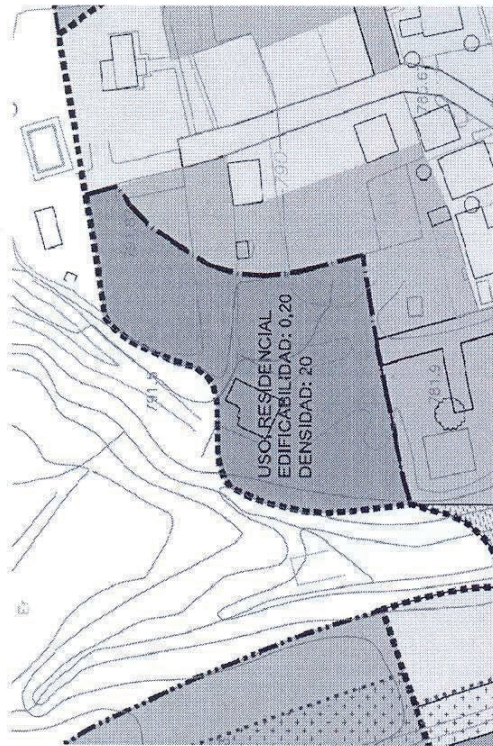
| Sistema de Actuación |      | COMPENSACION |               |            |         |          |              |
|----------------------|------|--------------|---------------|------------|---------|----------|--------------|
| Programación         | Años | Pres Plan    | Pres Proy Rep | Inicio Urb | Fin Urb | Fin Edif | Fin Edif VPO |
| -                    | -    | -            | -             | 6          | 8       | -        | -            |



SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-E-1

SITUACIÓN Y ORDENACIÓN



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Área de Reparto | Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s       | Superficie. m <sup>2</sup>                    | Aprov. Objetivo UA   | Aprov. Subjetivo ua | 10% Cesión UA  | Diferencia Aprov. UA ± |
|-----------------|--|---|----------------------|---------------------|----------------|------------------------|
| UE-E-1          | 0,200                                  | 5.324,01                                      | 1,044                | 0,180               | 105,48         | 1,043                  |
| Uso Global      | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> t | Coefficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Num Máximo Viviendas | Densidad Máx Vv/ha  | Edificabilidad | % Edif. Residencial    |
| RESIDENCIAL     | 1,065                                  | 0,2   | 7                    | 14                  | 319            | 30                     |
| INDUSTRIAL      | -                                      | -   | -                    | -                   | -              | -                      |
| TERCIARIO       | -                                      | -   | -                    | -                   | -              | -                      |

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA

|                              |      |            |      |
|------------------------------|------|------------|------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 | VPO        | 0,60 |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 | INDUSTRIAL | 1,00 |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 | TERCIARIO  | 1,00 |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 | DOTACIONAL | 0,50 |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| Usos y Tipos Lucrativos      | Edificabilidad m <sup>2</sup> t | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbaniz | Aprov. ua    |
|------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 213                             | 1,30             | 1               | 1             | 277          |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 213                             | 1,20             | 1               | 1             | 256          |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 0                               | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 319                             | 1,00             | 1               | 1             | 319          |
| VPO                          | 319                             | 0,60             | 1               | 1             | 192          |
| INDUSTRIAL                   | 0                               | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO                    | 0                               | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| DOTACIONAL                   | 0                               | 0,50             | 1               | 1             | 0            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>1,065</b>                    |                  |                 |               | <b>1,044</b> |

DOTACIONES LOCALES

| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> s | % Superficie | m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t | Número | Num/100m <sup>2</sup> t |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|--------------------------------------|--------|-------------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 552                         | 10,0         | 21                                   | -      | -                       |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 202                         | 3,8          | 19                                   | -      | -                       |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                           | -            | -                                    | 5      | 0,5                     |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                           | -            | -                                    | 11     | 1                       |
| <b>TOTAL</b>             | <b>754</b>                  | <b>13,8</b>  | <b>40</b>                            |        |                         |

Núcleo LA ESTACIÓN

INSTRUMENTO DE DESARROLLO PLAN PARCIAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS

- OBJETIVOS:**
- 1.- Completar la trama en la zona donde se sitúa
  - 2.- Adecuar el parcelario a la ocupación urbanística.
  - 3.- Contribuir al incremento de las dotaciones

- CRITERIOS:**
- 1.- La ordenación debe procurar un viario coherente.
  - 2.- Los viales situados al sur deben ser la referencia.

