

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 15 de enero de 2009, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 11 de noviembre de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba el expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá del Valle, junto con el contenido de su articulado.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá del Valle y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace publico que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 11 de noviembre de 2008, ha acordado lo siguiente:

Vistos el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá del Valle, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 10 de abril de 2008; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 5 de noviembre de 2008, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, de las Vicepresidencias y sobre reestructuración de Consejerías, y de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aplicable conforme a lo establecido por la Disposición Adicional Primera del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA núm. 97, de 16 de mayo); la Comisión, por unanimidad,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá del Valle tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 10 de abril de 2008, a reserva de la simple subsanación de deficiencias; de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que se relacionan a continuación:

- Respecto al Suelo No Urbanizable.

1. La Ley 7/1994 de Protección Ambiental, a la que hacen referencia varios artículos de la Normativa para el Suelo No Urbanizable ha sido derogada por la Ley 7/2007, de 9 de

diciembre, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que el contenido de dichos artículos deberá adaptarse a ésta última.

2. La edificabilidad a la que hace referencia el artículo 5.1.8.8.a) de la Normativa del S.N.U. deberá materializarse en todos los casos en una única edificación.

3. El art. 5.1.10.3.III) establece una serie de parámetros para las edificaciones agrícolas y ganaderas permanentes, los cuales, según reza en el mismo artículo, podrán ser superados por «aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada» lo necesiten.

Lo dispuesto en este artículo crea una indeterminación y una subjetividad que puede originar futuros problemas a la hora de conceder las licencias para construir este tipo de edificaciones, por lo que deberá ser corregido el contenido del mismo y limitar el posible aumento de los parámetros establecidos.

4. La distancia mínima a lugares donde exista la presencia permanente o concentraciones puntuales de personas establecida en el artículo 5.1.10.V) de la Normativa del S.N.U. deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

5. El art. 5.1.14 establece, dentro de las condiciones de la edificación para el uso residencial en el SNU Rural o Natural, una parcela mínima de 3 Ha para el suelo agropecuario. Se considera que la parcela mínima propuesta resulta insuficiente para precisar la implantación de una vivienda unifamiliar vinculada a la explotación, por lo que deberá aumentarse y justificar que las nuevas dimensiones propuestas requieren la implantación de la misma, de modo que se cumpla lo establecido en el art. 52.1.B).b) de la LOUA y se evite la posible aparición de viviendas «en cubierto» en Suelo No Urbanizable no ligadas al uso agropecuario.

6. El art. 5.1.15.1 recoge la posibilidad de destinar los edificios rurales incluidos en el Catálogo del PGOU para uso industrial entre otros. Deberá aclararse que el uso industrial debe ir ligado ineludiblemente a un uso agropecuario desarrollado en la misma finca, al objeto de evitar la implantación de algún tipo de industria incompatible en este tipo de suelo.

7. El art. 5.1.18 hace referencia a la implantación en el SNU de Parques Eólicos y Huertos Solares. Sin embargo, estos usos no se encuentran recogidos dentro de los permitidos en ninguna de las categorías del SNU contempladas en el Plan General. Deberá por tanto aclararse este aspecto y, en el caso de ser incluidos finalmente dentro de los usos permitidos en el SNU, deberán quedar recogidos entre los usos compatibles dentro de la categoría de SNU de carácter Rural o Natural, al objeto de evitar el impacto que supondría la implantación de estas instalaciones en el SNU Especialmente Protegido.

8. El art. 5.1.19 recoge la implantación en el SNU, además de las ventas, de instalaciones comerciales permanentes de celebraciones, que también podrán incluir discotecas, terrazas al aire libre, piscinas y similares. No se justifica el emplazamiento en el SNU de instalaciones permanentes de celebraciones, discotecas, piscinas y terrazas al aire libre, ya que no se trata de usos ligados al medio natural que deban localizarse en suelo rústico.

Si acaso, se consideraría justificada la existencia de ventas de carretera en las que pudieran desarrollarse celebraciones, e incluso que estuvieran apoyadas por piscina y terrazas al aire libre, como complemento a ellas.

Por otro lado, las actividades hoteleras o complejos turísticos-rurales y demás actividades turísticas recreativas a las

que hace referencia el mismo artículo, deberán quedar reguladas por la Legislación de Turismo vigente.

9. En el art. 5.3.6 se deberá aclarar que el uso terciario y el de vivienda, considerados como compatibles en esa categoría de SNU, se corresponden con los contemplados en el art. 5.1.19 y 5.1.13 del PGOU, respectivamente.

- Respecto al Suelo Urbanizable Ordenado.

Sectores R-1.

Deberá hacerse especial mención en la ficha del sector R-1 a las condiciones tipológicas de las edificaciones, de manera que se entiendan como una continuidad del tejido urbano y resulten acordes con el modelo característico del municipio, evitando la aparición de fachadas seriadas y otros elementos que desvirtúen la imagen del pueblo.

- Respecto al Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sector R-2 y R-3.

En las Condiciones Generales de la ficha de desarrollo de los Sectores R-2 y R-3, se establece que el porcentaje mínimo para Viviendas Protegidas será el 30% del Aprovechamiento Objetivo del sector, lo que no se corresponde con lo establecido en el art. 10.A).b) de la LOUA, el cual cuantifica la reserva para Viviendas Protegidas en el 30% de la edificabilidad residencial, no del Aprovechamiento Objetivo. Deberá corregirse este aspecto.

- Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Se considera que la ubicación del Sistema General de Espacios Libres incluido en el sector denominado «Zona Noroeste» propuesta en el Plan General debe ser considerada como no vinculante, remitiendo al Plan de Sectorización que se desarrolle sobre el sector la ubicación final del mismo.

- Respecto al Suelo Urbano No Consolidado.

1. La ficha de desarrollo de cada una de las Unidades Ejecución deberá recoger expresamente la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas, conforme al art. 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedando la cuantificación numérica de éstas con carácter estimativo.

2. La cesión de Espacios Libres contemplada en alguna de las Fichas de desarrollo de las Unidades de Ejecución deberá realizarse una vez urbanizados y ajardinados, conforme a lo establecido en el art. 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. La UE-3 «Borde Este-1» contiene, según la ficha correspondiente, un Sistema General de Equipamiento destinado a albergar el Recinto Ferial.

Sin embargo, este equipamiento aparece clasificado como Sistema Local en la documentación gráfica del Plan General, no como S.G, lo que ocurre también en el apartado de cesiones contenido en la propia ficha de desarrollo de la Unidad. Deberá corregirse este aspecto.

4. La UE-7 «Antigua UE-12» incluye, según la ficha del Plan General, una superficie de Espacios Libres (Sist. Local), a modo de Banda de Protección, de 1.133 m². Esta zona sin embargo, no aparece grafiada en la documentación gráfica del Plan General, por lo que, dado que se trata de una U.E. ordenada y que no necesita de figura de planeamiento para su desarrollo, la ubicación y delimitación de la misma deberán quedar definidos en el Plan General.

- Respecto a la Ordenación Pormenorizada.

1. En cumplimiento de lo establecido por el art. 49 del Reglamento de Planeamiento se deberá eliminar la posibilidad de

implantar el uso de aparcamiento sobre rasante en las zonas verdes propuesto en el artículo 7.7.3.3 del Plan General.

2. El art. 4.5.3.6 del Plan General establece, a los efectos del cómputo y cumplimiento de las determinaciones del número de viviendas en las Unidades de Ejecución, la siguiente equivalencia: 3 apartamentos o viviendas de un solo dormitorio equivalen a 1 vivienda, y 3 viviendas de 2 dormitorios equivalen a 2 viviendas.

En este sentido, y al objeto de no desvirtuar el cálculo del número de viviendas existentes en cada Unidad de Ejecución, se considera que, como máximo, la equivalencia se debe establecer en 1 vivienda por cada dos apartamentos, debiendo el Plan General definir expresamente el concepto de apartamento y establecer una superficie máxima para este caso, de manera que permita diferenciar cuándo se considera apartamento y cuándo se considera vivienda. En el caso de las viviendas de dos dormitorios, deberán computar como unidades de viviendas completas.

3. Dada la entrada en vigor de la Orden de 21 de julio, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las dimensiones mínimas de las distintas piezas de las viviendas establecidas en el art. 4.5.3 del Plan General deberán adaptarse a las establecidas en la citada Orden.

- Respecto a las Viviendas Protegidas.

Se deberá incluir en el documento de Plan General el contenido del Anexo «Relativo a la ubicación y plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas contempladas como mínimas en el PGOU».

- Respecto a la inundabilidad.

Según el último informe emitido, con fecha 8 de febrero de 2008, por la Agencia Andaluza del Agua, ha sido elaborado un Estudio de Inundabilidad del los Arroyos Cogozuela, Cañuelo, Lechar, Sotillos, Molinos y Marchenilla, a su paso por el núcleo urbano de Alcalá del Valle, permitiendo extraer las conclusiones necesarias para la ordenación de dicho territorio y la definición de las diferentes zonas inundables.

Conforme a este Estudio de Inundabilidad, ese Organismo estableció una serie de consideraciones referente a la clasificación de algunos suelos propuesta en anteriores documentos de Plan General.

Posteriormente, y según se refleja en el mencionado informe, el Ayuntamiento de Alcalá del Valle, ha presentado un Proyecto de Encauzamiento del Arroyo Lechar que soluciona los problemas de inundabilidad de Alcalá del Valle.

No obstante, tal y como se recoge en el informe sectorial de la Agencia Andaluza del Agua, las figuras de planeamiento que se elaboren en desarrollo de los sectores de suelo urbano y urbanizable determinados por el Plan General, deberán incluir el correspondiente Estudio de Inundabilidad y ser informadas por la Agencia Andaluza del Agua, previamente a su aprobación definitiva.

- Respecto a los Informes Sectoriales.

Declaración de Impacto Ambiental de fecha 31 de marzo de 2008.

El documento deberá recoger el siguiente condicionado establecido por la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 31 de marzo de 2008:

«Patrimonio y Vías pecuarias

1. El Documento de Planeamiento deberá incluir una separata específica de afecciones a las Vías Pecuarias del término municipal, con sus correspondientes propuestas de reposición.

2. Las vías pecuarias que podrían verse afectadas son:

- Vía Pecuaria núm. 2 «Cordel de Olvera a Málaga o del camino del Cañete», clasificada por O.M. 19.12.1958, con una anchura de 37,61 m.
- Vía Pecuaria núm. 6 «Colada de la Vega de la Isla», clasificada por O.M. 19.12.1958, con una anchura de 29,17 m.
- Vía Pecuaria núm. 7 «Colada de Caño Santos», clasificada por O.M. 19.12.1958, con una anchura de 12 m.

3. La superficie de las anteriores vías pecuarias afectadas por la clasificación como Suelo Urbano por el planeamiento vigente, habrá de someterse al procedimiento de desafectación, que tendrá que ser solicitado por el Ayuntamiento. El resto de superficie afectada por el nuevo planeamiento deberá estar clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

4. Para solventar las posibles afecciones, podría realizarse el deslinde, a instancia de parte, para conocer con exactitud el trazado de las vías pecuarias manteniendo su clasificación actual. Otra alternativa sería la propuesta de trazados alternativos para las mismas, que han de ser considerados viables por la Consejería de Medio Ambiente, para lo cual se habrán de respetar unos criterios básicos como el de la idoneidad de los itinerarios y el mantenimiento de la integridad superficial.

5. Las propuestas de trazado alternativo de las vías pecuarias deberán incorporar la siguiente documentación:

- Plano a escala 1:2.000 en el que aparezca tanto el trazado original como el propuesto (formato papel / digital: dwg/dxf).
- Coordenadas UTM (Huso 30) de los puntos que definan el nuevo trazado de la vía pecuaria.
- Relación de titulares afectados por el nuevo trazado (datos catastrales: Planos y referencias).
- Disponibilidad de los terrenos por los que discurra el nuevo trazado de la vía pecuaria. Es muy importante que en las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores en los que haya afección a Vía Pecuaria vaya incluida la forma de obtención del suelo y el plazo en el que se va a obtener.
- Los terrenos por los que discurra la vía pecuaria deben estar expeditos, libres de construcciones e infraestructuras. Si estuviesen afectados por carreteras, canales, arroyos o cualquier elemento que afecte a su continuidad, deberá proyectarse pasos a distinto nivel. La clasificación del suelo deberá ser Suelo no Urbanizable de Especial Protección/ Dominio Público/ Vías Pecuarias.

6. En lo que respecta a las afecciones provocadas por las obras públicas proyectadas, se comunica que antes de su ejecución habrán de presentarse en esta Delegación Provincial para su estudio. No obstante, se indica que para los cruces de carreteras o viales con Vías Pecuarias, se tendrán que proyectar pasos a distinto nivel que sean aceptables para paso de ganado y para desarrollar las demás actividades complementarias y compatibles. Las afecciones longitudinales no son aceptables en ningún caso, y para ellas habrán de proponerse trazados alternativos con las características anteriormente reseñadas.

7. Cualquier actuación contemplada en una vía pecuaria, como redes eléctricas, infraestructuras de abastecimiento, infraestructuras de saneamiento, alumbrado, etc., deberá ser previamente informada por esta Delegación y en el caso de que las actuaciones mencionadas afectasen a vía pecuaria, deberá tramitarse expediente de ocupación».

Informe de la Delegación adjunta de Planificación de Infraestructuras, Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Cádiz de fecha 19 de febrero de 2008.

Se deberá reflejar en el documento las puntualizaciones recogidas en el informe emitido con fecha 19 de febrero de 2008:

- «En relación con las carreteras afectadas, no se define la línea de no edificación, por lo que se recuerda que se deberá situar a 25 metros de la arista exterior de la explanación.»

- «Para la construcción de los correspondientes accesos, se solicitará autorización a la Diputación Provincial de Cádiz antes de su construcción, acompañado de documento que contemple la definición de los mismos.»

- «Los posibles paralelismos con las canalizaciones subterráneas de los distintos servicios se dispondrán fuera de la zona de Dominio Público de la carretera y en los cruces se tendrán en cuenta las normas que para este tipo de obras, establece la Excm. Diputación Provincial de Cádiz.»

Informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 8 de febrero de 2008:

Se deberá reflejar en el documento el siguiente condicionamiento establecido en el informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua con fecha 8 de febrero de 2008:

- «Se deberá solicitar la autorización de vertido a esta Agencia Andaluza del Agua, de la conexión de la red de pluviales al Arroyo, previo a la puesta en marcha del vertido.»

- «Los proyectos que desarrollen las actuaciones deberán ser informados por esta Agencia Andaluza del Agua.»

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Alcalá del Valle y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Objetivos del modelo de ciudad.

1.1. Introducción.

En el marco del convenio sectorial realizado entre la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía y la Excm. Diputación de Cádiz para el apoyo en materia de Planeamiento, Gestión y Disciplina a los pequeños municipios de la provincia firmado en diciembre de 2003, se procede por parte de la oficina técnica del Servicio de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación de Cádiz ubicada en Olvera, a la redacción del documento de revisión del Planeamiento Urbanístico Municipal de Alcalá del Valle: En la actualidad las NN.SS. de planeamiento municipal aprobadas su texto refundido definitivamente con fecha de 30 de Abril de 1998.

La nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) con entrada en vigor el 20 de enero de 2003, denomina al planeamiento general integral de un municipio como Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), eliminando la denominación de Normas Subsidiarias Municipales.

A tales efectos se realiza por esta oficina técnica (SAM-Olvera) junto con los servicios centrales del SAM ubicado en Cádiz, la elaboración de los trabajos de redacción del PGOU de Alcalá del Valle.

1.2. Objetivo y alcance del presente plan urbanístico. criterios generales.

Como objetivo general se trata de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento válido y adecuado a la problemática local, y que sustituya al documento actualmente vigente: Normas Subsidiarias (NN.SS) de planeamiento de Alcalá del Valle cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de abril de 1998. Hasta la fecha de hoy se han aprobado diversas modificaciones puntuales y encontrándose en tramitación otras.

La nueva legislación de ordenación urbanística andaluza no establece obligatoriedad en proceder inmediatamente a la adaptación del planeamiento existente a la nueva legislación, pero acota la posibilidad de modificaciones del planeamiento general existente que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural tras el 20 de febrero de 2007 (4 años desde la entrada en vigor de la ley).

Los criterios generales de la nueva ordenación urbanística, básicamente se establecen a dos niveles:

- En el territorio.

- Regular las distintas formas de utilización del territorio de modo que se consolide una estructura territorial equilibrada impidiendo la formación de núcleos de población no deseados.

- Potenciar los valores naturales, paisajísticos y agrícolas existentes, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable en materia de aguas, espacios naturales, montes, medio ambiente, patrimonio, vías pecuarias, etc.

- En el medio urbano.

- Para el núcleo urbano consolidado, establecer unas condiciones de usos y tipos de edificación coherentes con las formas tradicionales, potenciando los valores tanto de usos como culturales de los sectores históricos.

- Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, nuevos desarrollos, medio físico y paisaje circundante se integren armónicamente

- En función de la necesidad, concretar el desarrollo de nuevos suelos, necesarios en función del crecimiento poblacional, de las necesidades de viviendas y de las actividades previsibles, estableciendo las prioridades y programación de la incorporación de estos nuevos desarrollos en garantía a un crecimiento urbano equilibrado, contemplando áreas de suelos no consolidados y urbanizables tanto residencial como usos que generen progreso económico como el industrial y comercial. Todo ello sin olvidar la puesta en valor y uso el patrimonio edificado existente.

- Establecer y propiciar las medidas urbanísticas oportunas para asegurar la consecución de los objetivos fijados en el Plan, especialmente en cuanto a la participación e intervención de los diversos protagonistas del hecho urbanístico (Administración, ciudadanos y demás agentes) proponiendo para ello los instrumentos y medios que la legislación general urbanística contiene.

El ámbito del trabajo y de aplicación territorial de este Plan General de ordenación Urbanístico será la totalidad del término municipal de Alcalá del Valle.

2. Estrategias de la ocupación del territorio.

Atendiendo a los diferentes epígrafes sectoriales considerados se definen los siguientes criterios y estrategias a seguir:

2.1 En el medio físico territorial:

a) Protección medioambiental del territorio:

- Protección especial de los espacios naturales de especial valor ecológico o paisajístico como son:

- Las Áreas naturales más preservadas y que presentan un elevado interés natural, territorial, ambiental y paisajístico, como el área de los Tomillos-las Peladas, El Baldío y Sierra Borbollón, así como por su interés arqueológico como la Sierra de Mollina y Sierra Blanquilla.

- Las áreas de fuerte riesgos naturales y de gran interés ambiental formando riberas escarpadas como las cuencas del arrollo Sotillo y el Lechar así como del arrollo los Molinos, todos ellos al Oeste del término y pertenecientes a la cuenca del Guadalporcum (y ésta a su vez a la del Guadalete).

- Protección especial de los espacios naturales de especial valor histórico y arqueológico como el Almendral, Tomillo, Majada del Toro, Cerro Tornero, etc.

- Zonificar por categorías los suelos no urbanizables con protecciones específicas ajustados a sus recursos productivos y según su interés natural, forestal, agrícola y ambiental.

- Establecer medidas complementarias y compatibles en los entornos de los espacios anteriores.

- Evitar la construcción indiscriminada en el no urbanizable de edificaciones sin relación directa con la actividad agropecuaria

- Establecer las medidas tendentes a la eliminación de impactos ambientales negativos sobre el medio físico natural: vertederos de escombreras y residuos urbanos no controlados aprovechando las vertientes secas de los cauces,

b) Facilitar la diversificación de la actividad económica productiva tendiendo a un desarrollo equilibrado con el medio natural:

- Mantenimiento y potenciación de las actividades agropecuarias existentes coordinando las normativas sectoriales incidentes en la reglamentación de estos usos, potenciando las nuevas formas de cultivos agrícolas autóctonos del municipio, así como las actividades de transformación y comercialización

- Protección de suelos para forestación que por sus condiciones geofísicas están predispuestas a tal fin y sean improductivos agricolamente.

- Colaborar en el incremento de la actividad económica propiciando políticas que acentúen los recursos del municipio como son la actividad cultural y turística: rutas arqueológicas que potencie los yacimientos arqueológicos y las actividades lúdicas y de ocio; reutilización de las edificaciones singulares, etc.

- Potenciación de los recursos que ofrece la riqueza del medio físico del término de Alcalá del Valle: paisajes de sierra

- Fomento de las actividades turísticas y de ocio, estableciendo un aumento de las instalaciones y plazas hoteleras, así como programa de explotación de los yacimientos arqueológicos y utilización controlada de los espacios naturales relevantes.

- Predisponer espacios adecuados para la optimización de los recursos del no urbanizable, mediante una reglamentación de control su desarrollo, como suelos que puedan contener actividades turísticas

c) Protección del dominio público:

- Deslinde, recuperación y protección de la red de vías pecuarias. Estudios alternativos de trazados que afectan a estos por ocupaciones producidas por: suelo urbano y carreteras rodadas.

- Deslinde y recuperación de los caminos rurales y vecinales, así como de los cauces públicos.

- Control estricto de los vertidos, líquidos, sólidos y gaseosos, de su cuenca, en orden a las prescripciones del Programa Coordinado para la recuperación y mejora del Río Guadalete.

d) Protección del patrimonio arqueológico, etnológico y edificaciones tradicionales del medio rural:

- Definir entornos de protección de los yacimientos arqueológicos teniendo como objetivo el desarrollo de esta actividad como parte fundamental de los recursos naturales y turísticos del municipio.

- Delimitación de los asentamientos de población, lugares etnológicos y edificaciones tradicionales, estableciendo una reglamentación para su consolidación y protección de su entorno.

- Potenciar la difusión social y conservación de los monumentos, yacimientos arqueológicos, lugares históricos e itinerarios culturales, en aras a su protección y potenciación como recurso cultural y económico.

- Catalogación de los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio.

e) Mejora de las infraestructuras y red de carreteras como exponente para un desarrollo económico y del bienestar de la población:

- Instar a la administración autonómica para facilitar el acceso desde la A-384 a la carretera comarcal de acceso a Alcalá del Valle.

- Instar a la Diputación par el arreglo de las carreteras comarcales de su término, y en especial la de acceso desde Olvera, eliminando trazados peligrosos, aumentando el ancho de la calzada y trazando un enlace con la carretera de Setenil sin atravesar al núcleo de población (circunvalación). Así mismo solicitar las ayudas para comunicar diversas zonas del propio casco: nuevo acceso al cementerio desde la carretera de Olvera y comunicación de la carretera a Setenil con el polígono Industrial (en la carretera a Olvera) a través de suelo colindante con los nuevos desarrollo.

- Instar a la administración autonómica para la protección y las obras necesarias para la utilización de las vías pecuarias como paseos de ocio, desarrollando espacios libres lineales a lo largo de ellos, trazando en ellos un itinerario hacia los principales yacimientos arqueológicos, principalmente las que parten del propio núcleo de población:

- Colada de Caño Santo (a través de un espacio paralelo a la carretera de Olvera).
- Cordel de Olvera a Málaga.
- Colada de la Vega de la Isla (en dirección a Setenil)

- Instar a los organismos pertinentes a la mejora y deslinde de la red de caminos rurales a lo largo del término.

2.2 En el medio urbano.

a) En relación con el viario urbano:

Resolución de los problemas de tráfico y de aparcamientos, en especial los problemas que el tráfico ligeramente pesado y las líneas de autobuses encuentran al atravesar el núcleo (al noroeste de difícil accesibilidad), y los problemas de aparcamiento de los vehículos privados que aparcan donde se puede, aumentando con ello la dificultad del tráfico. Se hace también necesario la conexión de la zona norte (carretera de Olvera) con la zona sur (carretera de Setenil), sin tener que atravesar las calles angostas del núcleo existente de población, facilitando y dando sentido con ello la apuesta de ubicar la zona industrial al norte de la población. Para ello se propone:

- Creación de un vial de circunvalación Norte que posibilite una segunda conexión del tráfico rodado entre la carretera de acceso por Olvera y la zona urbana del cementerio, campo de fútbol y aledaños. Tendría el carácter de carretera con 7 metros de ancho y sus arcones pertinentes.

- Creación de una avenida de circunvalación ESTE que una el acceso de Setenil con la carretera de Olvera en torno al polígono industrial. Tal viario tendría la consideración de calle urbana de borde de 15-20 metros de ancho, congestionando

el centro del municipio y posibilitaría una conexión rápida y segura ente la zona Norte de municipio (carretera de Olvera) con la zona Sur (carretera de Setenil) con la importancia económica que pudiera dar lugar: facilidad al transporte agrícola, potenciación del polígono industrial existente y ampliación propuesta, etc.

- Apertura de los espacios necesarios para una conexión de borde Oeste que facilite la conexión y salida de la zona norte del casco urbano hacia el sur, conectando la zona conocida como de «la colada» con la Avda de Andalucía.

- Mejora en general de los accesos rodados a la población y de las intersecciones conflictivas.

- Señalización de áreas de aparcamientos diseminados en puntos claves del núcleo urbano, especialmente en los bordes, y cercano a los equipamientos.

- Fomentar, mediante ordenanzas, y especialmente en los suelos no consolidados, la reserva de suelo para aparcamientos.

- Mejora y clarificación general de la estructura viaria urbana principal, con señalamiento y potenciación de los ejes principales

b) En relación con los equipamientos y servicios urbanos:

Obtención de suelo adecuado para el desarrollo de los equipamientos deficitarios y necesarios para el modelo previsto de ciudad:

- Ampliación de los suelos para equipamiento deportivo del actual campo de deportes.

- Equipamiento para recinto ferial y actividades lúdicas, así como mercadillo al aire libre.

- Equipamiento de exposición y ferias de los productos agropecuarios alcalaínos.

- Disponibilidad de suelo para la ampliación de equipamientos públicos existentes: en el perímetro de las zonas del instituto, reserva de suelo para piscina cubierta, y centros culturales.

- Incorporación de los suelos de la actual piscina municipal al suelo urbano.

c) En relación con los espacios libres y zonas verdes:

Potenciación de los espacios libres que dispone el núcleo urbano, sus bordes y su entorno como disfrute de la población, así como la recuperación de los cauces públicos como espacios libres integrados en el suelo urbano.

- Operaciones de reurbanización de ámbitos espaciales estratégicos, de bordes del núcleo urbano y cauces públicos incluidos en el suelo urbano, con tratamiento de los accesos al pueblo con arbolado y habilitándolo como zona de paseo.

- Potenciación y creación de grandes espacios libres de uso público para el disfrute de la población en entorno al núcleo de población, apostando sobradamente por el estándar mínimo legalmente establecido de 5-10 m² por habitante. Se proyectan localizados estratégicamente para dar cobertura a la totalidad de la población:

- Parque Norte junto al cementerio, tratándose de un parque periférico en los terrenos no edificables por imperativo de la normativa sectorial de aplicación, sirviendo de barrera visual al cementerio.

- Parque fluvial Noreste a la entrada del núcleo de población desde la carretera de Olvera, conformado por los terrenos aledaños al arroyo «el lechar» en su entrada al casco urbano.

- Zona Este junto a la nueva circunvalación propuesta dando cabida a la posible ubicación del mercadillo.

- Ampliación y mejora de zonas de espacios libres existentes como el de la «Zona Oeste» junto a la zona denominada «La Colada».

- Zona centro, ocupando los suelos de Unidades de Ejecución como la UE-6 sin desarrollar.

A estos espacios libres, en su mayor parte propuestos por el nuevo Plan, hay que añadir el espacio libre y área recreativa en el SNUble «Las Errizas» en la zona sur de la población, a unos 500 metros de ésta.

- Mejora y mantenimiento de las plazas y recintos ajardinados interiores.
- Recuperación, estabilización y limpieza de terraplenes, cauces, arroyos, torrenteras, bordes de caminos, etc., en el entorno inmediato al pueblo, así como los cauces que atraviesan al núcleo de población, apostando por una mejora ambiental de éstos con la creación de espacios libres en sus márgenes.

d) En relación con las infraestructuras básicas.

Mejora de las infraestructuras básicas como exponente para un desarrollo económico y del bienestar de la población:

- Integración completa del municipio en el Plan Integral de Saneamiento de la Cuenca del río Guadalete, con un control de la eliminación de las aguas sucias. En los suelos de nuevos desarrollo apostar por una separación efectiva de las aguas sucias y las aguas limpias del alcantarillado.
- Disposición de unas instalaciones idóneas para la selección y transporte de los residuos sólidos urbanos al vertedero controlado de Olvera así como la localización de espacios de vertederos controlados para escombreras.
- Eliminación gradual del cableado por fachada de las instalaciones urbanas de telefonía, electricidad, alumbrado y otras instalaciones de TV.
- Eliminación de los tendidos eléctricos aéreos de media tensión en el interior del suelo urbano, y en las proximidades del núcleo urbano.

e) En relación con la política de vivienda.

La política de vivienda considerada se centra en mejorar y rehabilitar el patrimonio edificado existente y resolver: La demanda de la primera residencia procedente del crecimiento vegetativo, del hacinamiento, de la disminución del número familiar, de la vuelta de emigrantes y de las perspectivas económicas del presente y del futuro; así como la demanda de viviendas de segunda residencia de carácter aislado.

- Clasificar suelo residencial con una normativa adecuada al lugar, para actuaciones residenciales de iniciativa privada y pública, en función de las necesidades previstas en este Plan. A tal efecto se establece un porcentaje mínimo del 30% de viviendas protegidas en los sectores de suelo urbanizable con el uso global de residencial densidad media.
- Rehabilitación del patrimonio residencial edificado, con la intención de mantener y recupera en lo posible las señas de identidad del municipio. Se propone:

- La preservación de su carácter, manteniendo su estructura histórica respecto a la trama viaria, a su tipología parcelaria y a su forma de ocupación.

- La adaptación de la edificación existente a las necesidades de higiene, salubridad y confort, siendo permisible en la sustitución de las edificaciones que presenten grandes déficit de confort y a su vez potenciar la rehabilitación en aquellas edificaciones de interés.

- Predisponer suelos para actuaciones residenciales de promoción pública (30% en los suelos urbanizables), determinando procedimientos de gestión de las mismas. Estas actuaciones reducirán los índices de hacinamiento y proveerán de residencia a una parte de la población que no dispone de recursos económicos para acceder al mercado libre de viviendas.

• Predisponer suelo residencial suficiente para solventar la demanda existente e intentar disminuir el alto precio actual del suelo edificable.

- Ofrecer suelo para la edificación aislada (en 1.ª o 2.ª residencia) en el entorno al casco urbano, evitando la proliferación de edificaciones de este tipo en el suelo no urbanizable.

f) En relación con las actividades económicas.

Favorecer las actividades económicas del municipio, potenciando las instalaciones de servicios y uso terciario, turísticas e industriales:

- Fomento de las actividades turísticas y de ocio, estableciendo un aumento de las instalaciones y plazas hoteleras y una potenciación de los yacimientos arqueológicos, estableciendo recorridos históricos con el aprovechamiento de las vías pecuarias y caminos rurales existentes a lo largo del término.
- Disposición de suficiente suelo para el uso industrial donde ubicar industrias existentes en el suelo urbano actual y prever suelo industrial para actividades agroindustriales.

g) En relación con el patrimonio histórico edificado y la imagen urbana:

- Potenciación de los recursos que ofrece la riqueza espacial y arquitectónica del casco urbano y especialmente en el caso de Alcalá en el suelo no urbanizable, que sin edificaciones de gran interés o singulares, presenta importantes elementos característicos como:

- Los cauces fluviales que atraviesan al núcleo de población, el arrollo el Sotillo por el noreste y el arrollo El Lechar por el noreste, encontrándose en el mismo centro urbano. En un principio desaprovechando el importante valor ambiental y paisajístico que puede dar la inclusión de un cauce en lo urbano. Se pretende potenciar con operaciones de calificaciones de espacios libres en todos los bordes aún permisible e incentivar políticas de adecuación de las fachadas que se presentan dando la espalda a tales cauces.

- El casco antiguo, cuya centralidad se asienta en la plaza de la Iglesia con los edificios representativos como la Iglesia y el Ayuntamiento. Calles angostas, recovecos, puentes y el río son característicos de su trazado viario.

- El propio asentamiento en un valle, en la confluencia de dos ríos que en dirección sur se dirige hacia los campos de Setenil, donde las perspectivas del horizonte se abren.

- El importante patrimonio arquitectónico e histórico en el hábitat rural.

- Control y regulación en las obras de reforma y nueva planta, evitando los materiales disonantes y edificios inacabados hacia los cauces fluviales.

• Catalogación de los edificios representativos de las tipologías más significativas del municipio, tanto en el suelo urbano como en el suelo no urbanizable, así como de los elementos populares como pilas, abrevaderos, fuentes, etc.

• Incremento de las dotaciones económicas y de las actuaciones públicas dirigidas al mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, impulsando las oportunidades ofrecidas por la legislación vigente en materia de ayudas a la rehabilitación.

• Protección activa del patrimonio catalogado evitando su degradación y los procesos de transformación formal.

h) En relación con la gestión y control del proceso edificatorio.

Redacción de unas normativas u ordenanzas para las actuaciones asistemáticas y sistemáticas en orden a lo establecido en el apartado de diagnóstico:

- Establecer el menor número de áreas de ordenanza posibles.

- Redactar un catálogo de edificios, elementos arquitectónicos de interés, y yacimientos arqueológicos.
- Establecer alineaciones obligatorias y homogéneas en cada calle, así como la altura de la edificación.
- Definir unas normas estéticas precisas que tiendan a evitar los materiales disonantes y fachada inacabadas.

TÍTULO I

NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1

Ámbito, vigencia, contenido y efectos de las normas

1.1.1. Ambito de aplicación territorial, Objeto y Naturaleza del presente planeamiento urbanístico.

1. Las presentes Normas forman parte del documento de planeamiento denominado Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá del Valle por lo que su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del término municipal.

2. Su objeto es la ordenación urbanística integral de todo el territorio municipal y organizar la gestión de su ejecución, regulando las facultades del derecho de propiedad en cuanto a la actividad urbanística en su ámbito, contemplando las disposiciones establecidas en la legislación del suelo y urbanística vigente, con la diferente concreción para cada clase de suelo.

3. La naturaleza del presente planeamiento urbanístico es la definida en la legislación vigente para este tipo de instrumento de planeamiento, no siendo otra que la precisa definición de la ordenación integral del territorio: la estructura general, la clasificación del suelo y régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, los usos y aprovechamientos urbanísticos correspondiente a las distintas parcelas, así como, los derechos y deberes inherentes a la propiedad en virtud de los títulos I y II de la legislación estatal del suelo aplicable (Ley 8/2007) y del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía –en adelante LOUA–

1.1.2. Vigencia, Revisión y Modificación del presente planeamiento urbanístico.

1. Vigencia: El presente Plan Urbanístico tiene vigencia indefinida (art. 35 de la LOUA), en tanto no se apruebe definitivamente otro instrumento de planeamiento que lo revise o sustituya. Será válido desde el mismo momento de la resolución favorable que ponga fin al correspondiente procedimiento. No será efectivo hasta tanto no se publique en el boletín oficial correspondiente el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido del articulado de sus normas (art. 41 de la LOUA).

2. Revisión: Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refieren las previsiones del presente Plan Urbanístico es a medio plazo, de diez años desde su entrada en vigor. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento en función del grado de realización de las referidas previsiones verificará la oportunidad de proceder a revisar el Plan.

La revisión podrá ser total o parcial, y se realizará antes del transcurso de los ocho años siempre y cuando se haga necesario por causa de la aparición de cambios sustanciales o nuevos criterios en alguno de los siguientes factores:

- a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población en el ámbito territorial del Municipio.
- b) La alteración sustancial de la ordenación estructural debido a la concurrencia de circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto.
- c) La aparición de una nueva legislación urbanística y que así lo establezca.
- c) La afectación de su territorio por un planeamiento de rango superior contradictorio con el contenido de este PGOU.

d) La dinámica económica y social que dé lugar a mayores exigencias de equipamiento comunitario o demanda de vivienda.

e) Cuando se agote el suelo vacante contenido en áreas, sectores y unidades de ejecución en un 75%.

f) Insuficiencia de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población exigidos por Ley.

g) Y en general, que se produzcan las circunstancias previstas en el art. 37 de la LOUA.

3. Modificación: Se entiende por modificación del presente planeamiento urbanístico, toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, según lo establecido en el apartado anterior y, en general, aquellas que puedan aprobarse sin afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio y a la clasificación del suelo o a sus determinaciones básicas.

El incumplimiento notificado de los plazos de redacción impuestos al planeamiento que desarrolle el presente Plan urbanístico, será motivo suficiente para la modificación puntual de las mismas, sin que ello cause derecho o indemnización alguna.

Las modificaciones se formularán y tramitarán siguiendo lo establecido en la legislación urbanística (actualmente el art.36 de la LOUA), atendiendo a las reglas de ordenación, documentación y procedimiento señaladas en tal artículo.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental que corresponde por equivalencia al planeamiento general.

Las modificaciones de la ordenación establecida en el presente PGOU también podrán ser realizadas sin necesidad de modificación del propio PGOU, sino a través de otros instrumentos de planeamiento cuando se trate de una ordenación pormenorizada potestativa y así se indique en la ficha en cuestión:

- a) Suelos urbanizables no sectorizados a través del correspondiente Plan de Sectorización
- b) Sectores de Suelos Urbanizables Ordenados o Suelos Urbanos no Consolidados Ordenados, a través de un Plan Parcial de ordenación
- c) Areas de Suelos Urbanos No Consolidados, a través de un Plan Especial
- d) Areas urbanas de ámbito reducido: a través de un Estudio de Detalle.

Así mismo se podrán crear nuevas Unidades de Ejecución o modificaciones de las delimitaciones existentes a través del procedimiento de delimitación de unidades de Ejecución.

1.1.3. Documentación del presente planeamiento urbanístico.

1. El presente Plan urbanístico está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria de Información, contiene la descripción urbanística y global del territorio.
- b) Memoria Justificativa, contiene la síntesis de la información; los fines y objetivos del planeamiento, justificando las soluciones adoptadas, la descripción de la ordenación y de los principios de intervención; la conveniencia y oportunidad; el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
- c) Las Normas Urbanísticas, expresan las determinaciones vinculantes de planeamiento que se grafía en los planos de ordenación. Se incluye catalogación de los bienes inmuebles a proteger y los yacimientos arqueológicos del término.
- d) Los planos de información, contienen la totalidad de su ámbito territorial
- e) Los planos de ordenación, constituyen la representación gráfica de la regulación urbanística.

f) Diversos anexos: Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de inundabilidad, etc.

1.1.4. Interpretación del presente planeamiento urbanístico y afecciones a las mismas.

1. La interpretación del presente planeamiento urbanístico corresponde al órgano municipal actuante, Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias urbanísticas una vez sean emitidos los preceptivos informes por sus órganos competentes, sin perjuicio de las facultades inherentes al órgano autonómico, Junta de Andalucía, con arreglo a la legislación vigente, así como, a las funciones jurisdiccionales del poder judicial que en cada caso proceda.

2. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo en primer lugar a su contenido, con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en el apartado de la Memoria Justificativa. En caso de contradicción o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el presente Plan Urbanístico, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria de Información carece de contenido vinculante.

b) La Memoria Justificativa carece de contenido vinculante, pero sirve como apoyo de interpretación de la Memoria de Ordenación.

c) La Memoria de Ordenación tiene carácter vinculante. Su apartado referente a las Normas Urbanísticas prevalece sobre cualquier otro documento escrito o gráfico contenido en las mismas respecto a todas las materias que regula.

d) Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos. En caso de posibles discordancias entre dos o más documentos gráficos, planos, prevalecerá el que esté a una escala más detallada.

e) Cuando existan discrepancias entre determinaciones expresadas en porcentaje y valor absoluto, prevalecerán siempre los primeros.

3. No obstante, si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior subsistiera aún imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del presente planeamiento urbanístico más favorable a lo siguiente:

a) Al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.

b) A los mayores espacios libres.

c) Al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.

d) A la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.

e) Al interés más general y mejor para la colectividad.

f) A la mejor conservación del patrimonio protegido.

4. Afecciones a las Normas: Al presente Plan Urbanístico se le suma, con carácter básico, las legislaciones de carácter sectorial de ámbito estatal o autonómico que pudieran ser de aplicación para los diversos usos y actividades del suelo y la edificación.

1.1.5 Efectos de la aprobación del presente planeamiento urbanístico

1. La entrada en vigor del presente planeamiento urbanístico les otorga los efectos siguientes, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística:

1.º Vinculación de los terrenos y construcciones (edificios e instalaciones) al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente le sea de aplicación.

2.º La declaración en situación de fuera de ordenación de las construcciones (edificaciones e instalaciones) erigidas con

anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos siguientes del artículo siguiente.

3.º Obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, sean públicos o privados, siendo nulas cualesquiera reserva de dispensación, sin perjuicio de las Obras y Usos Provisionales.

4.º Ejecutividad de sus determinaciones, a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualquier medio de ejecución forzosa.

5.º La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y construcciones (edificios e instalaciones) precisos, a los fines de expropiación o de 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.

6.º Publicidad, que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlas por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.

2. Lo mismo se entenderá para las figuras de planeamiento, proyectos, normas y ordenanzas que se aprueben en desarrollo de este Plan, en lo que le corresponda y afecte.

1.1.6. Situación de fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas serán considerados en situación jurídica de fuera de ordenación por resultar disconformes con las determinaciones del planeamiento en los siguientes casos:

a) Los que ocupen suelo destinado a viario o espacios libres públicos, así como los que estén afectados por la apertura de alguna nueva vía, espacio público o ensanchamiento de calles, salvo que se establezca expresamente su compatibilidad con la nueva ordenación.

b) Los que ocupen suelo destinado a dotaciones, cuando su uso sea incompatible con el de la dotación.

c) Los que alberguen usos cuyo impacto resulte lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación vigente en materia de protección del medio ambiente, seguridad o salubridad.

d) Cuando así se indique expresamente en cualquiera de los documentos que integran estas Normas o en el Planeamiento de Desarrollo de las mismas, mediante una determinación general o particular.

e) Cuando el uso sea incompatible con el uso global asignado a la zona donde el mismo se erija o se incumpla algún parámetro urbanístico que no pueda dar lugar a su consideración de fuera de ordenanzas según lo establecido en el apartado número 3 del presente artículo.

f) Los edificios y parcelas erigidos en suelo no urbanizable que no cumplan los parámetros establecidos para esta clase de suelo y que no puedan dar lugar a su consideración de fuera de ordenanzas según lo establecido en el apartado número 3 del presente artículo.

2. Las parcelas en suelo urbano inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas que incumplan las condiciones particulares de la zona en que se ubiquen, relativas a superficie o dimensiones, no se considerarán como no edificables a efectos de esta Normativa.

En el suelo no urbanizable, para poder edificar, se deberá cumplir lo establecido en ésta Norma para esta clase de suelo.

3. En virtud de la legislación urbanística, el régimen de «fuera de ordenación» no será aplicable en los siguientes casos:

a) A los edificios o elementos catalogados por estas Normas o por legislación sectorial del Patrimonio Histórico.

b) A los edificios legalmente existentes en el Suelo Urbano que en aplicación de estas Normas se consideren como «fuera de Ordenanza en el Suelo urbano».

c) A las construcciones en el Suelo No Urbanizable que en aplicación de estas Normas se consideren como «fuera de Ordenanza en el Suelo No urbanizable».

4. Es criterio general de estas Normas, no afectar a las actividades industriales o terciarias existentes que pudieran generar un número importante de empleos, en situación de «fuera de ordenación» y si de ellas directamente o en su desarrollo pudiera ocurrir lo contrario por circunstancias sobrevenidas u otras causas de razón, habría de solucionarse el problema disponiendo una normativa transitoria para mantener el empleo y la producción que generen, hasta que se crearan nuevas instalaciones que resolviesen la cuestión. En ningún caso se permitirá realizar instalaciones que contribuyan a un mayor beneficio para el afectado, en cuanto a una mayor consolidación de la actividad reflejada en un incremento de su producción por ésta causa.

1.1.7. Efectos del régimen de fuera de ordenación

1. La situación de fuera de ordenación de una construcción, implica la prohibición de realizar en ella, obras de consolidación, mejora, ampliación, modernización o incremento de su valor de expropiación, estándose a lo establecido en el ordenamiento urbanístico.

2. No obstante, podrán autorizarse las siguientes obras:

a) De conservación, mantenimiento y las exteriores de reforma menor exigidas por la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

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 en los supuestos de usos lesivos a que se refiere el punto siguiente.

3. En el caso de tratarse de actividades lesivas por ser susceptibles de ser calificadas como peligrosas, insalubres, nocivas o molestas, e incompatibles con los usos de la zona donde se ubiquen, no podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, sin perjuicio de que hasta que deba cesar la actividad habrán de cumplirse todas y cada una de las medidas correctoras de seguridad e higiene que les sean exigibles para su correcto funcionamiento.

1.1.8 Efectos del régimen de fuera de Ordenanza.

1. El régimen de «fuera de Ordenanza» será aplicable en los siguientes casos:

a) En el Suelo Urbano: a los edificios legalmente existentes que resulten disconformes con el planeamiento por incumplir las determinaciones reguladas relativas a las condiciones de la edificación (superficie de parcela, posición, ocupación, forma, volumen y edificabilidad), así como a las condiciones estéticas de la zona de ordenación correspondiente, y que expresamente no sean consideradas como fuera de ordenación por las presentes Normas. Estos edificios se considerarán «fuera de Ordenanza en Suelo Urbano».

b) En el Suelo No Urbanizable. A las construcciones tradicionales legalmente existentes situadas en el Suelo No Urbanizable que no afectando al dominio público y a normativa sectorial, incumplan las condiciones de la edificación reguladas por estas Normas (parcela mínima, separación a linderos, ocupación, separación a otras construcciones, altura, y super-

ficie construida máxima de la zona correspondiente) y que expresamente no se indiquen como fuera de ordenación en las presentes Normas. Estos edificios se considerarán «fuera de Ordenanza en Suelo no Urbanizable».