DESARROLLO

| Programación | Pres Plan | Pres Proy Rep | COMPENSACION |         |          |
|--------------|-----------|---------------|--------------|---------|----------|
|              |           |               | Inicio Urb   | Fin Urb | Fin Edif |
| Años         | -         | -             | -            | 6       | 8        |



**SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**UE-Z-1**

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



Núcleo LOS ZOILLOS

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO PLAN PARCIAL**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- 1.- Completar la trama en la zona donde se sitúa
- 2.- Contribuir al incremento de las dotaciones

**CRITERIOS:**

- 1.- La ordenación debe procurar un viario coherente.
- 2.- Debe resolverse la continuidad del viario situado al este de la unidad.
- 3.- Debe evitarse la formación de traseros o medianeras en el límite norte.

**DESARROLLO**

| Sistema de Actuación |           | COMPENSACIÓN  |           |         |          |              |
|----------------------|-----------|---------------|-----------|---------|----------|--------------|
| Programación         | Pres Plan | Pres Proy Rep | Inico Urb | Fin Urb | Fin Edif | Fin Edif VPO |
| Años                 | -         | -             | -         | 6       | 8        | -            |

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Área de Reparto | Aprov. Medio UAm <sup>2</sup> s | Superficie, m <sup>2</sup> | Aprov. Objetivo UA | Aprov. Subjetivo ua | 10% Casón UA | Diferencia Aprov. UA ± |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|--------------|------------------------|
| UE-Z-1          | 0,200                           | 3.865,45                   | 758                | 0,180               | 77,33        | 758                    |

| Uso Global  | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> | Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Núm Máximo Viviendas | Densidad Máx Vv/ha | VPO            |                     |
|-------------|--------------------------------------|--|----------------------|--------------------|----------------|---------------------|
|             |                                      |  |                      |                    | Edificabilidad | % Edif. Residencial |
| RESIDENCIAL | 773                                  | 0,2  | 5                    | 14                 | 232            | 30                  |
| INDUSTRIAL  | -                                    | -  | -                    | -                  | -              | -                   |
| TERCIARIO   | -                                    | -  | -                    | -                  | -              | -                   |

**SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)**

**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

**COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA**

|                              | VPO  |            | Aprov. ua |
|------------------------------|------|------------|-----------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 | VPO        | 0,60      |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 | INDUSTRIAL | 1,00      |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 | TERCIARIO  | 1,00      |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 | DOTACIONAL | 0,50      |

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

| Usos y Tipos Lucrativos      | Edificabilidad m <sup>2</sup> | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbantz | Aprov. ua  |
|------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|---------------|------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 155                           | 1,30             | 1               | 1             | 201        |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 155                           | 1,20             | 1               | 1             | 186        |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0          |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 232                           | 1,00             | 1               | 1             | 232        |
| VPO                          | 232                           | 0,60             | 1               | 1             | 139        |
| INDUSTRIAL                   | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0          |
| TERCIARIO                    | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0          |
| DOTACIONAL                   | 0                             | 0,50             | 1               | 1             | 0          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>773</b>                    |                  |                 |               | <b>758</b> |

**DOTACIONES LOCALES**

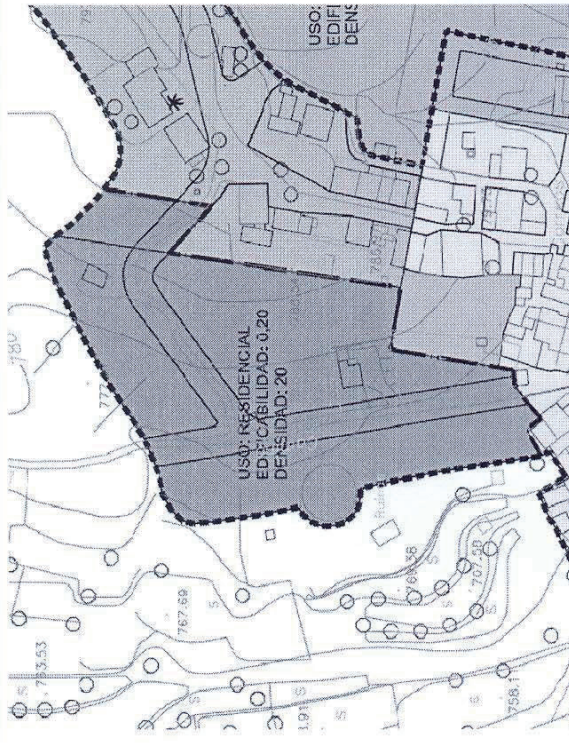
| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> s | % Superficie | m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> | Número | Núm/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------------|--------|-----------------------|
| ESPACIOS LIBRES PUBLICOS | 367                         | 10,0         | 21                                | -      | -                     |
| EQUIPAMIENTOS PUBLICOS   | 147                         | 3,8          | 19                                | -      | -                     |
| APARCAMIENTOS PUBLICOS   | -                           | -            | -                                 | 4      | 0,5                   |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                           | -            | -                                 | 8      | 1                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>514</b>                  | <b>13,8</b>  | <b>40</b>                         |        |                       |