2. En los edificios sujetos al régimen de «fuera de ordenanza en el suelo urbano» se podrán autorizar las siguientes obras:

a) Toda obra de nueva planta o ampliación, que sobre ellos se plantee, siempre que la nueva obra pretendida cumpla con la normativa establecida, salvo la parcela mínima.

b) Las obras de reforma o adaptación de lo existente siempre que tiendan al cumplimiento de las condiciones de calidad e higiene y de dotaciones reguladas por las presentes normas.

c) Las obras tendentes a la conservación del edificio cuando éste no alcance el estado de ruina.

d) Los cambios de uso siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene para el nuevo uso y que éste esté permitido.

El Ayuntamiento podrá exigir, en todo momento su adecuación a las condiciones estéticas de la zona, y especialmente cuando en dicho edificio se pretenda realizar algunas de las obras anteriores y/o éstas sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los elementos que no se integran con el medio en el que se inserta.

3. Los edificios sujetos al régimen de «fuera de Ordenanza en suelo no urbanizable» se podrán autorizar las siguientes obras:

a) Cualquier obra de nueva planta o ampliación que sobre ellos se pretenda, deberá cumplir con la normativa establecida para los mismos. No obstante en caso de que el cumplimiento fuese la parcela mínima establecida para el uso pretendido, se permitirán, un aumento del volumen edificado en no más de un cinco por ciento (5%) con respecto al existente en la fecha de la aprobación de estas Normas, que podrá ser superado en aquellos casos suficientemente justificados y cumpliendo, estas nuevas obras de ampliación, con el resto de la normativa establecida en relación con la posición, ocupación y altura máxima permitida de la edificación.

b) Las obras de reforma o adaptación de lo existente siempre que tiendan al cumplimiento de las condiciones de calidad e higiene y de dotaciones reguladas por las presentes normas.

c) Las obras tendentes a la conservación del edificio cuando este no alcance el estado de ruina, permitiéndose su reconstrucción si se trata de una edificación de característica tradicional.

d) Los cambios de uso siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene para el nuevo uso y que éste esté permitido.

CAPÍTULO 2

Derechos y deberes de los propietarios de suelo

1.2.1. Derechos y deberes de la propiedad.

1. Los derechos y deberes inherentes a la propiedad del suelo se regulan en estas Normas de modo diferenciado, según la clasificación y calificación del suelo y las condiciones de gestión atribuidas a cada predio. Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que establecen los Títulos I y II de la Ley 8/07, de 28 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

1.2.2. Aprovechamiento urbanístico.

1. Las determinaciones del planeamiento, respecto de la ordenación que realiza del uso de los terrenos y construccio-

nes, no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, salvo en aquellos supuestos expresamente establecidos en las Leyes (art. 3 de la Ley 8/07). Los titulares de terrenos comprendidos y clasificados por las Normas como suelo urbano, tendrán el derecho a completar la urbanización y a edificar, con arreglo a la Legislación Urbanística y a estas Normas, originándose con ello, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente conforme a Ley.

2. Las facultades urbanísticas de una parcela sólo son susceptibles del aprovechamiento que determinan el presente Plan Urbanístico o las figuras de planeamiento que las desarrollen.

3. Para el ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios del suelo, y por consiguiente la consolidación del aprovechamiento urbanístico, son requisitos necesarios, según establece la LOUA: la aprobación definitiva del planeamiento más específico que deba completar según la clase de suelo la ordenación urbanística prevista por las Normas; y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos que resulten de aplicación y fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable.

1.2.3. Derechos de los propietarios de suelo.

1. Los derechos de los propietarios de suelo son los establecidos en la legislación estatal de suelo (Ley 8/27) así como lo establecido en el Título II de la LOUA.

2. La adquisición de tales derechos por parte de los propietarios de suelo viene determinada por el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley 8/07 y LOUA, y serán ejercidos de acuerdo con la legislación urbanística y este Plan en aplicación de la legislación urbanística.

3. Para que una finca pueda ser edificada debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar ubicada en un área en que no existan limitaciones a la posibilidad de edificar, así como no estar calificada como zona verde, espacio libre o suelo de cesión obligatoria.

b) Cumplir las condiciones de clasificación, calificación, gestión, uso y aprovechamiento establecidas en la Legislación Urbanística y disponer de las garantías exigibles para el cumplimiento de los compromisos de ejecución y gestión.

c) Contar con acceso rodado y conexión con las redes de infraestructuras.

d) Obtener la correspondiente licencia.

4. La edificación podrá ser incorporada al patrimonio si ha sido ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

1.2.4 Deberes de los propietarios de suelo.

1. Los propietarios de suelo están obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la Legislación Estatal sobre el Régimen del suelo y valoraciones, y se ejercerán de acuerdo con la legislación del territorio y urbanística Autonómica y el presente Planeamiento urbanístico.

2. Son deberes generales de los propietarios de suelo los siguientes:

a) La sujeción del uso de los predios al destino previsto en el planeamiento y a las especificaciones de su calificación urbanística, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

b) La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público para el uso asignado, evitando específicamente en el suelo no urbanizable, la tala de arbolado y la degradación de la cubierta vegetal existente.

c) Respetar las servidumbres establecidas en la legislación sectorial y estas Normas para todo tipo de infraestructuras y elementos básicos del medio físico.

d) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, así como las relativas a rehabilitación urbana.

3. Los propietarios de Suelo Urbano o Urbanizable están sujetos, además, a los deberes establecidos en la legislación estatal del suelo (Ley 8/97) y ejercido de acuerdo con la legislación urbanística de aplicación:

a) La cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de los suelos destinados a viales, espacios libres de uso público, servicios y dotaciones fijados para la unidad de ejecución o actuación en que se encuentren los terrenos, así como a la cesión de los terrenos en los que se localice el Aprovechamiento Medio correspondiente al Ayuntamiento y que como mínimo será el establecido en la LOUA.

b) Ceder obligatoriamente y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que las presentes Normas adscriba o incluya en el ámbito de desarrollo cualesquiera que sea la clase de suelo urbano o urbanizable, y en el caso del Suelo Urbanizable costear las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la totalidad de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución, o que se asignen a la parcela, en los plazos previstos y la conservación de la urbanización, cuando así lo imponga el planeamiento.

e) Solicitar licencia y edificar en los plazos fijados en dicha autorización.

4. Los propietarios del suelo formularán y tramitarán, hasta su aprobación, el Planeamiento de Desarrollo (Planes especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle), los instrumentos de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento (instrumentos de ejecución jurídicos como los Proyectos de Compensación), los instrumentos de ejecución material de la obra (Proyectos de Urbanización), y demás instrumentos que requiera el desarrollo y ejecución de estas Normas según el ámbito en que se incluya su propiedad.

1.2.5. El deber de conservación: Órdenes de Ejecución por motivo de conservación.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán mantenerlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

2. Se consideran contenidos en el deber de conservación, regulado por los artículos 9 de la Ley 8/07 y 51.1 y 155 y siguientes de la LOUA:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a la seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder del contenido normal del deber de conservación, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso; e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en estas Normas.

En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta

en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios será por cuenta y a cargo del promotor de aquella.

3. A los efectos establecidos en el número anterior, se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad en proindiviso:

a) En urbanizaciones:

- El mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- La conservación de calzadas, aceras, redes de servicios, alumbrado público, plantaciones, mobiliario urbano y demás elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

- Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, mantener en buen estado los elementos de protección contra cauces, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

- Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que pudieren lesionar la cimentación. Deberán conservarse y reconstruirse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos, de modo que no ofrezcan riesgos a las personas y a los bienes donde se hallaren.

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

- Las fachadas de las construcciones deberán mantenerse adecuadas mediante limpieza, pintura, reparación y reposición de los materiales de revestimiento.

c) En solares:

- Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características serán establecidas por estas Normas o serán definidas por Ordenanzas municipales, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes.

- Los solares deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de maleza, escombros, material de desechos, basura o desperdicios con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores, o que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades.

4. Las obras que excedan del deber de conservación, podrán ser subvencionadas por el Ayuntamiento si éste así lo decide por razones de utilidad pública, estética urbana o interés social que aconsejen la conservación del bien inmueble. La subvención del deber de conservación podrá extenderse subsidiariamente a la Administración Autónoma.

5. De conformidad con el artículo 158 de la LOUA, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para cumplir las condiciones mínimas exigibles.

6. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación por motivos de interés turístico o estético en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de alguna altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, visibles desde la vía pública o desde edificios colindantes.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras de interés general.

7. El cumplimiento por parte de los propietarios de inmuebles del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario en cumplimiento de la legislación sobre arrendamientos.

1.2.6 Infracciones en el deber de conservación.

1. La infracción por los propietarios de los deberes legales de conservación, permitirá al Ayuntamiento la adopción de órdenes de ejecución y de medidas de apremio en caso de incumplimiento: ejecución subsidiaria, multas coercitivas en un número máximo de 10 y/o expropiación del inmueble.

1.2.7 Estado ruinoso de las edificaciones.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos señalados en la legislación urbanística (art. 157 de la LOUA).

2. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancias de parte interesada, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente del órgano actuante adoptando:

a) Que se proceda, a elección del propietario, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada (por el propio PGOU o normativa de protección sectorial) en cuyo caso no procederá la demolición.

b) Obligar en los demás casos a que se adopte las medidas necesarias para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación en todo caso. En este caso el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no llegar a un acuerdo, el municipio podrá optar por ordenar las obras de rehabilitación necesarias (con la ayuda económica que proceda) o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos de la LOUA.

En todo caso se ordenará la disposición de medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación

3. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble, no llevarán implícita la declaración de ruina.

4. Cuando se estime, tras los informes técnicos pertinentes, que la situación del inmueble ofrece tal deterioro que es urgente su demolición con existencia de peligro para las personas o bienes (ruina inminente), el ayuntamiento o alcalde acordará la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes técnicos pertinentes, que en caso de un inmueble catalogado se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial del Patrimonio Histórico.

5. La demolición de todo edificio incluido en el Conjunto Histórico declarado BIC, deberá ser autorizada favorablemente por la Consejería de Cultura.

1.2.8 Conservación del patrimonio catalogado.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico por el presente PGOU (catálogo urbanístico)

comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan en atención a los expresados fines, corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y si acaso, a la Administración Pública en la parte que le corresponde.

2. La catalogación urbanística de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta para sus propietarios la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente, o que en lo sucesivo se acuerden, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares que se determinen en su catalogación.

CAPÍTULO 3

Régimen y división urbanística del suelo

1.3.1. Régimen urbanístico del suelo

1. Se entiende por régimen urbanístico del suelo al conjunto de derechos y deberes que tiene el propietario del suelo, contenida en la legislación urbanística y, por remisión de ella, en el planeamiento.

2. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo se establece en virtud del contenido del Título II de la LOUA, mediante:

a) La clasificación del suelo, con expresión de tipos y categorías adoptadas.

b) La calificación del suelo, estableciendo zonas de ordenación uniforme según los usos e intensidades de aprovechamiento.

3. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 8//07 del Suelo, donde en el Título II se establecen las bases del régimen del suelo.

1.3.2 División del suelo por su clasificación: Clases y Categorías.

1. La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio y el destino previsto por las Normas para las distintas áreas, se distinguen las siguientes clases y categorías:

a) Suelo No Urbanizable, constituido por:

- a.1. SNU- Especialmente Protegido por legislación específica.
- a.2. SNU- Especialmente Protegido por la planificación territorial y urbanística.
- a.3. SNU de carácter Rural o Natural.
- a.4. SNU del hábitat rural diseminado.

Así mismo, independientemente de su inclusión dentro de algunas de estas categorías, también constituirán el suelo no urbanizable:

- Los terrenos sujetos a limitaciones para la protección generalmente del dominio público o de otros suelos protegidos, como son los terrenos adyacentes a las vías de comunicación, márgenes de ríos y arroyos, infraestructuras, entornos al suelo urbano y urbanizable, etc.

- Los Sistemas Generales adscritos al Suelo No Urbanizable conformadores de la estructura general y orgánica del territorio.

b) Suelo Urbanizable, constituido por: Los terrenos que por sus características, no teniendo la condición de urbano ni

de no urbanizable, se consideran aptos para incorporarse al proceso urbanizador, pudiendo ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística aplicable y estas Normas. Su régimen jurídico figura en el Título VI de estas.

Podrán distinguirse en el presente PGOU algunas o todas de las siguientes categorías:

- b.1. Sable ordenado: Sable-O
- b.2. Sable sectorizado: Sable-S
- b.3. Sable no sectorizado: Sable-NS

c) Suelo urbano: Es el suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística; y aquellas otras áreas que, por la ejecución del planeamiento lleguen a ser urbanizados de acuerdo con el mismo. Su régimen jurídico se regula específicamente en el Título VII de estas Normas.

Se distinguen las siguientes categorías:

- c.1. SU-Consolidado: SUC
- c.2. SU-No consolidado: SUNC, delimitados en Áreas o en Sectores.

2. Los ámbitos de cada clase de suelo figuran grafados en el plano de clasificación del suelo del término municipal y del núcleo urbano.

1.3.3 División del suelo por su calificación: usos e intensidades.

1. Mediante la calificación, el plan urbanístico determina la asignación de usos globales (el predominante en un área) y pormenorizados (el detallado y preciso para una zona o parcela) y su intensidad (superficie del suelo afectada por su uso), y divide las distintas clases de suelo en zonas destinadas, cada una de ellas, a usos e intensidades específicas. Las condiciones generales de los usos se incluyen en el Título IV, de estas Normas. Las intensidades se regulan en las condiciones de la edificación para cada clase de suelo.

2. Los usos globales en suelo urbano y apto para urbanizar, clasificados por el destino y la actividad que desarrolla, son los siguientes:

a) De carácter dotacional o servicio público:

- Equipamientos.
- Servicios Urbanos.
- Servicios infraestructurales.
- Espacios libres y zonas verdes: parques, jardines, juego de niños y plazas.
- Viario y comunicaciones.

Entre ellos hay que distinguir; los que puedan considerarse como Sistemas Generales o como Sistemas Locales dada su forma de gestión y las áreas a las que dan servicio. También cabe distinguir si son de titularidad pública o privada.

b) De carácter lucrativo:

- Residencial.
- Secundario.
- Terciario y servicios

3. En suelo urbano las Normas asignan usos pormenorizados a cada solar.

4. En el Suelo Urbanizable las Normas asignan usos globales, que el correspondiente plan de desarrollo pormenorizará, estableciéndose unas determinaciones de ordenación vinculantes y orientativas.

5. En suelo no urbanizable las Normas regulan y asignan los usos característicos, compatibles y prohibidos a cada categoría del suelo no urbanizable diferenciada dentro de él.

En suelo no urbanizable se consideran los siguientes usos característicos:

a) Los usos productivos agropecuarios, entendiéndose por tales la agricultura en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales como la horticultura, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca; encaminándolos a una utilización racional de los recursos naturales.

b) Los usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen: su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales; la protección y conservación de la cubierta vegetal, del suelo y la fauna; la restauración de ecosistemas naturales degradados; desarrollo forestal; mejora de la calidad de vida y de la salud; investigación, estudio y puesta en valor del medio físico; etc.

1.3.4. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

1. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico dada la finalidad del mismo. Las limitaciones a su utilización impuestas por las presentes Normas, no confieren derechos indemnizatorios, siempre que no afecten a su valor inicial derivado del rendimiento rústico, o constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. Su destino, prohibiciones y autorizaciones serán los establecidos en la Ley del Suelo (Ley 8/07) así como en el art.52 de la LOUA.

3. El suelo no urbanizable se ordena:

a) Estableciendo categorías en función del nivel de protección y defensa frente a usos urbanos.

b) Fijando para cada categoría los usos característicos, los usos compatibles con los característicos y los usos que se consideran prohibidos.

c) Vinculando la posibilidad de edificación a la implantación de un uso característico o compatible y siempre de modo restrictivo.

d) Estableciendo operaciones especiales para usos específicos.

e) Teniendo en cuenta el art. 45.2 de la Constitución Española de 1978: «Los Poderes Públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida...»

f) Estableciendo un régimen general de protecciones y servidumbres que, aún siendo de aplicación en toda clase de suelo, cobra especial relevancia en el suelo no urbanizable.

g) Teniendo en cuenta la normativa sectorial que le sea de aplicación en cada caso. A saber: carreteras, vías pecuarias, transportes terrestres, patrimonio histórico, aguas, medio ambiente, forestal y montes, minas, agraria, eléctrica, técnicas, etc.

1.3.5 Régimen urbanístico del suelo urbanizable.

1. En el suelo urbanizable las Normas determinarán el aprovechamiento urbanístico de cada sector, el sistema de actuación para su consiguiente desarrollo, los usos globales según zonificación, y las condiciones de uso y edificación que procedan.

2. Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos al cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en la Ley 8/07 y art. 51 de la LOUA. El suelo urbanizable no puede ser edificado hasta que previamente no se dé cumplimiento a los siguientes requisitos:

- a) Estar aprobado el Plan Parcial.
- b) Estar aprobado el Proyecto de Reparcelación.

c) Estar aprobado el Proyecto de Urbanización.

d) Estar ejecutada la totalidad de la urbanización de la Unidad de Ejecución o garantía del coste de urbanización para simultanear la edificación.

3. La ordenación del suelo urbanizable se realiza:

a) Estableciendo una ordenación física y una asignación de usos, aprovechamientos y tipologías que deberá ser pormenorizada en el correspondiente plan de desarrollo

b) Estableciendo recomendaciones relativas a la ordenación y usos que deberá desarrollar el correspondiente plan que se determine.

c) Fijando usos característicos, compatibles y prohibidos.

1.3.6. Régimen urbanístico del suelo urbano.

1. En suelo urbano las Normas definen la ordenación, aprovechamiento y uso para cada una de las parcelas.

2. Al suelo urbano que se contenga en las áreas de Ordenanzas (actuaciones sistemáticas), el PGOU le asigna una ordenanza, que define su uso, intensidad, tipología edificatoria y aprovechamiento del terreno.

3. En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución (actuaciones sistemáticas), el PGOU establece la ordenanza de aplicación y su regulación individualizada, así como la figura de planeamiento, si fuese el caso, que ha de desarrollarla; el aprovechamiento, sistema de actuación, suelo de cesión obligatoria y gratuita, y densidad de viviendas.

1.3.7. Sistemas locales y generales.

1. Son Sistemas Locales; los suelos dotacionales de uso público y dominio público o privado en el caso de algunas dotaciones, que carecen de carácter estructurante del territorio y están destinados a usos de equipamientos y servicios, espacios libres o red viaria, que beneficia a un grupo determinado de individuos, cuyos terrenos pertenecen a suelos urbanizables o unidades de ejecución en suelo urbano, así como aquellas dotaciones en suelo urbano consolidado no incluido en ámbitos o unidades de ejecución y que se consideren como locales.

2. Constituyen los Sistemas Generales; aquellos elementos determinantes del desarrollo urbano que establecen la estructura general y orgánica del territorio en beneficio de toda la Comunidad que conforma el municipio. Son los siguientes:

a) El sistema general de comunicaciones (viario principal urbano, carreteras y caminos rurales) y de vías pecuarias, que atraviesan el término municipal.

b) El sistema general de espacios libres, constituido por parques urbanos públicos y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo.

c) El sistema general de equipamiento comunitario, que incluye centros administrativos, culturales, comerciales, sanitarios y docentes.

d) El sistema general de infraestructuras de influencia territorial, como las redes de distribución de energía, telecomunicaciones, agua, saneamiento, etc.

3. Los sistemas Locales y Generales se regulan en estas Normas en función del uso a que se destinan, y a las condiciones tipológicas del área en que se encuentran, así como de la normativa sectorial que le sea de aplicación en lo que les afecte.

4. El suelo de los sistemas que se incluyan en Áreas de Reparto locales y ge incluido en perteneciente a Unidades de Ejecución que, en el momento de la aprobación de las Normas, sea de titularidad privada, se obtendrá, conforme a Ley, por cesión obligatoria y gratuita, debidamente urbanizado y libre de cargas y gravámenes.

5. El suelo de dotaciones (equipamientos, espacios libres o viarios) se obtendrá en el Suelo Urbano Consolidado (SUC) mediante permuta o expropiación, según ley. No obstante, en

caso de ligeros retoques de las alineaciones que no superen el 10% de la superficie total de la parcela, las superficies de viario se obtendrán gratuitamente por cesión obligatoria según Ley, considerando para ello a la totalidad de la superficie de cada parcela a efectos de calcular la edificabilidad global del solar. A tales efectos se considerará que cada unidad parcelaria forma una Unidad de Ejecución, entendiéndose equitativo el reparto de beneficios y cargas.

6. La titularidad de los sistemas generales y locales será pública o privada según se regule en estas Normas, y deberán quedar afectos al uso que establezcan estas Normas y los documentos de planeamiento y de ordenación que, en desarrollo de las mismas con posterioridad, sean aprobadas, correspondiendo su gestión y/o control a la Administración Pública de la que dependan competencialmente.

CAPÍTULO 4

Instrumentos de desarrollo y de ejecución del PGOU

Sección 1.ª Disposiciones generales

1.4.1. Desarrollo del presente planeamiento urbanístico.

1. El desarrollo y gestión del PGOU corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio del derecho a la participación que poseen los particulares y la cooperación que pudiera surgir por parte de los órganos competentes de la Administración Provincial, Autonómica y Central.

2. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación y ejecución del planeamiento preciso para el desarrollo de este plan urbanístico en los términos previstos en la legislación urbanística y en el presente Plan Urbanístico.

3. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de las administraciones central, autonómica y provincial, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el PGOU persigue.

1.4.2. Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Cuadro de Prioridades del presente PGOU. Tal cuadro de prioridades podrá ser modificado a consecuencias de circunstancias sobrevenidas, siguiendo la tramitación señalada en la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio y habida cuenta de la naturaleza y alcance del Cuadro de Prioridades, se podrá adelantar la formulación de los correspondientes instrumentos de planeamiento, justificadamente y en función del interés urbanístico general.

3. El incumplimiento de las previsiones del Cuadro de Prioridades facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal de incumplimiento, con el trámite que legalmente corresponda, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

1.4.3. Instrumentos de actuación urbanística.

1. El presente Plan Urbanístico se desarrollará mediante los siguientes instrumentos de planeamiento de desarrollo e instrumentos de ejecución previstos en la legislación urbanística:

a) Instrumentos de Ordenación urbanística:

a.1. De desarrollo:

- Planes Parciales (PP)
- Planes Especiales (PE)
- Estudios de Detalles (ED)

a.2. Otros instrumentos de Ordenación Urbanística:

- Catálogos.
- Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

- Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización, así como demás Ordenanzas especiales destinadas a desarrollar y aclarar algunos de los aspectos de las Normas, o regular materias complementarias de planeamiento (medioambientales, ruidos, recogida de residuos, protecciones, etc.).

b) Instrumentos de ejecución del Plan:

- Documentos de ejecución jurídica, que comprende el proyecto de Reparcelación, de expropiación, cambios de sistemas de actuación, delimitación de Unidades de Ejecución, así como proyectos de parcelación.

- Documentos de ejecución material, que incluyen como tales los Proyectos de Urbanización, los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias, y los proyectos Técnicos de construcción (de edificación y de instalaciones), en sus distintas modalidades.

2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo señalados en los planos de «Clasificación y Calificación del suelo» son de obligado cumplimiento para el desarrollo del presente Plan, pudiéndose utilizar otros instrumentos contemplados en la legislación urbanística siempre que sus fines se ajusten a los fines del presente Plan.

Sección 2.ª Instrumentos de desarrollo

1.4.4. Planes Parciales de Ordenación (PP).

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística detallada precisa para la ejecución integral de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo no urbanizable, cuando, en su caso no disponga de dicha ordenación.

También podrá redactarse como innovación del PGOU para modificar la ordenación pormenorizada de un Sector urbano o urbanizable ya ordenado según lo establecido en la legislación urbanística de aplicación.

2. Los Planes Parciales de Ordenación habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan tanto en la legislación vigente como en estas Normas, en especial en las fichas correspondientes. Su documentación y tramitación serán las previstas en la legislación vigente.

1.4.5. Planes Especiales (PE).

1. Los Planes Especiales pueden redactarse para objetivos diversos (sectorial o integral) y, por tanto, el contenido se adecuará a su objetivo específico. Desarrollarán las determinaciones del presente planeamiento urbanístico en cualquiera de las tres clases de suelo según esos objetivos.

También podrá redactarse como innovación del PGOU para modificar la ordenación pormenorizada de una Área urbana ya ordenada (no se presenta en el presente PGOU) según lo establecido en la legislación urbanística de aplicación.

2. En ningún caso los Planes Especiales introducirán modificaciones respecto al contenido del presente planeamiento sobre la clasificación del suelo o la estructura general y orgánica del territorio.

3. Deberán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan tanto en la legislación vigente como en estas Normas. Su documentación y tramitación serán las previstas en la legislación vigente.

1.4.6. Estudios de Detalles (ED).

1. Para la aplicación del presente planeamiento urbanístico y de los planeamientos de desarrollo (PP y PE) y siempre en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo con las condiciones establecidas en la legislación urbanística y las que se impongan en los planes que desarrollen.

2. Tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento (PGOU, PP o PE) en áreas de suelo urbano de ámbito reducido y por ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el presente PGOU y los demás planeamientos de desarrollo que pudieran redactarse (PP y PE), 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,
- Y las determinaciones de ordenación anteriores (volúmenes, viario secundario y dotaciones) en el caso que estén establecidas por el Plan y se pretendan modificar.

3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de desarrollo del presente planeamiento urbanístico, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

Se podrán redactar también para modificar la ordenación señalada por el Plan en las distintas Áreas de suelo urbano de ámbito reducido.

4. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán:

- Modificar el uso urbanístico del suelo fuera de su ámbito, así como alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico,
- Suprimir o reducir el suelo de equipamiento, parques y jardines, y aparcamientos, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de sus superficies.

5. Deberán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan tanto en la legislación vigente como en estas Normas. Su documentación y tramitación serán las previstas en la legislación vigente.

1.4.7. Otros instrumentos.

1. Podrán utilizarse otros instrumentos de Ordenación Urbanística como los Catálogos, Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización, contemplados en la legislación urbanística, siempre que sus fines se ajusten a lo prescrito en dicha legislación.

2. También podrán utilizarse Ordenanzas Especiales destinadas a desarrollar y aclarar algunos de los aspectos de las Normas, o regular materias complementarias de planeamiento (medioambientales, ruidos, recogida de residuos, protecciones, etc.). Las ordenanzas se atenderán a lo dispuesto en la legislación en materia local (actualmente de la Ley de Bases del Régimen Local 7/1985 de 2 de abril, modificada por Ley 11/1999, de 21 de abril)

3. Para la protección específica de edificaciones y construcciones de cierto valor patrimonial, cultural o social, se redacta un Catálogo Urbanístico. Los Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, se registrarán por su legislación específica y determinaciones que le sean compatibles por el presente Plan.

Sección 3.ª Instrumentos de gestión y ejecución

1.4.8. Ejecución del presente planeamiento urbanístico.

1. La ejecución del presente planeamiento urbanístico se realizará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que habrán de garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados y el cumplimiento de los deberes de cesión, así como el coste y, en su caso, la ejecución de la urbanización

2. La ejecución del presente planeamiento urbanístico requiere la aprobación del instrumento de planeamiento idóneo,

conforme a la legislación urbanística, que establezca la ordenación pormenorizada según la clase de suelo de que se trate.

3. Se llevará a cabo mediante:

a) Unidades de Ejecución completas o discontinuas, en los que el suelo destinado a dotaciones se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, así como por expropiación u ocupación directa cuando sea urgente su obtención, quedando en posesión de la administración expropiadora, el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en la ejecución de la Unidad de Ejecución.

b) Por actuaciones aisladas no integradas: de ejecución o mejora de urbanización, de obtención de suelo para viario y su urbanización, de obtención de suelo para espacios libres y de obtención de suelo para equipamientos.

4. Para la ejecución de actuaciones públicas en suelo no urbanizable de los sistemas de infraestructura del territorio o de alguno de sus elementos, se actuará mediante expropiación o permuta.

5. Para la obtención de los nuevos sistemas generales, se procederá a su adscripción al suelo urbanizable; su expropiación, compra o permuta; o bien, a su obtención mediante acuerdos constatados en convenios.

1.4.9. Actuación por Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento en las unidades de ejecución, tanto continuas como discontinuas, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística aplicable: Compensación, Cooperación o Expropiación.

2. El presente plan urbanístico determina el sistema de actuación para cada Unidad de Ejecución en él delimitadas. No obstante este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos si justificadamente el Ayuntamiento lo considera necesario para la gestión de la unidad, siguiendo la tramitación establecida en la legislación urbanística.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en las presentes Normas o en los instrumentos aprobados para su desarrollo o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo en el mismo instante en que se proceda a la delimitación de la Unidad de Ejecución al efecto. No obstante el Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultánea a la de cualquier planeamiento de desarrollo.

4. La aplicación de los distintos sistemas de actuación se hará según lo establecido en la legislación urbanística, siendo el Proyecto de Parcelación el instrumento de ejecución que distribuye jurídicamente las cargas y beneficios de los afectados.

1.4.10. Actuación aisladas en suelo urbano.

1. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán:

a) Por la Administración Pública actuante mediante Obras Públicas Ordinarias, pudiendo imponerse, en caso de obras de urbanización, cuotas de urbanización en el ámbito acotado como beneficiario en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

b) Por los particulares cuando, aún no señaladas expresamente en los planos, vayan encaminadas a completar la urbanización del suelo urbano pero falto de las obras necesarias de urbanización para la adquisición de su condición de solar. A tales efectos, podrán tales obras incluirse en los proyectos de edificación o, si así se viese necesario por la envergadura de las mismas, redactarse mediante Proyectos de Obras de Urbanización indicados en el art. 2.4.1 apartado 2 b) y d) de éstas Normas, con el fin de completar la urbanización.

2. El suelo preciso para las dotaciones en las actuaciones aisladas no integradas se obtendrá:

a) Caso de viario (correcciones de alineaciones, aperturas o ligeros retranqueo): por cesión gratuita en virtud de convenio

urbanístico y parcelación, procediéndose si así fuere necesario, a la delimitación de unidades de ejecución no contenidas en estas Normas, siguiendo lo establecido en la legislación urbanística. A tal efecto se considerará como «parcela» para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, al total de propiedad privada, cediendo gratuitamente los metros de retranqueo que se especifiquen en el planeamiento, y sin necesidad de expropiación, considerándose de esta forma equitativo el reparto de beneficios y cargas.

b) Caso de suelos para equipamientos o zonas verdes: adquisición por expropiación (previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la legislación urbanística), compra o permuta.

1.4.11. Proyecto de Parcelación Urbanística.

1. Se considerará parcelación a toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas o lotes, llamándose:

a) Parcelación Urbanística, cuando esta división pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, prohibiéndose toda parcelación urbanística en el suelo no urbanizable. No supone redistribución de cargas y beneficios.

b) Parcelación Rústica, cuando la división del terreno no pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población.

2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia a través de un Proyecto de Parcelación o a la aprobación del Proyecto de Reparcelación cuando se trate de la ejecución de un sistema. La parcelación rústica necesitará la declaración municipal de innecesariedad de licencia urbanística.

3. Los Proyectos de Parcelación Urbanística contendrán la documentación necesaria para la total definición de la situación original y la definitiva de la estructura parcelaria, que según la entidad de la parcelación urbanística pretendida contendrá la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del planeamiento sobre el que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven, y describiendo las parcelas resultantes con expresión de su superficie, localización y condiciones de edificabilidad, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos:

- De situación a escala 1:2.000 y parcelario en cartografía oficial.
- De emplazamiento con la delimitación de las fincas iniciales y finales a escala mínima de 1:1000.
- Documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
- De estado actual a escala 1:500 incluyendo la topografía del terreno, la situación de las lindes de las fincas originarias registrales y la representación de los elementos formales y constructivos existentes.

- De parcelación a escala 1:500, indicando por parcela su superficie y edificabilidad de tal forma que pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables.

c) Anexos: Escritura de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

d) Propuesta de cédula urbanística o ficha de cada parcela resultante a efectos de facilitar la labor de control e información urbanística por parte del Ayuntamiento

4. No se permitirá ninguna segregación que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y tamaño mínimo establecidas en las ordenanzas que le sean de

aplicación o que incumplan lo dispuesto al efecto en la legislación urbanística.

5. Aún cuando los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización puedan contener una parcelación, ello no eximirá de la presentación y sometimiento a licencia del proyecto de parcelación correspondiente, salvo que se contenga en el proyecto de gestión.

6. Los proyectos de parcelación sólo podrán realizarse una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos.

Sección 4.ª Instrumentos de ejecución material de las obras y actividades

1.4.12. Proyectos técnicos de ejecución material.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones urbanísticas y edificatorias, públicas o privadas, se entiende por «proyecto técnico» aquel que define en su totalidad las obras o instalaciones a realizar, de modo que puedan ser ejecutadas.

2. El contenido y condiciones que debe cumplir este tipo de proyecto se establecen en el Capítulo 6: «Normas de Tramitación» del presente Título I, de éstas Normas.

3. A efectos de su aplicación, las Normas consideran los siguientes tipos de proyectos técnicos:

a) Proyectos de obras:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Edificación.

b) Proyectos de actividades:

- Proyectos de instalaciones de actividades.
- Proyectos de mejora de la instalación.

1.4.13. Obras de urbanización.

1. Los proyectos de obras de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo.

2. Se distinguen cuatro tipos de proyectos de obras de urbanización:

a) Los Proyectos de Urbanización previstos en la legislación urbanística, como instrumentos para el desarrollo integral de la urbanización de un área de suelo urbano o urbanizable, una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos en cada caso.

b) Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias Municipales que atienden a aspectos o áreas concretas de los diferentes elementos de las infraestructuras y de los espacios públicos, en cualquier clase de suelo.

c) Los Proyectos de Obras Públicas semejantes a los referidos en el apartado b), pero atendiendo a elementos de infraestructuras en los que son competentes organismos distintos del municipal.

d) Los Proyectos redactados por particulares dirigidos expresamente a la urbanización de espacios privados correspondientes a obras no incluidas en un proyecto de edificación. Preferentemente deberán incluirse en éste.

3. Los Proyectos de Urbanización a que se refiere el apartado a) del número anterior se ajustarán a lo establecido en la legislación urbanística.

4. Los proyectos de Obras Públicas Ordinarias se ajustarán a lo establecido en sus correspondientes legislaciones sectoriales en cuanto a su contenido y documentación, y cumplirán además las condiciones que correspondan a los proyectos de obras de urbanización.

5. En cuanto a las determinaciones sobre aspectos técnicos cumplirán lo establecido en el Capítulo 5 «Normas de Urbanización» del presente Título I, de éstas Normas.

1.4.14. Proyecto de obras de edificación.

1. De acuerdo a los distintos tipos de obras de edificación que pueden darse, los proyectos tratarán de uno de esos tipos

o de varios de ellos, condición que deberá hacerse constar en la Memoria del Proyecto, en su título y en el expediente que se tramite en el Ayuntamiento.

2. Así, los tipos de obras que se distinguen, definidos en el artículo 3.1.3 de estas Normas, son los siguientes:

- a) De demolición:
 - Parcial
 - Total
- b) De nueva planta:
 - Reconstrucción.
 - Sustitución.
 - Obra Nueva o nueva construcción.
- c) De ampliación:
 - Vertical.
 - Horizontal.
 - Entre plantas.
- d) De reforma o adaptación:
 - Reforma menor.
 - Reforma parcial.
 - Reforma general.
 - Reforma exterior o interior.
 - Adaptación/adecuación.
- e) Obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado:
 - Conservación y mantenimiento.
 - Consolidación o reparación.
 - Restauración o recuperación.
 - Rehabilitación o acondicionamiento.

1.4.15 Proyectos de actividades.

1. Se entiende por proyectos de actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo, estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que se pudiera aprobar en lo sucesivo por el Ayuntamiento. Su contenido mínimo será:

- a) La memoria, que ha de definir las condiciones urbanísticas, el proceso productivo o de uso de la actividad (incluyendo las condiciones higiénico-sanitarias), las instalaciones y las condiciones de seguridad y protección contra incendios.
- b) Los planos, que deberán incluir:
 - Situación.
 - Emplazamiento con detalle sobre colindantes, vialidad y accesos.
 - Estado previo del local.
 - Planta acotada reflejando los usos.
 - Secciones y alzados.
 - Instalaciones, maquinaria y mobiliario.
 - Protección contra incendios.

A estos podrán añadirse cuantos se consideren necesarios para mejor comprensión del proyecto.

c) Mediciones y presupuesto, en las que se reflejarán con el mayor detalle las unidades que se refieran a elementos protectores y correctores.

1.4.16. Proyectos de obras auxiliares o complementarias de la urbanización y edificación.

1. Se adaptarán a lo dispuesto en este artículo aquellas obras auxiliares o complementarias de la urbanización o edificación que, necesitadas o no de proyecto técnico, no se corresponden o no llegan a alcanzar el grado de complejidad de las obras incluidas en los proyectos técnicos, aún cuando puedan asimilarse a alguna de ellas.

2. La necesidad de proyecto técnico o de técnico cualificado en la dirección facultativa de su ejecución, vendrá dada por la complejidad de la actuación de que se trate o por las disposiciones legales de aplicación, debiendo en tales casos exigirse por el Ayuntamiento.

3. Para cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo deberá aportarse como mínimo una documentación que defina con exactitud el alcance de la misma y determinar su valor a efectos del control de la edificación y uso del suelo y del pago de las tasas correspondientes.

CAPÍTULO 5

Normas de urbanización

1.5.1. Ámbito de aplicación, clases de obras de urbanización y vigencia de aplicación del presente capítulo.

1. Las normas de urbanización que se definen en este capítulo serán de aplicación en todo el término municipal y para todos los proyectos de obras de urbanización que tengan por objeto alguno de los tipos de obras que se regulan en posteriores artículos.

2. Los proyectos de obras de urbanización pueden ser:

- a) Los Proyectos de Urbanización que definan la ejecución correspondiente, los Planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle que las desarrollen, de conformidad con lo establecido en la legislación Urbanística.
- c) Los Proyectos de Obras Ordinarias definidos en el art. 1.4.16 punto 1.b) de estas Normas, así como lo dispuesto en las disposiciones reguladoras del Régimen Local.
- c) Los Proyectos de Obras Públicas, definidos en la legislación de carácter estatal, autonómica o local, ya tengan carácter sectorial o se redacten como instrumento de ejecución de estas Normas.
- d) Proyectos de Obras de Urbanización no incluidos en Proyectos de Edificación.

3. El contenido del presente capítulo tendrá aplicación plena mientras no se establezcan Ordenanzas Municipales específicas para tales fines, tras las cuales serán subsidiarias en aquellos aspectos que las ordenanzas municipales no concreten. Todo ello de acuerdo con lo señalado en la LOUA y por las potestades que ésta y el ordenamiento de régimen local les otorgan a los Ayuntamientos.

1.5.2. Relación con el planeamiento.

1. Los proyectos de obras de urbanización, no podrán contener, en ningún caso, determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, ni podrán modificar las previsiones del presente planeamiento urbanístico, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo o del subsuelo para la ejecución material de las obras conforme a Ley.

2. Cuando la ejecución de las obras o las adaptaciones de detalle a que se han hecho referencia, supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y

edificación sobre los predios afectados, deberá tramitarse previamente, la correspondiente modificación del planeamiento correspondiente.

1.5.3. Contenido de los proyectos de obras de urbanización.

1. Los proyectos de obras de urbanización deberán detallar y programar las obras según el grado de urbanización requerido, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto.

2. Para que un terreno adquiera la condición de solar y pueda ser edificado, deberá tener el grado mínimo de urbanización previsto en la legislación urbanística y en consecuencia contar como mínimo con: encintado de aceras, pavimentación de calzada, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

3. Los proyectos deberán resolver las conexiones estructurales con los sistemas y servicios urbanísticos generales y acreditar su capacidad y funcionalidad, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad para tal fin.

4. Las obras que se han de incluir en los Proyectos de Urbanización, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación.
- c) Redes e instalaciones de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- d) Redes e instalaciones de saneamiento.
- e) Redes e instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.
- f) Jardinería y mobiliario en espacios libres.
- g) Señalizaciones y marcas.
- h) Red de telecomunicaciones como la telefonía y aquellas otras que se estimen necesarias.

5. Los proyectos de obras ordinarias contendrán las obras objeto de su formulación, acreditando la innecesariedad o sustitución de las obras que no sean objeto de su formulación.

1.5.4. Documentación de los Proyectos de Urbanización y garantías.

1. Los Proyectos de Urbanización contendrán la documentación establecida en el artículo 98 de la LOUA y 69 del Reglamento de Planeamiento, con la precisión y complementos necesarios para la total definición de las obras a ejecutar. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:500, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el planeamiento hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado en el que se fije, tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2. Además de fijar los plazos y etapas de ejecución de las obras, se recogerán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. En todo caso, se exigirá a los promotores la garantía mínima legal en concepto de garantía de las obras de conexión con las infraestructuras existentes (equivalente al 7% del presupuesto de las obras proyectadas), lo que no eximirá del pago de las tasas municipales correspondientes. Dicha garantía se cancelará o devolverá cuando se realice la recepción definitiva de las obras.

4. Si se autoriza la edificación simultánea a la urbanización se estará a lo indicado en la LOUA y art. 40 del RGU

si se tratan de terrenos urbanos sin la condición de solar y no incluido en Unidad de Ejecución, así como lo dispuesto en el art. 41 del mismo cuerpo legal para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución. No obstante, en ambos casos, se deberá de prestar una fianza o garantía en cualquiera de las formas administrativas de la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

1.5.5. Condiciones generales.

1. Se procurará como regla general, disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras. Esto será obligatorio en todas las áreas de nueva urbanización.

2. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en esas áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento en todo caso.

3. En urbanizaciones de nueva ejecución se cumplirá, en cualquier caso, la normativa técnica sobre accesibilidad y entorno de los edificios en cuanto a protección de incendios.

4. En la documentación de los proyectos habrá de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta y adecuada ejecución de las obras, señalándose también, que se realizarán a cargo y riesgo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

5. Se recomienda, y será preceptivo en los casos que el Ayuntamiento lo considere conveniente, que los edificios o instalaciones de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la implantación de instalaciones de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios de la actividad.

1.5.6. Condiciones de trazado de la red viaria urbana.

1. En la red viaria se distinguen los siguientes tipos a considerar:

- a) Viario rodado y peatonal.
- b) Viario de circulación compartida.
- c) Viario peatonal.
- d) Aparcamientos.

2. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas, se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de poder actuar en su jurisdicción, bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes, o incluso en las propias vías.

3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.

4. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible los movimientos de tierras.

5. Se evitarán en lo posible la apertura de vías en fondo de saco. En ningún caso podrán servir a más de veinte (20) viviendas. Tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, para la edificación entre medianeras, y de ciento cincuenta (150) metros para la edificación aislada, dotándose en ambos casos al final de su trayecto, de una raqueta o glo-rieta para el giro de vehículos.

6. Será de obligado cumplimiento la normativa técnica vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas (Decreto 72/1992 de 5 de mayo).

1.5.7. Condiciones del viario rodado y peatonal.

1. Las vías de tráfico rodado y peatonal, se corresponden con aquel viario que por el caudal de vehículos que soportan, o por las características de los usos que se asientan en sus márgenes, precisan de espacios separados para vehículos y peatones. El viario rodado y peatonal de nueva creación cumplirá las siguientes condiciones generales:

a) El ancho mínimo medido entre alineaciones exteriores para la realización de esta clase de viario se fija en ocho (8) metros.

b) La calzada no podrá ser inferior a cinco (5) metros para las vías de doble sentido de circulación, ni a tres con cincuenta (3,50) metros para las de sentido único.

c) Las aceras tendrán un ancho mínimo de un (1,5) metro y tendrán la eliminación de las barreras arquitectónicas y urbanísticas conforme al Decreto 72/1992 citado.

d) La pendiente longitudinal máxima, dado las condiciones topográficas del asentamiento de Alcalá del Valle, no se fija. No obstante, la pendiente superior al doce por ciento (12%) deberá de justificarse suficientemente, siempre que se emplee un pavimento antideslizante.

e) La pendiente mínima se establece en el uno por ciento (1%).

f) La pendiente transversal máxima será del dos por ciento (2%).

g) La altura del bordillo será de catorce (14) centímetros como máximo.

En las zonas ya consolidadas se estará de forma orientativa, o de recomendación, a lo aquí dispuesto, tendiendo las futuras obras a realizar al cumplimiento de lo expuesto.

2. Cuando las aceras tengan una dimensión superior a uno con cincuenta (1,50) metros, se preverá la plantación de arbolado. Se pondrán plantar en aceras de ancho menor siempre que en función de las características y necesidades de la especie arbórea a implantar, se garantice un paso suficiente para el peatón como mínimo de un (1) metro.