UE-Z-2

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SITUACIÓN Y ORDENACIÓN



Núcleo LOS ZOILLOS

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

PLAN PARCIAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS

OBJETIVOS:

- 1.- Completar la trama en la zona donde se sitúa
- 2.- Facilitar la movilidad en Los Zoillos.
- 3.- Contribuir al incremento de las dotaciones

CRITERIOS:

- 1.- La ordenación debe procurar un viario coherente.
- 2.- El viario estructurante es el que se señala en el plano.

DESARROLLO

Sistema de Actuación

Programación

Años

COMPENSACIÓN

Fin Urb

Fin Edif

Fin Edif VPO

Pres Plan

Pres Proy Rep

Inicio Urb

Fin Urb

6

8

8

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Área de Reparto | Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> | Superficie. m <sup>2</sup> | Aprov. Objetivo UA | Aprov. Subjetivo ua | 10% Cesión UA | Diferencia Aprov. UA ± |
|-----------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| UE-Z-2          | 0,200                          | 10.436,02                  | 2.045              | 0.180               | 208,72        | 2.045                  |

Uso Global

| Uso Global  | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> | Coficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Num Máximo Viviendas | Densidad Máx Viv/ha | Edificabilidad | % Edif. Residencial |
|-------------|--------------------------------------|---|----------------------|---------------------|----------------|---------------------|
| RESIDENCIAL | 2.087                                | 0,2   | 15                   | 14                  | 626            | 30                  |
| INDUSTRIAL  | -                                    | -   | -                    | -                   | -              | -                   |
| TERCIARIO   | -                                    | -   | -                    | -                   | -              | -                   |

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA

| Uso y Tipos Lucrativos       | Edificabilidad m <sup>2</sup> | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbaniz | Aprov. ua    |
|------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 417                           | 1,30             | 1               | 1             | 543          |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 417                           | 1,20             | 1               | 1             | 501          |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 626                           | 1,00             | 1               | 1             | 626          |
| VPO                          | 626                           | 0,60             | 1               | 1             | 376          |
| INDUSTRIAL                   | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO                    | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| DOTACIONAL                   | 0                             | 0,50             | 1               | 1             | 0            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>2.087</b>                  |                  |                 |               | <b>2.045</b> |

ORDENACIÓN POR MENORIZADA

| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> | % Superficie | m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> | Número    | Num/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------------------|-----------|-----------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 1.044                     | 10,0         | 21                                | -         | -                     |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 397                       | 3,8          | 19                                | -         | -                     |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                         | -            | -                                 | 10        | 0,5                   |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                         | -            | -                                 | 21        | 1                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1.440</b>              |              | <b>13,8</b>                       | <b>40</b> |                       |

DOTACIONES LOCALES

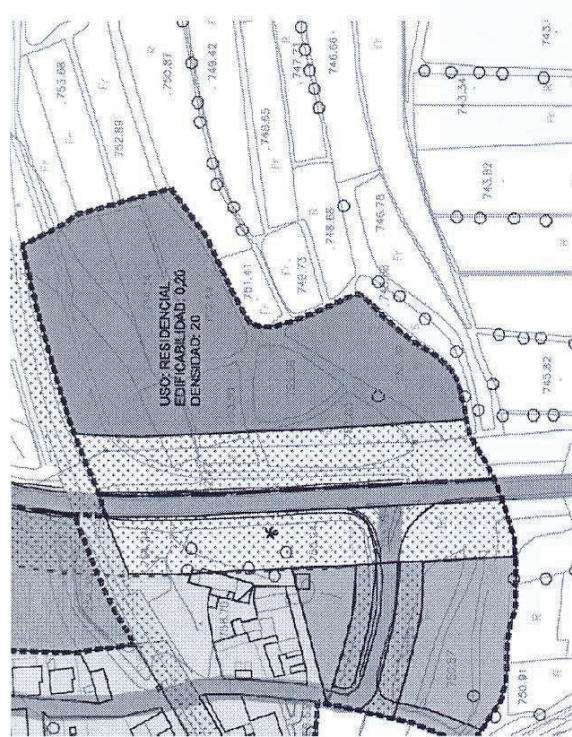
| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> | % Superficie | m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> | Número    | Num/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------------------|-----------|-----------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 1.044                     | 10,0         | 21                                | -         | -                     |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 397                       | 3,8          | 19                                | -         | -                     |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                         | -            | -                                 | 10        | 0,5                   |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                         | -            | -                                 | 21        | 1                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1.440</b>              |              | <b>13,8</b>                       | <b>40</b> |                       |



SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-Z-3

SITUACIÓN Y ORDENACIÓN



Núcleo LOS ZOLLOS

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

PLAN PARCIAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS

OBJETIVOS:

- 1.- Integrar en la ordenación edificaciones existentes
- 2.- Organizar la movilidad y los accesos.
- 3.- Contribuir al incremento de las dotaciones

CRITERIOS:

- 1.- La ordenación debe procurar un viario coherente.
- 2.- La propuesta de viario debe buscar la máxima seguridad vial.
- 3.- Debe evitarse la formación de traseras o medianeras en el contacto con la Via Verde.

DESARROLLO

| Sistema de Actuación |           | COMPENSACIÓN  |            |         |          |              |  |
|----------------------|-----------|---------------|------------|---------|----------|--------------|--|
| Programación         | Pres Plan | Pres Proy Rep | Inicio Urb | Fin Urb | Fin Edif | Fin Edif VPO |  |
|                      |           |               |            | 6       |          | 8            |  |

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Área de Reparto | Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> | Superficie. m <sup>2</sup> | Aprov. Objetivo UA | Aprov. Subjetivo ua | 10% Cesión UA | Diferencia Aprov. UA ± |
|-----------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| UE-Z-3          | 0,200                          | 15.210,85                  | 2.981              | 0,180               | 304,22        | 2.981                  |

| Uso Global  | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> | Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Num Máximo Viviendas | Densidad Máx Vv/ha | VPO            |                     |
|-------------|--------------------------------------|--|----------------------|--------------------|----------------|---------------------|
|             |                                      |  |                      |                    | Edificabilidad | % Edif. Residencial |
| RESIDENCIAL | 3.042                                | 0,2  | 21                   | 14                 | 913            | 30                  |
| INDUSTRIAL  | -                                    | -  | -                    | -                  | -              | -                   |
| TERCIARIO   | -                                    | -  | -                    | -                  | -              | -                   |

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

4,049

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA

|                              |      |            |      |
|------------------------------|------|------------|------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 | VPO        | 0,60 |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 | INDUSTRIAL | 1,00 |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 | TERCIARIO  | 1,00 |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 | DOTACIONAL | 0,50 |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| Usos y Tipos Lucrativos      | Edificabilidad m <sup>2</sup> | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbaniz | Aprov. ua    |
|------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 608                           | 1,30             | 1               | 1             | 791          |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 608                           | 1,20             | 1               | 1             | 730          |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 913                           | 1,00             | 1               | 1             | 913          |
| VPO                          | 913                           | 0,60             | 1               | 1             | 548          |
| INDUSTRIAL                   | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO                    | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| DOTACIONAL                   | 0                             | 0,50             | 1               | 1             | 0            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>3.042</b>                  |                  |                 |               | <b>2.981</b> |