3. La colocación de los báculos de luz y señalizaciones en aceras deberá permitir un paso libre de un (1) metro como mínimo respecto de las fachadas. Si esto no fuera posible, se ampliará el acerado o se recurrirá a la instalación mural en fachadas o báculos sobre el cerramiento de parcelas.

4. Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de dos con veinte (2,20) metros por cuatro con cincuenta (4,50) metros y de dos con cincuenta (2,50) metros por cuatro y medio (4,50) metros en batería. El tamaño mínimo para las plazas de camiones será de tres (3) por diez (10) metros.

El módulo mínimo de reserva de aparcamientos será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares del uso de garaje y aparcamiento definidas en estas Normas.

6. La pavimentación de calzadas y aceras, así como el encintado correspondiente del núcleo principal, se llevará a cabo, como regla general, utilizando como material la piedra natural (losas de cancha del lugar, adoquines graníticos, chinos, etc.), combinadas a lo sumo con el hormigón. Su color, textura, resistencia y diseño compositivo se adecuarán al ambiente de la zona en la que se implanten.

No obstante, en determinadas zonas alejadas del núcleo principal y bajo circunstancias especiales de cargas y tráfico a soportar, el Ayuntamiento podrá autorizar otros tipos de pavimentación que, como mínimo, tendrán las siguientes características:

a) Para las calzadas:

a.1. Las calzadas con tratamiento asfáltico se realizarán preferentemente con las siguientes disposiciones:

- Terreno compactado al noventa por ciento (90 %) del Proctor Normal.
- Base de veinte (20) centímetros de zahorra artificial.
- Riego de imprimación.
- Capa intermedia de tres a cuatro (3-4) centímetros de espesor de aglomerado asfáltico «Tipo III».
- Riego de adherencia.

- Capa de rodadura de tres a cuatro (3-4) centímetros de espesor de aglomerado asfáltico «Tipo IV».

a.2. Las calzadas con tratamiento de hormigón:

- Terreno compactado al noventa por ciento (90 %) del Proctor Normal.

- Base de quince (15) centímetros de espesor de arena de río con tamaño máximo de grano de cero con cinco (0,5) centímetros.

- Losa de quince (15) a veinte (20) centímetros de espesor de hormigón con resistencia característica de doscientos cincuenta (250) kilogramos por centímetro cuadrado con juntas transversales cada cinco (5) metros.

a.3. Para las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón, se podrá realizar, bien sobre base de arena, bien de hormigón, siguiendo ambas, las condiciones que en cada caso prevea el Ayuntamiento.

a.4. Para las calzadas con una urbanización considerada como «blanda», se procederá a la compactación del terreno natural y a la aportación de sub-base de 20 centímetros de espesor de zahorra o tierra de albero compactada y mezclada con cal.

b) El encintado se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas de hormigón.

c) El acerado se ejecutará, como mínimo con un enlosado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón H-150 de diez (10) centímetros de espesor, bien mediante losas de cancha o chinos, o bien mediante una solera de quince (15) centímetros de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima cuatro (4) por uno con cincuenta (1,50) metros, o mediante la combinación y composición de varios de los enunciados.

Se podrán disponer superficies no enlosadas a base de tierra compactada o ajardinada, siempre que la anchura de la parte enlosada no sea inferior a un (1) metro. En las urbanizaciones consideradas como «blanda», el acerado podrá disponerse a base de tierra compactada, pudiéndose colocar como separación del tráfico rodado y peatonal elementos y barreras diferenciadas (cunetas, hitos, mobiliarios, arbolados, diferente tratamiento de división, etc.).

7. Para la evacuación de aguas se dispondrán las superficies inclinadas hacia la calzada con una pendiente no inferior al uno y medio por ciento (1,5%).

Las tapas de arquetas, registros, etc., se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano, de forma que no resalten sobre el mismo.

Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por engancho de tacones de calzado y procurándose siempre que no coincidan con un paso de peatones.

1.5.8. Condiciones del viario de circulación compartida.

1. El viario de circulación compartida es aquel en el que no se establece separación física entre los espacios para uso de vehículos y de peatones, por lo que no presenta encintado o bordillo sobre elevado entre calzada y acera. También se incluye como tal, aquel que puede ser restringido para la circulación rodada temporalmente.

Este tipo de viario, dadas las características del asentamiento de Alcalá del Valle, es el predominante en el casco antiguo, y deberá ser el utilizado preferentemente salvo la existencia de un fuerte caudal de vehículos que lo imposibiliten por el peligro a los peatones, tendiéndose preferentemente en estos casos a separar los vehículos y peatones mediante barreras de mobiliario urbano o hitos.

Si se separan la calzada y acerado mediante bordillo sobre elevado, cumplirán las condiciones del artículo anterior para el viario de nueva creación.

2. El viario de nueva formación de circulación compartida cumplirá las siguientes condiciones:

a) Será obligatorio para los anchos de alineaciones menores de siete (7) metros que no soporten un tráfico rodado intenso.

b) El ancho mínimo será el existente y de siete (7) metros para los de nueva creación, salvo que se señale expresamente otros anchos inferiores en la documentación gráfica.

c) La pendiente longitudinal máxima, dado las condiciones topográficas del asentamiento de Alcalá del Valle, no se fija: No obstante, la pendiente superior al doce por ciento (12%) deberá de justificarse suficientemente por las características del terreno y siempre que se coloque un pavimento antideslizante.

d) La pendiente mínima se establece en el uno por ciento (1%).

e) La pendiente transversal máxima será del dos por ciento (2%).

3. El material de acabado de la pavimentación correspondiente al casco antiguo y extensible a todo el núcleo principal, será preferentemente la piedra natural (losas de cancha del lugar, adoquines graníticos, chinos, etc.), pudiendo ser combinada con el hormigón. Su color, textura, resistencia y diseño compositivo, se adecuarán al ambiente de la zona en la que se implanten pudiendo emplearse distintos materiales o colores para separar el espacio peatonal del rodado. En todo caso deberán ser antideslizantes y en su elección se valorará las condiciones del tráfico que soporta y la seguridad vial.

4. Siempre que la sección de la calle sea suficiente, podrán colocarse hitos de fundición, de piedra natural, mobiliario urbano, o arbolado, como elementos separadores del tráfico rodado y peatonal, tendiéndose a esta solución para anchos superiores a siete metros y vías con fuerte tráfico rodado. En estos casos, el espacio reservado para los peatones tendrá un ancho mínimo de uno con veinte (1,20) metros y tendrán la eliminación de las barreras urbanísticas conforme al Decreto 72/1992 citado.

5. Podrán establecerse, si los ensanchamientos diesen lugar a ello o fuere obligado por estas Normas, espacios reservados a plazas de aparcamiento en línea con una dimensión mínima de dos con veinte (2,20) metros por cuatro con cincuenta (4,50) metros y de dos con cincuenta (2,50) metros por cuatro y medio (4,50) metros en batería

6. Se dispondrá arbolado en los ensanchamientos de las vías cuyas dimensiones lo permitan.

7. Para la evacuación de aguas se dispondrán las superficies inclinadas hacia el centro de la calzada o canaletas separadas un metro con veinte centímetro (1,20) de la línea de fachada, con una pendiente no inferior al uno y medio por ciento (1,5%).

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Si debieran instalarse rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por engancho de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones en todo caso.

1.5.9. Condiciones del viario peatonal.

1. El viario peatonal se corresponde con aquellas vías con prohibición de acceso para los vehículos automóviles.

2. Las vías peatonales cumplirán las siguientes condiciones:

a) Tendrán de anchura mínima la ya existente, y cinco (5) metros para las de nueva creación, salvo que se señale una cota inferior en la documentación gráfica.

b) Se admiten rampas escalonadas o escalinatas de huella mínima de ochenta (80) centímetros, permitiéndose tramos en escalera de huella no inferior a treinta (30) centímetros en grupos de doce (12) escalones como máximo. Las contrahuellas no superarán los diecisiete (17) centímetros.

c) La pendiente longitudinal máxima será del ocho por ciento (8%), pudiendo admitirse pendientes mayores (12 %) con pavimento antideslizante.

d) Las pendientes transversales se dispondrán hacia el centro de la vía, con un máximo del dos por ciento (2%) para evacuación de aguas pluviales.

e) Para la evacuación de aguas, las tapas de arquetas, registros, etc., se estarán a lo dispuesto en éstas Normas para el viario de circulación compartida.

3. En todo lo posible debe preverse la posibilidad de acceso ocasional de vehículos, evitando mobiliario urbano que lo imposibilite.

4. Respecto a los materiales:

a) Se permite, con carácter mínimo, para las vías peatonales, el encintado y delimitación de las mismas mediante piezas de bordillo de hormigón prefabricado, que será obligatorio también en las contrahuellas de peldaños y escalinatas. En el casco antiguo, el material de formación de peldaños y escalinatas será de piedra natural o similar.

b) Para el pavimento, se dispondrá de una solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor, que podrá recubrirse con losetas para exteriores o un tratamiento adecuado de superficie de dicha solera, con una anchura mínima de dos (2) metros, pudiendo tratarse el resto de la vía peatonal con terreno natural compactado.

c) Para el casco antiguo, el material de acabado de la pavimentación, será preferentemente la piedra natural (losas de cancha del lugar, adoquines graníticos, chinos, etc.), pudiendo ser combinada con el hormigón in situ o piezas prefabricadas. Su color, textura, resistencia y diseño compositivo, se adecuará al ambiente de la zona en la que se implanten, pudiendo emplearse distintos materiales o color para separar espacios.

1.5.10. Condiciones de las áreas de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de dos con veinte (2,20) metros de ancho por cuatro con cincuenta (4,50) metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso, si existieran.

2. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, el aparcamiento en fila tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m en cordón, de 2,50 x 4,50 m en batería y de 3,00 x 10,00 m para camiones.

3. Siempre que sea posible, las áreas de aparcamiento, contarán con arbolado o elementos de jardinería.

4. Se deberá reservar un mínimo de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción para vehículos de minusválidos, con unas dimensiones mínimas de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros, siendo de obligada aplicación en las cercanías de todo equipamiento público que existiera.

5. Respecto a los materiales, no se aconseja el empleo de materiales asfálticos. Se atenderán a las condiciones de las calzadas a las que da frente, pudiéndose realizar también a base de solera de quince (15) centímetros de espesor, debidamente tratada, para el paso de automóviles y antideslizantes, con juntas dispuestas convenientemente para orientar el aparcamiento.

6. El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación, será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, o por cada vivienda.

1.5.11. Condiciones de la señalización vertical.

1. Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que

colocarse en las vías públicas, se situarán en la parte exterior de la acera, siempre que el ancho de esta sea igual o superior a uno con cinco (1,5) metros. Si no hay acera, o si su ancho es inferior a uno con cinco (1,5) metros, se situarán junto a las fachadas pero siempre a la altura suficiente para no causar posibles perjuicios a los invidentes.

2. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización, a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, debiendo ser rebajadas las aceras. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

3. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos, un espacio mínimo de un (1) metro que permita el paso de una silla de ruedas.

1.5.12. Condiciones del abastecimiento de agua.

1. En las previsiones de los proyectos a realizar, salvo justificación en contra, el consumo medio diario se ajustará a los siguientes valores de cálculo:

a) Para áreas residenciales: doscientos cincuenta (250) litros por habitante y día, con un factor punta de uno con siete (1,7), considerando un número de habitantes de cuatro (4) por vivienda.

b) Para áreas industriales: cero con cinco (0,5) litros por segundo y hectárea, con un factor punta de dos con tres (2,3).

El proyecto deberá justificar la disponibilidad de esta dotación, así como recoger las obras para que hagan llegar hasta la parcela en cuestión, las conducciones necesarias de las que requiera dotarse la misma.

2. La presión mínima en el punto más desfavorable de la instalación, deberá ser de una (1) atmósfera.

3. La red de distribución, se diseñará preferentemente de tipo malla, evitando dejar tuberías terminadas en testeros. No será exigible red de riego independiente, siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.

4. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y de otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.

5. La profundidad mínima bajo calzada será tal, que la generatriz superior de la tubería quede a un (1) metro de la superficie, pudiendo bajo acera ser de hasta sesenta (60) centímetros. Si no pudieran respetarse estos mínimos por la topografía o por cruces con otras infraestructuras, deberán tomarse las medidas de protección especiales necesarias.

6. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.

7. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.

8. Si el suministro se realiza mediante pozos, deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales mediante los correspondientes análisis químicos y bacteriológicos, según las determinaciones de la legislación vigente en la materia.

9. En los proyectos de obras de urbanizaciones se contemplarán bocas de riego cada 50 metros y bocas de incendio cada 200 metros.

10. El material aconsejado será el polietileno en tuberías de diámetro inferior a los ciento cincuenta (150) milímetros, y de fundición, en las de diámetro mayor. En el caso de que sean de fibrocemento, la presión mínima de servicio será de

diez (10) atmósferas, empleándose sólo para diámetros inferiores a ciento cincuenta (150) milímetros.

11. Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros, irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

12. Una vez colocada la tubería, el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas, hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo, se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, y con un grado de compactación mínimo del noventa y cinco por ciento (95%) del Proctor Normal.

13. Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red; de válvulas cada cien (100) metros y en las intersecciones; y desagües en los puntos bajos.

14. Deberán realizarse pruebas de presión interior y de estanqueidad para garantizar la durabilidad de la red.

1.5.13. Condiciones de la red de saneamiento.

1. Salvo justificación razonada en contra, la red de alcantarillado para las nuevas zonas urbanas residenciales e industriales, será preferentemente con sistema separativo, debiendo indicarse la capacidad de absorción del colector a que vierta. Las aguas verterán siempre a colectores de uso público, no admitiéndose las fosas sépticas, salvo en construcciones aisladas en el medio rural, y siempre con las medidas correctoras definidas en el Estudio de Impacto Ambiental de las presentes Normas.

2. En las zonas de edificación aislada, predominantemente residenciales, en las que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro, o bien admitir que confluyan las aguas residuales junto con una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas, viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público.

3. En zonas o edificios industriales, deberá demostrarse la innecesidad de depuración previa al vertido en los colectores públicos, en función de la capacidad del sistema de depuración y del tipo de actividad industrial.

4. La red se diseñará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 2,5 m/seg.

b) Cámaras de descarga, generalmente en cabeceras de la red, para el sistema unitario o separativo residual.

c) Se preverán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante, y cada cincuenta (50) metros como mínimo en los tramos rectos.

d) Los aliviaderos de crecida de aguas pluviales se situarán lo más próximos posible a los cauces naturales.

5. Las conducciones serán subterráneas y discurrirán por la red viaria y espacios libres de uso público.

6. Queda prohibido el uso de fosas sépticas, pozos negros o similares en suelo urbano.

7. La sección interior mínima a utilizar en las conducciones generales será de trescientos (300) milímetros de diámetro.

8. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales a efecto de que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

9. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua, disminuidos en un quince por ciento (15%). Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

10. Los conductos podrán ser de hormigón, fibrocemento u otro material existente en el mercado con resultados idóneos, recibiendo sobre lecho de hormigón u arena, según el material del conductor, y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro y apisonado como mínimo al noventa por ciento (90%) Proctor Normal.

11. Los conductos se situarán a una profundidad tal que asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras, impidiendo todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección, no deberá estar a menos de uno con veinte (1,20) metros por debajo de la superficie del terreno, y siempre por debajo de la tubería de la red de abastecimiento.

12. Se dispondrán imbornales o sumideros cada cincuenta (50) metros, con una superficie de recogida no mayor a seiscientos (600) metros cuadrados.

13. Los vertidos de las acometidas se realizarán siempre en pozo de registro, permitiéndose en casos excepcionales, la realización de arquetas para tales acometidas, como puede ser para las edificaciones en el conjunto ya consolidado.

Siempre se dispondrá una arqueta o pozo registrable previo a la conexión de la red de edificio a la red general dentro de la propia parcela o a pie del portal si lo anterior no fuera posible.

14. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado, previa solicitud.

15. Antes de realizar el relleno de las zanjas, se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado.

1.5.14. Condiciones del suministro de energía eléctrica.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confie su explotación.

2. En suelo urbano, todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas, salvo que se justifique razonadamente su improcedencia.

3. En suelo urbanizable la red de energía eléctrica será completamente subterránea.

4. En suelo no urbanizable la red podrá ser aérea, siempre que discurra por pasillos de protección en el caso de media y alta tensión, respetando las servidumbres establecidas y con la prohibición de construir a menos de cinco (5) metros del conductor. No obstante deberá de canalizarse a una distancia no inferior de 200 metros desde cualquier núcleo de población.

5. La distribución en baja tensión será de 380/220 voltios.

6. La red de servicio de alumbrado público será independiente de la red general, y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

7. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (o disposiciones que los sustituyan) y, en su defecto, por sus previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que sea destinada.

8. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a cincuenta (50) kVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía, un local capaz de albergar la instalación el centro de transformación correspondiente, conforme a las condiciones que se indican en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

9. Cuando sea necesario disponer subestaciones, se dispondrán bajo cubierto en edificación debidamente protegida y aislada, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad requeridas.

10. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y en todo caso, acordes con el entorno de donde se ubique. En suelo no urbanizable podrán situarse a la intemperie de forma acorde, también, al entorno en que se erija.

Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, admitiéndose en disposición subterránea siempre que cuenten con acceso directo desde la vía pública, y drenen directamente a la red pública de alcantarillado.

11. Las redes subterráneas deberán estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente. Los tendidos en zanjas y canalizaciones se dotarán de elementos de protección y señalización, que permita su accesibilidad por medios normales en cualquier punto de la red.

1.5.15. Condiciones del alumbrado público.

1. El alumbrado público deberá satisfacer los siguientes niveles mínimos de iluminación:

- En viario principal:	10 lux.
- En viario secundario:	8 lux.
- En calles peatonales:	5 lux.
- En espacios libres y paseos:	12 lux.

2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos, deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida media económica prevista, que deberá ser de dieciocho (18) años en vías de tráfico rodado, pudiendo rebajarse a quince (15) años en las de tráfico peatonal.

Para ello se utilizarán equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE, soportes adecuadamente protegidos a la corrosión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

3. En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al vecindario, ni para transitar, ni a causa de la producción de ruidos molestos.

4. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.

5. Las redes de distribución se tenderán a canalizar de manera subterránea en el suelo urbano consolidado, y obligatoriamente en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable. En todo caso será obligatorio el tendido subterráneo en zonas con arbolado o aceras de anchura superior a dos (2) metros, excepto cuando se utilicen brazos murales como soporte y siempre que se grapen a fachada.

6. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias del Reglamento Electrotécnico vigente, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

7. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

8. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que, sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

9. Todas las partes metálicas de la instalación se comunicarán a tierra, prefiriéndose para ello picas de acero recubiertas de cobre.

10. Se aconseja que las luminarias sean cerradas con vidrio; sólo se admitirán abiertas si van dotadas de carcasa y reflector desmontable sin utilizar herramienta alguna.

11. El accionamiento será por célula fotoeléctrica regulable, de modo que su encendido se efectúe cuando la luminancia exterior sea el doble o el triple, de la prevista en la instalación. Llevará también interruptores para accionamiento manual.

12. Para conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC, para tensiones en servicio hasta mil (1.000) vatios y para los gra-

padós sobre fachada los de tipo bajo plomo. No obstante se podrán emplear otros tipos, siempre que se justifique la motivación de su uso.

1.5.16. Condiciones de la red telefónica.

1. Todas las nuevas canalizaciones de telecomunicaciones serán:

a) En el suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos, quedando prohibida la colocación de postes, apoyos, tornapuntas y tensores.

b) En el suelo urbano consolidado se tenderá a la canalización subterránea del cableado existente, con una paulatina adecuación de las edificaciones a los accesos subterráneos, ajustándose a la legislación sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (ICT). No obstante en todo caso, mientras que la canalización subterránea no sea efectiva, los cruces y pasos entre fachadas opuestas deberán ser subterráneas, así como el cableado de los inmuebles catalogados por estas normas.

c) En suelo no urbanizable podrá ser aérea, con las salvedades indicadas según las distintas categorías de esta clase de suelo. A una distancia no inferior a 200 metros desde cualquier núcleo de población, deberá tenderse a su canalización.

2. Las arquetas de registro y cámaras se situarán en lugares que no afecten al tráfico cuando, por necesidades del servicio, haya de manipularse en las mismas.

3. Las canalizaciones no afectarán a otros servicios, debiendo situarse de manera que consiga evitar las interferencias.

4. Las cabinas en la vía pública deberán situarse en lugares previamente aprobados por el Ayuntamiento, entendiéndose las autorizaciones como provisionales y, por tanto, revocables sin derecho a indemnización, siempre que las circunstancias de tráfico u otras lo hicieran necesario o aconsejable.

5. Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de estas Normas.

1.5.17. Condiciones de diseño de los espacios libres.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusadas, deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras o similares.

2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aun cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

3. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

4. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio.

5. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario urbano, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

6. Los espacios que consistan en plazas, tendrán un carácter más urbano, predominando los pavimentos duros. Constarán con arbolado y jardinería ornamental.

7. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los cinco (5) metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación de la forma según costumbre de la zona.

1.5.18. Mobiliario urbano.

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano, tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.

2. Serán de conservación sencilla y económica, disponiéndose de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal, con especial referencia a personas con minusvalías dotadas de sillas de ruedas.

3. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público, deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con silla de ruedas.

4. Todos los bancos que se fijen al suelo, se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

5. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas. El nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles.

1.5.19. Supresión de barreras físicas.

1. Se procurará la supresión de barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales.

2. El correspondiente Proyecto de Urbanización deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

1.5.20. Otras instalaciones.

1. Se prohíbe cualquier nueva instalación mediante tendido aéreo (Televisión por cable, vídeo club, etc.), debiendo discurrir bajo el acerado o calzada, con las separaciones adecuadas y pertinentes de las otras instalaciones.

CAPÍTULO 6

Normas de tramitación

1.6.1. Alcance y contenido.

1. Se regulan en este capítulo las condiciones que han de regir para la tramitación de documentos en desarrollo de estas Normas, así como las referentes al régimen de intervención en la edificación y uso del suelo. En todo ello se estará a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local vigente en la materia y en la LOUA al respecto, así como a las determinaciones aquí establecidas no contrarias a la legislación vigente en su momento.

2. La competencia municipal en materia de intervención del suelo y edificación, tiene por objeto, comprobar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, como también, el restablecimiento a su situación urbanística originaria en el caso de ser infringida.

3. La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Ofrecer información urbanística.
- b) Tramitar los planes de desarrollo, documentos de gestión (o ejecución jurídica) y proyectos de urbanización.
- c) Otorgar las licencias urbanísticas.
- d) Dictar órdenes de ejecución, declaración de ruina o de suspensión de obras.
- e) Ejercer la inspección urbanística.
- f) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- g) La sanción de las infraestructuras urbanísticas.