DOTACIONES LOCALES

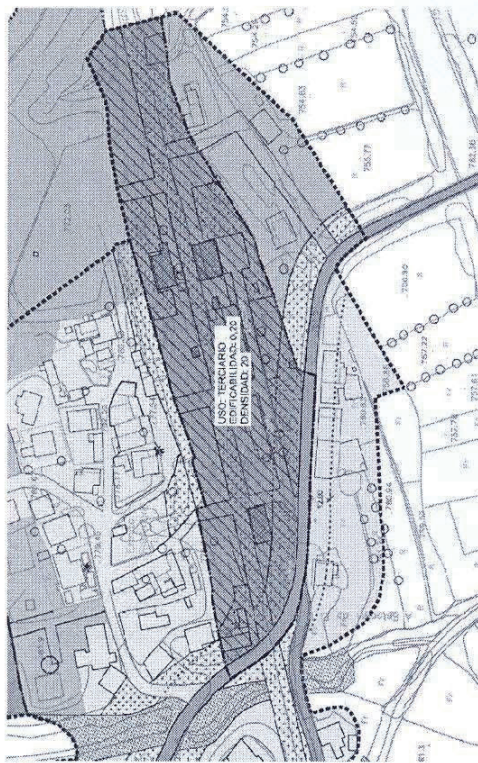
| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> s | % Superficie | m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> | Número | Num/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------------------|--------|-----------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 1.521                       | 10,0         | 21                                 | -      | -                     |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 578                         | 3,8          | 19                                 | -      | -                     |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                           | -            | -                                  | 15     | 0,5                   |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                           | -            | -                                  | 30     | 1                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>2.099</b>                | <b>13,8</b>  | <b>40</b>                          |        |                       |



**ARI EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**ARI-E-1**

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



Núcleo: LA ESTACIÓN

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO PLAN ESPECIAL**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

- 1.- Reconversión de los terrenos ferroviarios a una nueva pieza central en el núcleo.
- 2.- Integrar la vía verde en el programa de espacios libres del núcleo.
- 3.- Cualificar el núcleo de La Estación

**CRITERIOS:**

- 1.- La ordenación debe precisar y desarrollar el esquema de ordenación que se sugiere.
- 2.- Debe prestarse especial atención a la movilidad y al estacionamiento.

**DESARROLLO**

| Sistema de Actuación |           | COMPENSACIÓN  |            |         |          |              |
|----------------------|-----------|---------------|------------|---------|----------|--------------|
| Programación         | Pres Plan | Pres Proy Rep | Inicio Urb | Fin Urb | Fin Edif | Fin Edif VPO |
| Años                 | -         | -             | -          | 6       | 8        | -            |

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Área de Reparto | Aprov Medio UA/m <sup>2</sup> | Superficie m <sup>2</sup> | Aprov. Objetivo UA | Aprov. Subjetivo ua | 10% Cesión UA | Diferencia Aprov. UA ± |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| ARI-E-1         | 0,200                         | 21.153,92                 | 4.324              | 3.807,706           | 423,08        | 93                     |

| Uso Global  | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> | Coefficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Núm Máximo Viviendas | Densidad Máx Vv/ha | Edificabilidad | % Edif. Residencial |
|-------------|--------------------------------------|---|----------------------|--------------------|----------------|---------------------|
| RESIDENCIAL | 1.165                                | 0,2   | 12                   | 6                  | 508            | 30                  |
| INDUSTRIAL  | -                                    | -   | -                    | -                  | -              | -                   |
| TERCIARIO   | 2.538                                | 0,1   | -                    | -                  | -              | -                   |

**SUPERFICIE INCLUIDA (m<sup>2</sup>)**

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES  
7.868

**COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA**

|                              |      |            |      |
|------------------------------|------|------------|------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 1,30 | VPO        | 0,60 |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 1,20 | INDUSTRIAL | 1,00 |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 1,00 | TERCIARIO  | 1,00 |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 1,00 | DOTACIONAL | 0,50 |

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

| Usos y Tipos Lucrativos      | Edificabilidad m <sup>2</sup> | Coef. Uso y Tipo | Coef. Localizac | Coef. Urbaniz | Aprov. ua    |
|------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|
| VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA | 592                           | 1,30             | 1               | 1             | 770          |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 592                           | 1,20             | 1               | 1             | 711          |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR       | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO COMPATIBLE         | 2.538                         | 1,00             | 1               | 1             | 2.538        |
| VPO                          | 508                           | 0,60             | 1               | 1             | 305          |
| INDUSTRIAL                   | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| TERCIARIO                    | 0                             | 1,00             | 1               | 1             | 0            |
| DOTACIONAL                   | 0                             | 0,50             | 1               | 1             | 0            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>4.231</b>                  |                  |                 |               | <b>4.324</b> |