4. El contenido del presente capítulo tendrá aplicación plena mientras no se establezcan Ordenanzas Municipales específicas para tales fines o sean reguladas por el ordenamiento jurídico, tras las cuales serán subsidiarias en aquellos aspectos que las ordenanzas municipales u ordenamiento jurídico no concrete. Todo ello de acuerdo con lo señalado en la LOUA y por las potestades que ésta y el ordenamiento de régimen local les otorgan a los Ayuntamientos.

Sección 1.ª Información urbanística

1.6.2. Información al público sobre el planeamiento vigente.

1. Cualquier persona podrá examinar los documentos, escritos o gráficos, del presente Plan Urbanístico, así como los planes que las desarrollen y de los proyectos de gestión y urbanización, en la Oficina Técnica Municipal y dentro del horario que el Ayuntamiento, en coordinación con dicha oficina, determine.

2. Para este fin, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados, con constancia del escrito que contenga el acto de aprobación definitiva formulado por el órgano autonómico competente, así como los de aprobación inicial o provisional referentes a las modificaciones en curso.

3. Cualquier persona podrá obtener reproducción autenticada del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito.

4. El Ayuntamiento podrá crear una Ordenanza específica para regular la información al público.

5. Las peticiones que se formulen deberán estar debidamente suscritas conforme a Ley por el interesado o su representante, debiéndose ser presentadas en el Registro General del Ayuntamiento.

6. Toda persona podrá solicitar por escrito la formulación de informes a cerca del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector determinado, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes por el servicio municipal competente.

La solicitud de informe, deberá acompañarse, de un plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien de la documentación gráfica de estas Normas.

7. Los informes por escrito, así como la expedición de licencias y otros documentos tales como copias de planos y similares, devengarán los impuestos y tasas correspondientes según establezca el Ayuntamiento a través de la debida ordenanza específica.

1.6.3. Cédula urbanística.

1. La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en lo referente al planeamiento que le sea de aplicación y al estado de su ejecución y gestión.

2. Su contenido será el determinado por el artículo 168 del RPU o normativa que lo sustituya. Contendrá la indicación expresa de la fecha de caducidad automática de la cédula.

3. La propuesta de cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por el Ayuntamiento y expedida por el Secretario.

4. Podrá ser solicitada por cualquier persona interesada que la solicite en forma legalmente establecida.

Sección 2.ª Tramitación de los planes de desarrollo, documentos de gestión y proyectos de urbanización

1.6.4. Tramitación de las figuras de planeamiento, de gestión y de proyecto de urbanización.

1. Para los instrumentos de planeamiento y ordenación de gestión señalados en el Capítulo 4 del Título I de estas Nor-

mas, se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente en materia relativa a su tramitación.

2. Para los Proyectos de Obras de Urbanización, no será precisa solicitud de licencia de obras, entendiéndose concedida la autorización con la aprobación definitiva de los mismos, sin perjuicio del pago del impuesto por obras y tasas correspondientes si así se determina mediante ordenanzas municipales.

3. Para los Proyectos de Obras Públicas, se requiere solicitud y concesión expresa de licencia o autorización de obras, actuando conforme a lo que se establece a continuación para el régimen general de licencias de obras de edificación y de actividades e instalaciones, sin perjuicio de la excepción de pagos de tasas o impuestos que disfruten y las excepciones legales.

4. El Ayuntamiento podrá requerir, cuando así lo considere conveniente, al establecimiento de plazos previamente determinados para la presentación de documentación o para la ejecución de determinadas cesiones u obras contenidas en los mencionados documentos, sometiendo de forma general a lo dispuesto en la legislación urbanística.

1.6.5 Interpretación del planeamiento.

1. Cuando las consultas planteadas, versen a cerca de la resolución de ciertos aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá dictamen motivado previo del órgano de gobierno municipal actuante. Si la interpretación de las consultas planteadas, tienen un carácter general a criterio de referido órgano, deberá, a efectos de constancia, incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

Sección 3.ª Licencias urbanísticas

1.6.6. Actos sujetos a licencia.

1. El otorgamiento de la licencia municipal de Obra y Uso, es el acto administrativo de autorización, comprobación y control de todo acto de edificación o uso del suelo y subsuelo por parte del Ayuntamiento, en conformidad con las determinaciones de la legislación y la ordenación urbanística aplicable.

2. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación sectorial y específica aplicable por la materia de que se trate, los siguientes actos, que básicamente corresponden con los indicados en el art. 169 de la LOUA:

I. Actos de construcción: edificaciones e instalaciones.

a) Obras de edificación para cualquiera que sea su uso definitivo o provisional, que comprende las de nueva planta o de ampliación, así como la reforma o adaptación, conservación, restauración y rehabilitación, cuando afecte a la estructura, a la disposición interior o al aspecto exterior.

b) Demoliciones totales o parciales de las construcciones salvo la ruina inminente.

c) Las obras de implantación de instalaciones de toda clase cualquiera que sea su uso definitivo o provisional: redes de servicios (aéreas, en superficie o subterráneas), aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso.

d) Las Obras de Urbanización que deban realizarse al margen de un proyecto de Urbanización tramitado como tal: apertura, ampliaciones y arreglos de vías, caminos y accesos rodados; Instalaciones de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas, y su modificación, así como la construcción de pozos de toda clase.

g) El uso o instalación del vuelo sobre las edificaciones, viarios o espacios libres de toda clase existente, tales como tendido aéreo de cables, conducciones, antenas u otros montajes sobre edificios.

h) Instalación de grúas y andamios

i) Las obras e instalaciones de carácter provisional.

II. Actos de uso de los edificios e instalaciones.

- j) Primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones y la modificación del uso de los mismos.
- k) Apertura de actividades.
- l) Legalización de cualquiera de las obras, usos y actividades del presente artículo.

III. Actos de uso del suelo y subsuelo.

- m) Parcelaciones y segregaciones de fincas urbanas.
- ñ) Todo movimiento de tierra, extracción de áridos y explotaciones análogas, así como cualquier sondeo de investigación para tales fines.
- o) Todo depósito de materiales.
- p) Tala o destrucción por otros medios de árboles y vegetación arbustiva incluido el olivar, así como árboles aislados que sean objeto de protección por el presente Plan.

IV. Otros actos que señalen los planes.

- q) Obras de cerramiento de solares, de parcelas, vallas, cercado de terrenos, etc.
- r) Colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda visibles desde la vía pública.
- s) Otras actuaciones y obras auxiliares o complementarias de la urbanización y de la edificación, cuando no estén contempladas expresamente en los proyectos de obras (en cuyo caso se considerarían concedidas dentro de la licencia de esta), ya sean provisionales o permanentes.

Y todos aquellos actos para los que sea exigida por el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra Norma Jurídica que le fuese de aplicación.

2. La sujeción a licencia urbanística rige, para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas no municipales o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, aún cuando las actuaciones afecten a terrenos de dominio público, con las excepciones dispuestas en la legislación urbanística (art. 170 de la LOUA)

3. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá licencia para ellas, además de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público al respecto.

La falta de autorización, concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia, así como al órgano competente otorgarla.

4. En ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el Ayuntamiento, podrá denegar el otorgamiento de la licencia si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público y si existen indicios de que la propiedad pudiera ser pública, necesitando el solicitante presentar la documentación que acredite la propiedad privada.

1.6.7. Competencia y contenido de la licencia.

1. La competencia para otorgar licencias, corresponde al Alcalde en base al art. 21 q) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, modificada por Ley 11/1999, de 21 de abril. Podrá delegar dicha competencia a la Comisión de Gobierno en base al art. 21.3 de la referida Ley, salvo en los casos previstos en la ley.

2. Contenido implícito:

En el acto de concesión de licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto que por la misma se autoriza, la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes.

No podrá justificarse la vulneración de las normas urbanísticas u ordenanzas, en ningún caso, amparándose para ello en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso el promotor, constructor o técnico director de las obras, podrá dirigirse al Ayuntamiento por medio de escrito de solicitud que contuviera la petición de las aclaraciones respectivas.

3. Contenido explícito:

La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste. Las condiciones especiales serán, en todo caso, decididas libremente por el Ayuntamiento en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en sin excepción alguna, las determinaciones de estas Normas y de la restante normativa que fuese de aplicación.

La licencia incluirá la correspondiente cláusula de caducidad.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto técnico aprobado, rubricado con el sello de la Corporación.

1.6.8. Definición de la obra y/o actividad objeto de licencia.

1. Las solicitudes habrán de ir acompañadas de la correspondiente documentación que sirva para definir y ubicar correcta y exactamente la obra o actividad pretendida, con el fin de conocer si se ajusta o no, a la normativa urbanística aplicable en cada caso.

2. Dicha documentación deberá contener un Proyecto Técnico, según la complejidad de la obra o actividad pretendida. Se entiende como Proyecto Técnico al documento que, firmado por profesional competente para ello, define de antemano y con precisión suficiente para su ejecución, todos los elementos y características de la obra de la que se trate, con el cumplimiento de todas aquellas normativas técnicas y sectoriales de aplicación.

3. Sin perjuicio de las determinaciones mínimas que se establecen en estas Normas y las normativas supramunicipales que le sea de aplicación, el Ayuntamiento podrá redactar unas ordenanzas en las que detalle la documentación a exigir en cada caso concreto, pudiendo modificar las aquí fijadas sin que ello constituya modificación puntual de las Normas.

4. Los Proyectos Técnicos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes para la formulación del mismo en cada caso, debiendo estar visados por el colegio profesional correspondiente, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que le sean exigibles de conformidad con la legislación en vigor al momento de su redacción.

5. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ésta última como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación Municipal, salvo cuando se trate de especificaciones constructivas.

1.6.9. Procedimiento de concesión de licencia municipal para Obras y Usos.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se contienen en estas Normas.

Así, se estará a lo dispuesto en los artículos 169 a 175 de la LOUA; artículos 4 y 8 del RDU; artículos 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales; la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, y sus Reglamentos o normativa que las sustituyan; y art. 70 y 71 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999.

Se estará, además, a lo dispuesto en la ordenanza fiscal municipal correspondiente, que en todo caso habrá de adaptarse a lo establecido en estas Normas.

2. La denegación de licencias deberá ser motivada y deberá fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico aplicables.

4. Los plazos previstos en la Ley y Normas para el otorgamiento de las licencias se entenderán iniciados una vez que la solicitud venga acompañada de toda la documentación requerida.

1.6.10. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo urbanizable.

1. Cuando la licencia se solicite después de estar aprobado el Plan Parcial y completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en el art. 1.6.9. de éstas Normas.

2. Si se solicita una vez aprobado el Plan Parcial y durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

a) Que el proyecto de reparcelación haya ganado firmeza en vía administrativa.

b) Que se cumplan los requisitos del art. 1.6.15 de éstas Normas.

3. Si se solicita licencia en suelo urbanizable sin tener aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial, o sin cumplir los requisitos de los dos apartados anteriores, se estará a lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 6/98. En general, se recomienda la congelación de las acciones de edificación en este tipo de suelo, en tanto no sea aprobado el correspondiente Plan Parcial y existan garantías de terminación completa de la urbanización, con objeto de no hipotecar el desarrollo previsto del mismo. No obstante lo anterior, cabe excepciones atendiendo a la utilidad pública de la edificación cuya licencia se solicita o a su manifiesta irrelevancia para el desarrollo posterior del sector.

1.6.11. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo no urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias municipales en suelo no urbanizable para aquellos actos señalados en el art. 52.1 de la LOUA que sean compatibles con el presente Plan Urbanístico.

- Para las Actuaciones de Interés Público definidas en el art. 42 de la LOUA, previamente a la licencia municipal, deberá de obtenerse la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación a formular uno u otro dependiendo de las circunstancias de la actuación pretendida señaladas en el propio artículo 42 de la LOUA. El procedimiento de tramitación y aprobación de tales documentos son regulados en la propia LOUA: art. 32-33 para los Planes Especiales y art. 43 para los Proyectos de Actuación.

- Para las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agropecuarios que se permitan por el presente Plan en el suelo no urbanizable dependiendo de las distintas categorías, será necesario también la aprobación de un Proyecto de Actuación en cumplimiento de lo regulado en el art. 52 de la LOUA.

2. En cualquier caso, será preceptivo antes de otorgar la licencia, que se hubieran expedido las autorizaciones pertinentes exigidas por normas sectoriales según las características y situación de la actuación pretendida. A saber: Administración de Cultura (art. 23.1 de la Ley 16/85); Administración Hidráulica (Ley de Aguas); Administración Medioambiental, así como, la Forestal y de Vías Pecuarias; Administración de Carreteras; etc.

Sección 4.^a Las licencias de obras

1.6.12. Licencias de obra de edificación: Obras Menores.

1. Se entiende por Obra Menor la que cumpla los siguientes requisitos:

- a) No comprometer elementos estructurales del edificio.
- b) No comprometer la seguridad de personas o bienes.
- c) Ser de escasa complejidad y requerir una tecnología simple.
- d) No precisar la presencia de técnicos.

2. La solicitud de este tipo de licencias deberá ir acompañada de: plano de situación; croquis acotado de la obra que se pretende realizar con grado de detalle suficiente para la comprensión de la misma; relación de materiales a emplear y descripción de las características constructivas y estéticas de la solución adoptada; como del correspondiente presupuesto de su coste. Todo ello, firmado por el contratista o propietario.

1.6.13. Licencias de obras de edificación: Obras Mayores.

1. Se entiende por Obra Mayor:

a) Las de nueva planta y ampliación en cualquier caso; y las de reforma, conservación y demolición que afecte a la estructura, cubierta y/o fachada del edificio, a excepción de las que no impliquen más que el cambio o reposición del material de cobertura en las segundas y de carpintería y acabado en las terceras.

b) Las englobadas en obra menor que alcancen una determinada entidad económica o volumen de obra compleja.

2. La solicitud de licencia de obras de edificación, deberá acompañarse de proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el colegio profesional correspondiente. Dicho proyecto deberá contener como mínimo una memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar, plano de situación, planos en que se grafie la actuación, y presupuesto de la misma. Todos los documentos se redactarán con el nivel de detalle suficiente de acuerdo con las características de la obra a realizar y cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación.

Para la expedición de la licencia municipal, según lo establecido en el artículo 17 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, es requisito necesario la inclusión en Proyecto de Ejecución de las obras del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o, en su caso, del Estudio Básico de Seguridad y Salud. Dicho estudio deberá ser presentado en el Ayuntamiento junto con el Proyecto de Ejecución.

3. En obras de nueva planta, y en aquellas obras que el Ayuntamiento estime necesario, los proyectos incorporarán como anexo la duración máxima prevista para las obras, así como los períodos parciales de ejecución o fases, siempre que fueran procedentes según las características de la obra. Estas fases serán las de movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y cubrición de aguas. Así mismo se incorporará Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de la misma.

4. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento, y demás normativa aplicable, exige cumplir con la Ordenanza Fiscal correspondiente y acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse cumplidos los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos, correspondientes a la Unidad de Ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el predio con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a la legislación urbanística y las presentes Normas.

d) Haber obtenido previamente la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o conexiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes, requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

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

g) Cuantos otros de índole específica fuesen exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

5. No obstante lo establecido en el apartado 4.d) anterior, podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

6. Las licencias de obras se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:

a) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas, bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.

b) Se repondrán antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos de infraestructura, pavimentación o mobiliario del suelo, subsuelo y vuelo, que hubieran resultado dañados en la ejecución de las obras para la que se otorgó licencia.

c) En su caso se dotará, antes de la finalización de la obra, al terreno de todos los elementos necesarios para que pueda ser considerado solar.

d) La licencia o copia compulsada de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

e) Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del constructor y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de referencia de la licencia municipal.

1.6.14. Licencias de obras con eficacia diferida.

1. La licencia de obras podrá concederse, solo en su aspecto urbanístico, a partir de un Proyecto Básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso o autorización de inicio de obras, una vez presentado e informado favorablemente el Proyecto de Ejecución completo, así como el Estudio de Seguridad y Salud o, en su caso, el Estudio Básico de Seguridad y Salud, y demás documentación legalmente necesaria.

Junto al Proyecto Básico se presentará documentación en la que se definan las características y punto de conexión a las redes de agua, alcantarillado y energía eléctrica, o cualquier otra que el Ayuntamiento estime necesario, pudiendo exigirse informe de las compañías suministradoras al respecto, así como en lo referente a las obras que estas consideren oportunas para tal fin.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de tres meses (si no se establece otro a través de Ordenanzas Municipales o por la legislación), caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita el correspondiente permiso de inicio de obras y el proyecto de ejecución.

La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del Proyecto Básico si resultase inútil, o de su adaptación, si fuera necesaria para obtener el permiso de inicio.

El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

1.6.15. Licencias de edificación y urbanización simultáneas.

1. En virtud de lo previsto en el artículo 149.2 de la LOUA, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de obras de edificación en parcelas que no alcancen la condición de solar, incluso si están incluidas en el ámbito de una Unidad de Ejecución.

2. Para ello deberá garantizarse en la forma legalmente establecida, la ejecución simultánea de edificación y urbanización, según lo previsto en los artículos 40 y 41 del RGU, debiéndose indicar expresamente estas condiciones en el acto de concesión de licencia. No obstante, la no-indicación expresa no eximirá al interesado de su cumplimiento.

3. De conformidad con la legislación de suelo y la legislación urbanística, será preciso proceder previamente a la equidistribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

1.6.16. Tira de cuerda: señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Cualquier persona podrá solicitar que se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar. Ello se efectuará el día y hora previamente señalados y notificado por el Ayuntamiento. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por él designado.

2. El técnico municipal procederá a marcar en el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente marcadas y materializadas.

La rasante se dará indicando la cota exacta de la misma en el eje de la fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera, al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

3. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

4. El señalamiento de las alineaciones y rasantes oficiales podrá instarse de oficio.

1.6.17. Transmisión de licencias.

1. Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento, por parte, tanto del nuevo como del antiguo propietario. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran las obras en cuestión, suscrita de conformidad por ambas partes.

Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Para la transmisibilidad de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público, se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las determinaciones de la propia licencia.

3. En caso de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviera el anterior titular.

1.6.18. Modificación de las condiciones de la materia sujeta a licencia.

1. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras distintas a las especificaciones constructivas o de materiales que no supongan alteración de las condiciones estéticas aprobadas, requerirán expresa modificación en la licencia de las mismas.

2. Así mismo deberán notificarse al Ayuntamiento los cambios de contratista y técnicos directores de obra.

1.6.19. Vigencia, caducidad y suspensión de las licencias.

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido. Se otorgarán

por plazo determinado, si no se dice nada se entenderá otorgada bajo la condición legal de la observancia de 1 año para iniciarla y de 3 años para terminarla (art. 173.1 de la LOUA).

2. Las licencias se declararán caducas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que así mismo se indican, y surtirán efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/99:

a) Si no se inician las obras en el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de su otorgamiento o de la fecha del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis meses.

b) Si, comenzadas las obras, quedaran interrumpidas durante un período superior a tres meses. Se podrá solicitar prórroga de tres meses, por una sola vez, y por causa justificada.

c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución establecidos en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación de la obra en el tiempo previsto en el mismo, será ampliada con las prórrogas en su caso concedidas.

d) Si no se cumple el plazo de terminación de las obras. De no haberse producido prórroga anterior, podrá solicitarse una definitiva por plazo no superior a seis meses.

e) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, por causa no imputable al titular de la licencia.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no afecta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

3. La caducidad, suspensión o paralización de licencias conllevará la extinción de la autorización a edificar, no pudiendo el interesado iniciar o reanudar actividad alguna salvo las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el valor de la edificación ejecutada, previa autorización u orden de la Administración. En caso de urgencia podrá obviarse este permiso previo pero notificándolo debidamente. En cualquier caso el interesado será responsable del buen estado de conservación y seguridad de las obras realizadas.

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada, salvo las referidas a seguridad y mantenimiento, se consideran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades que procedan.

1.6.20. Terminación de las obras. Reposición de daños a la urbanización y/o medio natural afectado.

1. Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia y en las condiciones que la misma establezca.

2. A la finalización de las obras, sus responsables deberán:

a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.

b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos, sin perjuicio de las cargas de urbanización que le hubieren sido exigidas.

c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos o del medio natural, hubiesen sido afectados por las obras.

d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.

3. No se concederá licencia de primera ocupación de un edificio sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

4. Los promotores de cualquier obra o acto de intervención en la edificación o el suelo (sea cual fuere su clasificación) se consideran como responsables de la reposición a su estado original de cualquiera de los elementos de la urbanización o del medio natural que se vea afectado por su actuación, sin perjuicio del deber de urbanizar.

5. A tal efecto el Ayuntamiento podrá imponer la prestación de fianza en metálico o mediante aval bancario por el importe que estime oportuno y según valoración justificada que asegure la total reposición pretendida.

6. Su devolución se hará una vez inspeccionadas e informadas favorablemente por los servicios técnicos municipales las obras necesarias de reparación (el aval deberá tener validez expresa hasta tal fecha).

7. La prestación de tal fianza se hará una vez concedida la licencia o los servicios oportunos, y siempre antes de comenzar las obras o actuaciones de que se trate, para lo que se establecerá esa condición en el contenido de la licencia, quedando suspendidos los beneficios de la licencia hasta su cumplimiento.

1.6.21. Licencias de obras y usos de naturaleza provisional.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.c) de la LOUA para toda clase de suelo, art. 52.3 para el suelo no urbanizable y artículo 13 de la Ley estatal 8/07 específicamente para el suelo incluido en un ámbito de actuación de urbanización, el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido en dichos artículos, siempre que no hubieran de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. La autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivan de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición si así lo acordase el Ayuntamiento.

3. Las licencias así concedidas sólo serán eficaces con la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por parte del interesado, a todo derecho de indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso. Este extremo deberá acreditarse ante el Ayuntamiento.

Sección 5.ª Licencias de ocupación

1.6.22. La licencia de primera ocupación de la edificación residencial y usos similares.

1. La licencia de primera ocupación tiene por finalidad exclusiva:

a) Comprobar que el edificio construido (o la ampliación del mismo) y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.

b) Cerciorarse de que lo construido reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

2. Están sujetos a licencia de primera ocupación:

a) Las edificaciones fruto de obras de nueva planta o ampliación.

b) Los edificios que han sido objeto de sustitución y reforma o rehabilitación, dando lugar a una configuración distinta a la preexistente.

3. Quedan excluidos de la obligación de obtener licencia de primera ocupación los edificios cuyos usos están sujetos a licencia de actividad, por encontrarse aquélla incluida entre los trámites de ésta.

4. La concesión de licencias de ocupación requiere la acreditación de los siguientes documentos:

a) Certificado final de la obra y, en su caso, de la urbanización, suscrita por la Dirección Facultativa de las mismas y visada por el colegio profesional correspondiente, donde además se justifique el ajuste de lo construido a la licencia en su día otorgada.

b) Proyecto final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras, si éstas hubieren sufrido alguna alteración, sin incurrir en los supuestos que precisan solicitud de modificación de licencia.

c) Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.

d) Justificante de haber solicitado el alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana, si el Ayuntamiento lo considerase preciso.

e) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.

f) Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

5. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, siendo el plazo para su concesión o denegación de un mes, salvo interrupción del plazo debido a subsanación de errores.

La obtención de la licencia de ocupación por el transcurso de los plazos, no legitima en ningún caso, las obras o usos que sean contrarios al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

Asimismo, la obtención de la licencia de ocupación, no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos, de las responsabilidades de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.

6. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación, cuando fuere preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

7. Las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos (agua, saneamiento, electricidad y teléfono) no podrán dar servicio a la edificación mientras tanto no se obtenga la licencia de ocupación. Queda especialmente prohibido utilizar el suministro de agua concedido para las obras en otras actividades diferentes y, especialmente, para uso doméstico.

Sección 6.ª Licencia de actividades

1.6.23. La licencia de actividad.

1. La licencia de actividad tiene por objeto autorizar la instalación, apertura y funcionamiento de cualquier actividad en el término municipal, tras acreditación, por parte de los solicitantes y técnicos, de que cumple las normas urbanísticas, y de emplazamiento que le son de aplicación, así como que la misma reúne las condiciones necesarias de tranquilidad, seguridad, salubridad y calidad ambiental.

2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto en los supuestos de nueva instalación, como en los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas.

3. Sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan, quedan excluidos de la obligación de obtener la licencia de actividad:

a) Los usos residenciales y sus instalaciones complementarias privadas (trasteros, locales de reunión de comunidades, garajes, piscinas, etc.) siempre que estén al servicio de la vivienda.

b) El ejercicio individual de actividades profesionales que no utilicen fórmulas sociales sometidas al derecho mercantil, así como las oficinas y servicios de las Administraciones Públicas.

c) Los establecimientos situados en el mercado de abastos, por entenderse implícita en la adjudicación del puesto.

d) Los quioscos para venta de prensa, chucherías, flores y boletos, así como la venta ambulante, situados en la vía pública, por entenderse que la licencia de ocupación de los mismos lleva implícita la licencia de actividad.

e) Los puestos, barracas, casetas o atracciones instalados en espacios abiertos, con motivo de las fiestas tradicionales locales, que se ajustarán, en su caso, a su normativa específica y ordenanzas municipales que a tales efectos se redacten y aprueben.

4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizable, a tenor en lo previsto en estas Normas.

5. La licencia de obras, cuando éstas sean necesarias para la instalación o funcionamiento de la actividad, no se concederá sin el otorgamiento de la licencia de actividad cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos con características determinadas (art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 - en adelante RSCL-). Quedará sólo pendiente la autorización de la puesta en marcha de la actividad (permiso de funcionamiento), que no se otorgará hasta la constatación del final de las obras con la correspondiente aportación de la documentación oportuna.

6. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarios para el desarrollo o instalación de la actividad, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.

Salvo en aquellos casos en que expresamente venga exigido por una norma de rango superior, la obtención de licencia de actividad no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extramunicipales.

7. En los cambios de nombre o titularidad, cuando la actividad esté en funcionamiento o haya dejado de ejercerse con anterioridad a seis (6) meses como máximo, cuente con licencia de actividad y no conlleve obras, la solicitud se acompañará de la siguiente documentación:

a) Fotocopia compulsada del alta en el Censo y/o Impuesto sobre Actividades Económicas.

b) Fotocopia compulsada de la licencia de actividad anterior.

c) Documento acreditativo del traspaso o cambio de nombre.

d) Fotocopia del DNI o CIF.

Cualquier otra variación se considerará como modificación de la actividad, debiéndose tramitar conforme a si se tratara de una nueva actividad, con la documentación que le sea exigible en virtud de ello, así como con la correspondiente liquidación de tasas e impuestos que le sean de aplicación.

Si se pretenden realizar obras sin perjuicio de lo anterior, deberá valorarse por los técnicos municipales si es necesario una nueva tramitación del expediente de actividad según la envergadura de éstas.

8. La legalización de obras, actividades o instalaciones, atenderá en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.

9. La licencia de actividad se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, siendo el plazo para su concesión o denegación de un mes para las actividades consideradas inocuas (pequeños establecimientos) y de dos para las calificadas (grandes establecimientos), salvo interrupción del plazo debido a subsanación de errores o autorizaciones pertinentes.

1.6.24. Clasificación de actividades.

1. Se considerarán como «actividades inocuas», las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas. No se considerarán como inocuas las actividades incluidas en cualquiera de los dos apartados siguientes.

2. Se considerarán «actividades susceptibles de prevención ambiental», aquéllas que se encuentran comprendidas en los Anexos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental (en adelante Ley GICA) o normativa que la sustituya, así como las que les sean de aplicación en la materia. También se consideran a las actividades incluidas en la Ley 16/2002 de prevención y control integrados de la contaminación.

3. Se considerarán «actividades susceptibles de prevención sobre seguridad pública», aquéllas que, sin perjuicio de su inclusión o no en el apartado anterior, sí estén incluidas dentro del ámbito de aplicación de la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, así como las que le sea de aplicación relativa a cualquier otra legislación vigente en materia de seguridad, higiene, comodidad y aislamiento acústico.

1.6.25. Actividades inocuas.

1. Para la concesión de licencia de actividad clasificada como inocua, la solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- a) Copia del DNI o escritura de constitución de la entidad.
- b) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se pretende ejercer la actividad.
- c) Documentación técnica; la cual incluye:

- Documento suscrito por técnico competente y visado colegial donde se acredite que las soluciones proyectadas cumplen con las normas urbanísticas relativas al emplazamiento, seguridad y solidez, así como lo que le afecte en cuanto a condiciones higiénicas y ambientales.

- Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad.
- Planos acotados de planta y sección a escala 1:100.
- Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones que pudiera tener.
- Valoración de las instalaciones.
- Proyecto técnico con el contenido mínimo del art. 1.4.18 de éstas Normas (en el que podrá incluirse el resto de la documentación técnica) cuando sea necesario por la legislación vigente.

d) Copia de las licencias de obras y de actividad otorgadas con anterioridad por una ocupación previa del local, o cuando esté se ubique en un edificio preexistente.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en los artículos 8 y siguientes del RSCL, así como en el resto de la legislación de Régimen Local.

3. La puesta en marcha de la actividad, no podrá realizarse hasta que el titular obtenga el permiso de funcionamiento según lo dispuesto en el art. 1.6.28 de estas Normas.

1.6.26. Actividades susceptibles de prevención ambiental.

1. A las actividades comprendidas en los Anexos de la Ley GICA o normativa que la sustituya, les será de aplicación lo dispuesto en dicha ley, así como en sus reglamentos. Los procedimientos serán diferentes según el Anexo en el que se incluya la actividad o en la legislación de prevención ambiental pertinente:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

2. Las actividades a las que les sea de aplicación cualquier otra legislación vigente en materia de protección ambiental, se regirán además, por lo dispuesto en las que le sean de aplicación. El Ayuntamiento podrá denegar y condicionar las licencias de las actividades que se opongán a la regulación establecida en el Título II de este Plan Urbanístico o cuando no se acredite haber obtenido las autorizaciones pertinentes de los organismos competentes, así como imponer medidas correctoras de acuerdo con dicha legislación.

3. La concesión de licencia de actividad, cuando ésta es susceptible de prevención ambiental, requiere aportar junto con la correspondiente solicitud, la siguiente documentación:

- a) Copia del DNI o escritura de constitución de la entidad.
- b) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
- c) Proyecto de actividad, suscrito por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, con el contenido mínimo del art. 1.4.18 de estas Normas, ajustándose a lo dispuesto en la Ley GICA (o normativa que la sustituya) y sus reglamentos, como demás normativa que le sea de aplicación.
- d) Copia de las licencias de obras y de actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local o cuando este se ubique en un edificio preexistente.

4. Sin perjuicio de que existan obras para las cuales será necesaria la presentación que se requiera en relación a la licencia de obras, la documentación a aportar contendrá las medidas correctoras y de seguridad que correspondan al tipo de instalación o actividad, con justificación expresa de su adecuación a la normativa que le sea de aplicación, especialmente en cuanto a su compatibilidad de uso a la Ley GICA o normativa que la sustituya, a la normativa de Protección Contra Incendios en los edificios, al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y al Decreto 72/1992 por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

5. La puesta en marcha de la actividad no podrá realizarse hasta que el titular obtenga el permiso de funcionamiento según lo dispuesto en el art. 1.6.28 de estas Normas.

1.6.27. Actividades susceptibles de prevención sobre seguridad pública.

1. Se considerarán como tales, las actividades comprendidas en el art. 1.3 de la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en Andalucía y en el Decreto 78/2002, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y establecimientos públicos, sin perjuicio de que puedan ser también de aplicación, lo dispuesto en el art. 1.6.26 de estas Normas.

2. Para la obtención de la licencia de actividad los titulares deberán aportar, junto con la solicitud correspondiente, la siguiente documentación:

- a) Copia del DNI o escritura de constitución de la entidad.
- b) Declaración del tipo de espectáculos o actividades recreativas cuya realización se pretende en el local o recinto.
- c) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
- d) Proyecto de actividad, suscrito por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, con el contenido mínimo del art. 1.4.18 de estas Normas, ajustándose a lo dispuesto en la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos y sus reglamentos, así como en el resto de la legislación que le sea de aplicación, especialmente en materia contra incendios (CTE), el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y el Decreto 72/1992 por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Andalucía.
- e) Determinación del número de espectadores o asistentes que hayan de constituir el aforo máximo del local o recinto donde vaya a desarrollarse la actividad.
- f) Copia de las licencias de obras y de actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local o cuando este se ubique en un edificio preexistente.

3. Si la actividad es además susceptible de prevención ambiental, la documentación podrá tramitarse conjuntamente (y el proyecto técnico refundirse) con la especificada en el apartado 5 del art. 1.6.26 de éstas Normas, aportando los ejemplares suficientes para que los organismos competentes puedan emitir los correspondientes informes.

4. Si la instalación de la actividad requiere la ejecución de obras, será necesario la obtención de licencia para la ejecución de las mismas. La documentación podrá tramitarse conjuntamente, aportando un sólo proyecto técnico que incluya lo requerido por ambas licencias y copias suficientes para los distintos trámites. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el art. 22 del RSCL.

5. El procedimiento de tramitación y otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en Andalucía y sus reglamentos de desarrollo o normativa que la sustituya, así como en la legislación de Régimen Local aplicable.

6. La puesta en marcha de la actividad no podrá realizarse hasta que el titular obtenga el permiso de funcionamiento, de conformidad a lo dispuesto en el art. 1.6.28 de estas Normas.

1.6.28. El permiso de funcionamiento de la actividad.

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad pretendida.

2. Para la obtención del permiso de funcionamiento de la actividad, será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como las resoluciones favorables de los órganos competentes sobre prevención ambiental y seguridad pública.

3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y en la legislación urbanística, así como haber concluido la edificación al amparo de licencia de obras no caducada.

4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.

5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera preciso la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán

incorporar las modificaciones necesarias tanto al proyecto de actividad como, en su caso, al de obras.

6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

7. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para obtener el permiso de funcionamiento será la siguiente:

- a) Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubiera sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que previstos para la modificación de licencias, art. 1.6.18 de éstas Normas.
- b) Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.
- c) Certificado final de instalación de la actividad, de obras o ambos, suscrito en cada caso por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, donde, además de la seguridad estructural del edificio y otras normas de obligado cumplimiento si fuera el caso, se haga constar:

- Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
- Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas en el procedimiento ambiental.
- Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y las Medidas de Protección contra Incendios establecidas en la normativa vigente.

d) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente, designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se trata de actividad calificada.

e) Recibo acreditativo de alta en el Censo o Impuesto de Actividades Económicas y en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

f) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos y cualquier otra que el Ayuntamiento exija conveniente.

8. Los titulares no podrán dar comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, así como tampoco podrán iniciar el funcionamiento de la misma, hasta que no se haya comprobado la instalación por los servicios técnicos municipales o de la Junta de Andalucía en cada caso.

9. Caducarán las licencias de actividad de aquellas actividades que permanezcan interrumpidas durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrá prorrogarse este plazo si dentro del mismo lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso. Esta prórroga no podrá exceder de un período igual al plazo antes mencionado.

1.6.29. Autorización de otros organismos con competencias concurrentes.

1. Las autorizaciones que deban otorgar otros órganos con competencias concurrentes habrán de adjuntarse a la solicitud de licencia, tanto en las de obras como en las de actividad y ocupación, no considerándose la documentación completa hasta que no se aporten aquellas a los efectos de cómputo de plazos y en el caso de que las mismas condicionen el otorgamiento de la licencia urbanística.

Sección 7.^a Otros aspectos y actos sujetos a Licencia Urbanística Municipal

1.6.30. Licencias de parcelación urbanística.

1. Estará sujeta a licencia urbanística toda segregación o agregación de terrenos en suelo urbano o a la correspondiente aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga.

En suelo no urbanizable se prohíbe toda parcelación urbanística, siendo preceptivo para cualquier segregación en esta clase de suelo, informe del Ayuntamiento en donde se indique la innecesariedad de licencia y que en tal caso sería una parcelación agraria, o su prohibición por ser una parcelación urbanística.

2. Con la solicitud de licencia de parcelación urbanística se acompañará el Proyecto de Parcelación regulado en el art. 1.4.15 de estas Normas, que podrá simplificarse con la siguiente documentación cuando se trate de una mera segregación o agregación de fincas en dos lotes:

- a) Escritura de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.
- b) Plano de situación y parcelario en cartografía oficial.
- c) Delimitación de las fincas iniciales y finales a escala mínima de 1:1.000.
- d) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes.
- e) Documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
- f) Propuesta si fuese el caso, de cédula urbanística o ficha de cada parcela resultante a efectos de facilitar la labor de control e información urbanística por parte del Ayuntamiento.

3. Para la solicitud del informe de innecesariedad de licencia de parcelación en el suelo no urbanizable, el Ayuntamiento exigirá la documentación necesaria que facilite la comprobación de que no se trata de una parcelación urbanística prohibida en esta clase de suelo.

1.6.31. Otros actos sujetos a licencias.

1. Otros actos sujetos a licencias son:

- Obras de urbanización ordinarias.
- Movimientos de tierras.
- Demoliciones.
- Apeos.
- Grúas torre.

2. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización ordinarias, se aportarán los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala 1:2.000 en el que se localice la finca.
- b) Proyecto técnico integrado por los documentos necesarios para los Proyectos de Urbanización, con los capítulos pertinentes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar.
- c) Copia del plano especial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, si fuese el caso.
- d) Depósito de garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, en la cuantía que se estime necesaria.

3. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no considerada como obra menor, se adjuntarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento 1:2000 con curvas de nivel.
- b) Plano topográfico escala 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y las fincas y construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
- c) Planos de perfiles.
- d) Memoria técnica complementaria de la documentación anterior, explicando las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

4. Con la solicitud de licencia de demolición o derribos, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Proyecto de demolición.

b) Proyecto de obra nueva, puesto que no se concederá licencia de demolición si no va acompañada de una obra nueva que lo sustituya, salvo en caso de ruina inminente u otras causas a valorar por los servicios técnicos.

c) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes. Si la demolición es de poca entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

5. Para la licencia de apeos se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos, si así se viese conveniente por la envergadura de las obras o por estar incluidos ambos en un único proyecto.

Cuando afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en la normativa de Derecho Privado.

Antes de comenzar un derribo o vaciado de gran consideración, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato, se podrá disponer en el acto de los apeos y de las obras convenientes bajo la dirección facultativa de la obra, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) hora, abonando los derechos que procedan y exigiéndose que se realicen los apeos u obras que se estimen oportunos.

6. Con la solicitud de licencia para la instalación de usos de grúas torres, en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio.

Si tuviera que instalarse en terreno de un vial, se indicará el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificado de la casa instaladora suscrito por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento.

En dicha certificación deberá recogerse las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria y documento visado por el correspondiente Colegio Oficial, expedido por técnico competente acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

1.6.32. Vallado de obras.

1. En toda obra de edificación, que afecte a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos (2) metros de altura como mínimo, con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remeteda del bordillo al menos un (1) metro para permitir el paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.

2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se

exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las respectivas obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

4. Con el otorgamiento de la licencia de obra se entenderá concedida la colocación de vallas y elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el presente artículo.

1.6.33. Construcciones provisionales de obras.

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en caso de anulación o caducidad de la licencia.

1.6.34. Acopio de materiales y escombros.

1. Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

1.6.35. Andamios y maquinaria auxiliar.

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal por la vía pública.

2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente en la materia.

1.6.36. Obras y usos en edificaciones en régimen de fuera de ordenación.

1. Se estará a lo dispuesto en el art. 34.b) y DA 1.ª de la LOUA y en lo indicado en el art. 1.1.7 de estas Normas.

En relación a la actividad, se podrá conceder licencia de apertura en un edificio fuera de ordenación, siempre que el uso sea permitido en la zona de ordenanza y no comporte la ejecución de obras prohibidas por la legislación urbanística, pudiendo permitirse las pequeñas obras que vienen exigidas por razones de higiene, ornato y conservación del inmueble, pero no las derivadas a la adecuación del local.

2. En relación con las obras y usos en edificaciones en régimen de fuera de Ordenanzas en suelo urbano, se estará a lo dispuesto en el art. 1.1.7 de estas Normas, permitiéndose cualquier obra, a excepción de las obras de nueva planta o ampliación, las cuales se permitirán siempre que cumplan la normativa establecida.

Sección 8.ª Ordenes de ejecución de obras y ruinas

1.6.37. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y usos.

1. De forma general, se estará a lo dispuesto en los artículos 155 y 158 de la LOUA, así como al art. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística y concordantes en lo que le sea compatible, como a las determinaciones concretas que para ciertas actuaciones establezcan estas Normas.

2. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión de obras y usos, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a:

a) Imponer o restablecer la legalidad urbanística infringida.
b) Exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones.

c) Exigir la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés turístico o estético.

d) Asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

3. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.

4. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras, implicará por parte del Ayuntamiento a la adopción de las medidas necesarias reguladas en la LOUA.

1.6.38. Estado ruinoso de la edificación.

Respecto al estado ruinoso de la edificación se estará a lo dispuesto en el art. 157 de la LOUA, en el RDU y en el art. 1.2.7 de las presentes Normas.

Sección 9.ª La inspección urbanística: Protección de la legalidad urbanística y las infracciones urbanísticas

1.6.39. Inspección urbanística.

1. La inspección urbanística se ejercerá por el Ayuntamiento a través de sus respectivos servicios, sin perjuicio de las competencias de los órganos de la Administración autonómica, de acuerdo con la legislación vigente.

2. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 156 de la LOUA.

1.6.40. Protección de la legalidad urbanística.

1. Se estará a lo dispuesto en los artículos 181 a 190 de la LOUA, en todo lo que sea de aplicación en función del contenido de estas Normas.

2. Las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, se consideran infracciones urbanísticas, debiendo adoptar el Ayuntamiento en todo caso, las medidas precisas para restaurar el orden urbanístico infringido y la realidad física alterada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto.

3. En los supuestos de obras abusivas contempladas en el apartado anterior, así como en los restantes casos de actuaciones sin la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, se impondrán, además, las sanciones que procedan por comisión de la infracción urbanística.

1.6.41. Infracciones urbanísticas.

1. Se estará a lo dispuesto en los artículos 191 a 194 de la LOUA, en lo que sea de aplicación en función del contenido de estas Normas.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones generales de protección del medio físico

2.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protección que se regula en el presente capítulo, deriva en su mayor parte, de las determinaciones de la legislación sectorial que el planeamiento asume como suyas al incorporarlas a su normativa particular. Tal régimen de Protección comprende los siguientes aspectos:

a) La protección de los Sistemas Generales de Comunicación e infraestructuras básicas.

b) La protección del medio ambiente: Vertidos sólidos, líquidos y gaseosos, contaminación acústica y vibratoria, protección contra incendios, etc.

c) La protección y servidumbres de los bienes de dominio público según su normativa sectorial, comprendiendo principalmente las vías pecuarias y los cauces públicos.

d) La protección e incompatibilidad de usos en los ámbitos que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

e) La protección de las zonas en las que se localicen actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medio ambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con usos urbanos.

f) La protección del patrimonio histórico: Arquitectura urbana, rural y popular, yacimientos arqueológicos y paisaje urbano y rural.

2. El régimen de protección, es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación, sólo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

2.1.2. Legislación de aplicación.

1. Para la protección del medio físico y ambiental, de los bienes de dominio público y del patrimonio histórico se estará a lo dispuesto:

a) En la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental en Andalucía (LPAA) o normativa que la sustituya, así como los reglamentos que la desarrollan, que actualmente son:

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre).

- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).

- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de abril)

- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95)

- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/96) y Orden del 23 de febrero de 1996 que desarrolla dicho reglamento.

- Y las disposiciones que a tal efecto apruebe la Consejería de Medio Ambiente.

b) En relación con la protección del Medio Físico: Patrimonio Histórico, Espacios Naturales y Dominio Público:

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

- Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (D. 19/1995).

- Reglamento de Actividades Arqueológicas (D. 32/1993).

- Ley 2/1989, de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía, y medidas adicionales para su protección.

- Decreto 316/1984, de Declaración del Parque Natural Sierra de Grazalema.

- Decreto 340/1988, por el que se aprueba el Plan de Uso y Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema.

- Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

- Decreto 155/1998, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

c) En relación con la Protección de los recursos forestales:

- Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

- Reglamento Forestal de Andalucía (D. 208/1997, de 9 de septiembre)

Todo ello conforme al art. 148.1.9.º de la Constitución Española, según el cual, las Comunidades Autónomas pueden

asumir competencias en materia de gestión de la protección del medio ambiente, sin perjuicio de que el art. 149.1.23.ª atribuye al Estado la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentran, entre otras:

a) En relación con la protección Ambiental:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. Reglamento (R.D. 833/98). Plan Nacional de residuos Urbanos (resolución de 13 de enero de 2000).

- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.

- Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y Reglamentos.

b) En relación con la protección del Medio físico: Patrimonio Histórico, Espacios Naturales y los recursos naturales:

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

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre. Modificada por la ley 417/1997, de 5 de noviembre

- R.D. 439/90, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

- R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas.

- Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 abril de 1986, modificado parcialmente por R.D. 30 de octubre de 1992 y recientemente por R.D. 606/2003.

- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

2.1.3. Responsabilidades.

1. La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de protecciones corresponde al Ayuntamiento y a la Administración Autonómica en lo que a ella corresponda, según la legislación de aplicación. El Ayuntamiento podrá denegar y condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que se opongan a la regulación que se establece en este Título y deberá obtener las autorizaciones pertinentes de los organismos competentes.