**DOTACIONES LOCALES**

| Uso                      | Superficie m <sup>2</sup> | % Superficie | m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> | Número | Núm/100m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------------------|--------|-----------------------|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 2.115                     | 10,0         | 21                                | -      | -                     |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS   | 804                       | 3,8          | 19                                | -      | -                     |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS   | -                         | -            | -                                 | 21     | 0,5                   |
| APARCAMIENTOS PRIVADOS   | -                         | -            | -                                 | 42     | 1                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>2.919</b>              | <b>13,8</b>  | <b>40</b>                         |        |                       |



**SUNC SERON**

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Área de Reparto | Aprox. Medio | Superficie m <sup>2</sup> | Aprox. Objetivo UA | Aprox. Subjetivo ua | 10% Caudal UA | Diferencia Aprox. UA ± |
|-----------------|--------------|---------------------------|--------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| SUNC SERON      | 0,500        | 30.814,51                 | 15.407             | 13.862,530          | 1.540,73      | -                      |

| Uso Global  | Eficiencia Global m <sup>2</sup> | Coefficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Num Máximo Viviendas | Densidad Máx V/m <sup>2</sup> | Eficiencia % Edif. Residencial | VPD |
|-------------|----------------------------------|---|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----|
| RESIDENCIAL | 15.407                           | 0,5   | 154                  | 50                            | -                              | -   |
| INDUSTRIAL  | -                                | -   | -                    | -                             | -                              | -   |
| TERCIARIO   | -                                | -   | -                    | -                             | -                              | -   |

Núcleo: SERON

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

**CRITERIOS:**

**DESARROLLO**

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**SUNC LOS ZOILLOS**

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

|                 |              |                            |                   |                    |               |                        |
|-----------------|--------------|----------------------------|-------------------|--------------------|---------------|------------------------|
| Área de Reserva | Apro. Alzado | Superficie, m <sup>2</sup> | Apro. Objetivo UA | Apro. Subjetivo ua | 10% Cedido UA | Diferencia Aprox. UA ± |
| SUNC ZOILLOS    | 0.400        | 16.796,74                  | 6.982             | 6.014,066          | 698,23        | -                      |

| Uso Global  | Edificabilidad Global m <sup>2</sup> | Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Núm Máximo Viviendas | Densidad Máx |                | VPO    |               |
|-------------|--------------------------------------|--|----------------------|--------------|----------------|--------|---------------|
|             |                                      |  |                      | Vivienda     | Edificabilidad | % Edif | % Residencial |
| RESIDENCIAL | 6.982                                | 0.4  | 67                   | 40           | -              | -      | -             |
| INDUSTRIAL  | -                                    | -  | -                    | -            | -              | -      | -             |
| TERCARIO    | -                                    | -  | -                    | -            | -              | -      | -             |

Núcleo

LOS ZOILLOS

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO**

OBJETIVOS Y CRITERIOS  
OBJETIVOS:

CRITERIOS:

**DESARROLLO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Plan General de Ordenación Municipal

6.1.1

**SUNC ESTACION**

**SITUACION Y ORDENACION**



**ORDENACION ESTRUCTURAL**

|                |              |                            |                  |                  |               |                           |
|----------------|--------------|----------------------------|------------------|------------------|---------------|---------------------------|
| Area de Reparo | Aprov. Medio | Superficie, m <sup>2</sup> | Aprov. Objeto UA | Aprov. Sujeto ua | 10% Ceñido UA | Diferencia<br>Aprov. UA ± |
| SUNC ESTACION  | 0,420        | 18.051,08                  | 7,220            | 5.498,389        | 722,04        | -                         |

| Uso Global  | Eficacidad<br>Global m <sup>2</sup> | Coeficiente<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Núm Máximo<br>Viviendas | Densidad Máx<br>Viv/ha | VPO        |                     |
|-------------|-------------------------------------|---|-------------------------|------------------------|------------|---------------------|
|             |                                     |   |                         |                        | Eficacidad | % Efic. Residencial |
| RESIDENCIAL | 7,220                               | 0,4   | 72                      | 40                     | -          | -                   |
| INDUSTRIAL  | -                                   | -   | -                       | -                      | -          | -                   |
| TERCIARIO   | -                                   | -   | -                       | -                      | -          | -                   |

Núcleo: LOS ZALCOS

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

OBJETIVOS Y CRITERIOS  
OBJETIVOS:

CRITERIOS:

DESARROLLO