2. La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Consecuentemente, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales a cerca de las instalaciones y actividades que a su criterio supongan un peligro en cuanto a la sanidad, naturaleza, falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño, actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje, así como aquellas que ocupen suelos no edificables en función de las servidumbres que sobre ellos graviten.

CAPÍTULO 2

Protección de los sistemas generales de comunicaciones, vías pecuarias, caminos e infraestructuras básicas

2.2.1. Aplicación y responsabilidades.

1. La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por ser de ámbito nacional o autonómico, prevalece sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

2. La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de servidumbres corresponde al Ayuntamiento y a los organismos competentes y alcanza también a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden.

2.2.2. Protección de las vías de comunicación.

1. A las carreteras autonómicas y provinciales que discurren por el término municipal de Alcalá del Valle le serán de aplicación las normas sobre uso y defensa contenidas en la Ley de Carreteras de Andalucía (Ley 8/2001), no presentándose carretera estatal alguna a la que le sería de aplicación la legislación estatal (Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento de desarrollo). A tales efectos se distinguen las siguientes zonas:

a) Zona de Dominio Público Adyacente: Franja de terreno de 8 m de anchura en vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas) y de 3 metros en las vías convencionales (resto de las carreteras) a cada lado de las carreteras medidos en horizontal desde la arista exterior de explanación y perpendicular a la misma.

b) Zona de Servidumbre Legal: Constituirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de 25 m en vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas) y de 8 metros en vías convencionales (resto de las carreteras), medidas desde las citadas aristas.

c) Zona de Afección: Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m en vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas), de 50 metros en las vías convencionales de la red principal (básica, intercomarcal y complementaria) y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

d) Zona de no edificación: Se Sitúa a ambos lados de la carretera, a 100 m en las vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas), a 50 metros en las vías convencionales de la red principal (Red básica, intercomarcal y complementaria) y a 25 metros en el resto de las carreteras (red comarcal y local), de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Por tanto, las edificaciones o construcciones que se pretendan realizar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de 25, 50 ó 100 metros, según la categoría de la vía, excepto a aquellas vías que pasen a su clasificación como suelo urbano, donde podrá establecerse una distancia inferior.

2. En el municipio de Alcalá del Valle, las vías de comunicación a las que les sería afectada la ley de carretera andaluza son:

a) Las clasificadas como vías convencionales dentro de la Red secundaria comarcal y local, cuya titularidad (o delegación) ostenta la Excm. Diputación de Cádiz.

- La CA-P-4211 que partiendo de la A-384 en el término de Olvera llega a Alcalá del Valle.

- La CA-P-421 de Alcalá del Valle al cruce con la CAP-422 y 414.

- La CAP-414 del cruce anterior a Setenil (de Torre Alháme hasta Cuevas del Becerro).

- La CAP-0455, une Alcalá del Valle con Cañete la Real pasando por la entidad de población conocida como La Atalaya.

- Carretera o camino asfaltado que une la CAP-0455 con la CAP-414.

Presentando las siguientes zonas funcionales y de protección:

Zona de dominio público adyacente: 3 metros.

Zona de servidumbre legal: 8 metros.

Zona de afección: 25 metros

Zona de no edificación: 25 metros.

Para la construcción de posibles accesos desde estas vías, se solicitará autorización al órgano o entidad administrativa gestora del dominio público afectado (Diputación Provincial en este caso), acompañado de documento que contemple la definición de los mismos.

Los posibles paralelismos con las canalizaciones subterráneas de los distintos servicios, se dispondrán fuera de la zona de Dominio Público de la carretera y, en los cruces, se tendrán en cuenta las normas que, para este tipo de obras, establece la Excm. Diputación Provincial de Cádiz.

b) Las clasificadas como carreteras convencionales dentro de la categoría de Red Principal, perteneciente a la red básica andaluza, de titularidad de la Junta de Andalucía:

3. Las protecciones para todas las vías de comunicaciones y vías pecuarias del suelo no urbanizable (red básica y comarcal, caminos rurales, y vías pecuarias) que conforman el Sistema General de Comunicaciones y de Vías Pecuarias de la estructura general y orgánica del término municipal son, además de las dispuestas por la normativa sectorial de aplicación, y si no se indica lo contrario en las condiciones establecidas en la normativa particular según las distintas categorías en las que se divide el Suelo No Urbanizable, las siguientes:

a) En general y salvo casos de justificación excepcional, se prohíbe la incorporación del sistema viario general de comunicaciones del suelo no urbanizable a futuras urbanizaciones no contempladas en las presentes Normas y que pudieran darse a través de modificaciones puntuales. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. No se podrán crear nuevos accesos a las carreteras o caminos públicos que estén de otro acceso existente a distancia menor de:

- Trescientos (300) metros en carreteras provinciales.
- Ciento cincuenta (150) metros en carreteras locales.
- Ochenta (80) metros en caminos vecinales.

b) En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o a las franjas de protección establecidas en las mismas.

c) Toda edificación se situará a ambos lados de la vía de comunicación, al menos a una distancia mínima, medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima:

- De 25 metros en la red secundaria comarcal, en aplicación de la ley autonómica 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y las vías pecuarias y caminos rurales en aplicación de las presentes Normas.

d) Podrá ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público en aquellos pasos que, a través de predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de la orilla de ríos, charcas o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

4. Será necesaria la autorización, previa a la licencia, del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en las zonas de servidumbre y de afección. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana y se clasifiquen como urbana o urbanizable, tras el preceptivo y vinculante informe de la Administración titular de la carretera a las presentes normas, las autorizaciones de usos y obras corresponderán al Ayuntamiento.

5. La distancia mínima de la valla al eje de caminos y sendas existentes en el término será de cinco (5) metros.

2.2.3. Protección de las vías pecuarias y caminos.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias respectivamente, siendo las mismas:

a) Las vías pecuarias existentes en el término municipal, son las recogidas en el plano correspondiente del presente PGOU. El Órgano medioambiental competente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

b) Los caminos vecinales y rurales son los recogidos en el plano «Estructura general y orgánica. Clasificación y usos del término», siendo aquellas vías públicas que, sirviendo de comunicación a las parcelas agropecuarias y a las áreas de interés de carácter natural, ambiental, arqueológico y cultural, entre otros, son consideradas como Sistema General de Comunicaciones. Las dificultades de su concreción exacta, tanto en longitud como en su anchura, hace necesario que el Ayuntamiento, como administración titular de tales terrenos, la realización de un catálogo y deslinde de los caminos rurales.

2. Las vías pecuarias quedarán sometidas a las limitaciones de uso y demás medidas de protección establecidas en la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza, de 4 de agosto de 1998 (Decreto 155/1998). Sin perjuicio a ello, se estará a lo siguiente:

a) No se permitirán, en ningún caso, construcciones permanentes e implantaciones de actividades que impidan o perjudiquen las comunicaciones agrarias, quedando específicamente prohibidos los cercados de cualquier tipo dentro de sus límites.

b) Sólo se permite su utilización como vías de tránsito y de comunicación de ganado y personas, debiendo potenciar su aprovechamiento como itinerarios lúdico deportivos y los señalados en su normativa sectorial

c) Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el art. 1.6.21 de estas Normas, sin que en ningún caso origine derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente para cada caso. Asimismo es necesario, antes de la concesión de la correspondiente licencia municipal, que se cuente con la Autorización de Ocupación temporal de los terrenos a otorgar por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

d) Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se buscará una vía alternativa lo más próxima a ella para facilitar el tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.

e) Para la realización de construcciones en una banda de cien (100) metros a cada lado del eje de una vía pecuaria, será preciso realizar el deslinde de la vía pecuaria previamente a la licencia, o en todo caso, al señalamiento del posible deslinde con las anchuras legalmente establecidas. No obstante, cualquier cerramiento o vallado de parcela que linde con una vía pecuaria, deberá tener autorización previa del organismo competente.

f) La línea de edificación medida desde la arista exterior del deslinde legal de una vía pecuaria, se situará a ambos lados de la vía, a una distancia mínima de 25 metros, salvo los supuestos que se determinen desde estas Normas.

g) Se deberán llevar a cabo actuaciones de plantación de arbolado en sus márgenes, para que el tránsito por ellas sea más agradable.

h) Las edificaciones ubicadas en su ámbito y no señaladas expresamente en estas Normas como pertenecientes a núcleo de población reconocido como tal, quedan sometidas

al régimen de fuera de ordenación. En todo caso, estará prohibida cualquier obra que se lleve a cabo en una vía pecuaria que no cuente con la previa autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

i) No se podrán crear nuevos accesos a vías pecuarias que se encuentren respecto de otro acceso existente a distancia menor de ochenta (80) metros.

3. Para los caminos vecinales y rurales públicos, conformadores del Sistema de Comunicaciones, estarán sometidas a las siguientes determinaciones de protección, a falta de legislación propia, y si no se indica lo contrario en las condiciones establecidas en la normativa particular según las distintas categorías en las que se divide el Suelo No Urbanizable:

a) Su anchura será la original y en todo caso no menor a seis (6) metros.

b) No se podrán crear nuevos accesos a caminos públicos que se encuentren respecto de otro acceso existente a distancia menor de ochenta (80) metros.

c) En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o a las franjas de protección establecidas en las mismas.

d) Podrá ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público en aquellos pasos que, a través de predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de la orilla de ríos, charcas o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos, aún no grafiados expresamente.

2.2.4. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1. Se regirán por lo dispuesto en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión que establece las condiciones de cruzamientos y paralelismo a carreteras (nacionales, comarcales, locales y vecinales), ferrocarriles, ríos y canales, así como paso por zonas de bosque y masas de arbolado, edificaciones, construcciones y zonas urbanas.

2. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 kV: 30 m.
- Línea de 220 kV: 25 m.
- Línea de 138 kV: 20 m.
- Línea de 66 kV: 15 m.
- Línea de 45-50 kV: 15 m.

3. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de diciembre).

2.2.5. Servidumbres de abastecimiento de agua, saneamiento y otras instalaciones en el suelo no urbanizable.

1. En las redes de abastecimiento de agua, las de saneamiento y otras de conducción de aguas que transcurran por el suelo no urbanizable se establece una zona de servidumbre de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permite la edificación. Las labores agrícolas u otros movimientos de tierra se permitirían en los casos en los que la profundidad de la instalación así lo permita.

CAPÍTULO 3

Protección del medio ambiente

2.3.1 Protección del medio ambiente.

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- a) Vertidos: Sólidos (basuras), líquidos (aguas residuales) y gaseosos.
- b) Contaminación acústica y vibratoria.
- c) Protección contra incendios.
- f) Utilización de explosivos.
- g) Recursos hídricos.
- h) Protección de la vegetación.
- i) Protección de la fauna
- j) Protección del suelo.

2. Para el suelo clasificado como no urbanizable también se estará de forma general a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz sobre protección de recursos y del dominio público, sin perjuicio de las condiciones que se establecen a continuación.

3. «Para las actividades que se implanten en el término municipal, cualquiera que sea la clasificación del suelo en que se asienten, y sean susceptibles de producir riesgos medioambientales, deberán elaborar un Plan de Emergencia Exterior que evaluará los riesgos y accidentes potenciales en la empresa y sus consecuencias para el medio ambiente, así como las medidas preventivas, correctivas y a tomar en caso de emergencia.»

2.3.2 Vertidos sólidos.

1. Quedan regulados por:

- La LPAA (o normativa que la sustituya) y sus reglamentos, en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995).

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, que modifica la normativa básica de residuos existente hasta el momento, derogando la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre Residuos Sólidos Urbanos.

- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.

- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.

- Plan de Medio Ambiente de Andalucía.

- Plan Director Provincial de Residuos Sólidos Urbanos de Cádiz (PDP-RSU de Cádiz). Según se establece en la LPAA para la gestión de los desechos sólidos urbanos, el órgano competente de la Consejería de Medio Ambiente elaborará un Plan Director Territorial de Gestión de Residuos, en el que se integrarán los Planes Directores Provinciales, con la participación de las Corporaciones Locales en su elaboración. Las previsiones y determinaciones del Plan Territorial de Gestión de Residuos serán de obligado cumplimiento, dentro de su ámbito de aplicación, para las personas y entidades públicas y privadas.

- Plan de Gestión de Escombros y restos de obras de la provincia de Cádiz, aprobado definitivamente por el Pleno de la Excm. Diputación Provincial en sesión ordinaria celebrada el 10 de febrero de 2.000. El PDP-RSU de Cádiz recoge la elaboración y posterior desarrollo del plan de Gestión y Aprovechamiento de los escombros de la provincia, recogiendo sus principales directrices como son: la ordenación de la gestión de escombros y regeneración de los espacios degradados por la minería a cielo abierto.

- La Ley 22/1973 de Minas, R.D.L. 1/2001, de Aguas, y demás normativas aplicables.

2. A los efectos de orientar el presente punto, los vertidos de residuos se clasifican:

A) Los regulados por la LPAA (o normativa que la sustituya):
A.1. Residuos sólidos urbanos:

a) Residuos sólidos constituyen la basura domiciliaria o se generen por las actividades comerciales o de servicios, así como los procedentes de la limpieza viaria o de los parques y jardines.

b) Vehículos y enseres domésticos, maquinaria y equipo industrial abandonados.

c) Escombros y restos de obras.

d) Residuos biológicos y sanitarios, incluyendo los animales muertos y los residuos o enseres procedentes de actividades sanitarias, de investigación o fabricación, que tengan una composición biológica y deban someterse a tratamiento específico.

e) Residuos industriales, incluyendo lodos y fangos.

f) Residuos de actividades agrícolas, entre los que se incluyen expresamente los substratos utilizados para cultivos forzados y los plásticos y demás materiales utilizados para la protección de tales cultivos contra la intemperie, así como los envases de productos aplicados en agricultura, excepto los que sean catalogados como tóxicos y peligrosos.

g) Otros residuos que deban ser gestionados por las Corporaciones Locales, con arreglo a la legislación de Régimen Local.

A.2. Residuos tóxicos y peligrosos.

Son los desechos que se generan con ocasión de las actividades productoras y gestoras de residuos tóxicos y peligrosos, y los que están caracterizados como tales por la normativa vigente (Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y el Reglamento 833/1988 que la desarrolla). La competencia sobre esta material corresponderá a la Consejería de Medio Ambiente.

A tales efectos se entiende por residuos tóxicos y peligrosos, los materiales sólidos, pastosos, líquidos, así como los gaseosos contenidos en recipientes que, siendo el resultado de un proceso de producción, transformación, utilización o consumo, sus productos destine el abandono y contengan en su composición alguna de las sustancias y materias contempladas por la legislación básica estatal y el Derecho de la Unión Europea en cantidades o concentraciones tales que representen un riesgo para la salud humana, recursos naturales y el medio ambiente.

Los residuos radiactivos se regirán por su normativa vigente.

B) Los regulados por la Ley 22/1973, de Minas, y demás disposiciones que la desarrollan, consistentes en los desechos y residuos producidos como consecuencia de las actividades reguladas en la misma.

C) Los vertidos regulados en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001), considerados como vertidos líquidos contemplados en el artículo posterior.

D) Los residuos orgánicos procedentes de actividades agrícolas o ganaderas, producidos en fase de explotación y que se depositen en suelo no urbanizable.

3. Las personas y entidades productoras o poseedoras de los desechos y residuos sólidos urbanos (grupo A.1) estarán obligadas a ponerlos a disposición del Ayuntamiento en las condiciones exigidas por las Ordenanzas Municipales y por el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

Serán responsables de los daños o molestias causadas por los mismos hasta que se ponga a disposición de la Administración o entidad encargada de su gestión.

De conformidad con la normativa de Régimen Local, el Ayuntamiento está obligado a prestar el servicio de residuos

sólidos urbanos. La nueva Ley de Residuos 10/98 atribuye de forma genérica a las Entidades Locales, como servicio obligatorio, la recogida, el transporte y la eliminación y/o tratamiento de los residuos urbanos.

4. Sólo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que determinarán los departamentos municipales competentes dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en el título V de estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 10/1998 sobre residuos sólidos urbanos.

a) En relación con Residuos sólidos que constituyen la basura domiciliaria:

El municipio de Alcalá del Valle está integrado, dentro de la estructura territorial provincial para la gestión de los residuos sólidos urbanos, en la Comarca de la Sierra-subsector de Olvera, de gestión municipal y prestándole Servicio el Consorcio Bahía de Cádiz. En dicho subsector está integrado además del municipio de Alcalá del Valle los siguientes: Olvera, Algodonales, El Gastor, Setenil, Torre Alháuquime y Zahara de la Sierra. La instalación actual está compuesta por un vertedero controlado localizado en el término de Olvera a 27 km de Alcalá del Valle, con un índice medio de producción de Residuos Sólidos Urbanos Domiciliarios (R.S.U.D.) de 0,82 kg/hab/día, que para una población de 28.250 habitantes supone una producción anual de 8.251 toneladas de R.S.U.D. El Plan Director Provincial de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Cádiz, aprobado definitivamente por la Diputación Provincial el 30 de julio de 1997 y con vigencia hasta el 31 de diciembre del año 2005, prevé la instalación de una planta de transferencia de RSU y Centro de Recogida Selectiva en el municipio de Olvera, para el período 2001-2005, cuya localización se encontraría junto al actual vertedero controlado. Desde este punto sería llevado al Centro de Recuperación y Reciclaje de Jerez de la Frontera.

En el presente Plan Urbanístico se señala la disposición de unas instalaciones idóneas para la selección y transporte de los residuos sólidos urbanos al vertedero controlado de Olvera, Punto Limpio (pequeño centro de recogida selectiva municipal), siendo su localización lo más próxima al suelo industrial o dentro de él pero evitándose que el acceso de los vehículos de transporte del material de residuo se haga por el propio polígono industrial, o la utilización de antiguas canteras próximas al núcleo. Para ello se deberá potenciar la selección de los residuos desde el propio usuario, dotándose al municipio de los contenedores y/o bolsas de recogida selectiva oportunas: papel, vidrio, plástico, madera, material orgánico, pequeños enseres, chatarra eléctrica, etc.

b) En relación con Residuos sólidos que constituyen los enseres domésticos y vehículos:

No existe en el término municipal ningún punto de recuperación y reciclaje de estos residuos. Anteriormente acaban los enseres domésticos en los vertederos incontrolados de escombros y cunetas. Tampoco existe desguace y reciclado de vehículos, generalmente en manos de la industria chatarrera.

El centro de recogida selectiva municipal de los residuos domiciliarios dispondrá a su vez de líneas para la recogida de estos enseres y serán transportados al oportuno centro de reciclaje. El Ayuntamiento podrá concertar tales servicios a gestores autorizados.

La industria chatarrera o de desguace de vehículos, se considerará como actividad insalubre, debiendo cumplir las determinaciones urbanísticas señaladas para tal uso además de las medioambientales oportunas.

c) En relación con Residuos sólidos que constituyen los Escombros y restos de obras:

Se deposita actualmente en una escombrera localizada en una antigua cantera en el entorno del Manzón, así como en

otros puntos incontrolados y dispersos a lo largo del término, generalmente junto a los caminos vecinales.

Se prohíbe nuevas localizaciones en áreas delimitadas por el presente PGOU como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, en los cauces y vertientes o en áreas en que se produzca impacto paisajístico por ser visibles desde los puntos de tránsito habitual. Si podrán ubicarse en zonas que necesiten un relleno para su utilización como espacio libre de uso público y en regeneraciones de canteras y otros espacios similares.

Se estará a lo dispuesto en el Plan Provincial de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la Provincia de Cádiz.

d) En relación con Residuos sólidos que constituyen los Residuos biológicos y sanitarios:

No se generan en el municipio residuos biosanitarios y hospitalarios (residuos infecciosos, cortantes, restos anatómicos no regulados por el reglamento de policía mortuoria), los cuales, si existiesen, requerirán un tratamiento de descontaminación previo a la entrega a los servicios o gestores autorizados. Se estará a los planes relativos a ello que se desarrollen.

A los residuos tóxicos y peligrosos como son los disolventes, citostáticos, productos químicos, residuos de análisis de laboratorios, fármacos, etc. le será de aplicación la normativa específica existente para los Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Los residuos clínicos como son las curas, sueros vacíos, etc. no infecciosos ni tóxicos ni peligrosos, y los asimilables a residuos urbanos, podrán eliminarse directamente con los residuos urbanos previo control interno específico.

La recogida de animales muertos se realizará mediante la contratación de servicios autorizados, de forma individualizada por el Ayuntamiento, mancomunidad o diputación.

e) En relación con Residuos sólidos que constituyen los Residuos industriales, incluyendo lodos y fangos:

El centro municipal de recogida podrá, así mismo, albergar distintas líneas de selección para la recogida de los residuos domiciliarios peligrosos, tales como, neumáticos usados, envases, chatarra electrónica, baterías de automóviles, metales, pilas de níquel-cadmio, condensadores, etc. Los residuos industriales no tóxicos pueden dejar de serlo si algunas variables físicas y químicas no son controladas.

f) En relación con Residuos sólidos que constituyen los Residuos de actividades agrícolas:

De los residuos sólidos urbanos agrícolas, son los plásticos utilizados para la protección de los cultivos los que presentan mayores problemas ambientales. Su recogida, se efectuará por los propios usuarios y su depósito, en los puntos que se señalen expresamente para ello, que dado su pequeño volumen podrán localizarse en el centro de recogida selectiva municipal, para su traslado a una planta de recepción y embalado de plástico o, a su destino final, la planta de reciclaje de plásticos agrícolas (la más próxima situada en Los Palacios-Sevilla).

El Plan Director prevé la creación de una Planta de Recepción y Embalado en la Comarca de La Janda que contaría con una unidad móvil que permitiría recoger los generados en el término.

La Ley de Envases y Residuos de Envases indica que las entidades locales deberán establecer los mecanismos de gestión previstos en estas disposiciones, contemplando dos procedimientos de gestión para el cumplimiento de los objetivos de reducción, reciclado y valorización. A saber:

- El Sistema de Depósito, Devolución y Retorno
- El Sistema Integrado de Gestión de Residuos de Envases y Envases Usados.

En el art. 9 de la mencionada Ley, se regula la forma de participación de las Entidades locales. La participación de las Entidades Locales en los sistemas integrados de gestión

de residuos de envases y envases usados se llevará a efecto mediante la firma de convenios de colaboración entre éstas y la entidad a la que se le asigne la gestión del sistema. Las Entidades Locales se comprometerán a realizar la recogida selectiva de los residuos de envases y envases usados incluidos en el sistema integrado de gestión de que se trate, así como a su transporte hasta los centros de separación y clasificación o, en su caso, directamente a los de reciclado o valorización.

Las Entidades Locales que no participen en un sistema integrado de gestión, convendrán con la Comunidad Autónoma a la que pertenezcan, un procedimiento para posibilitar el cumplimiento, respecto de los residuos de envases generados en su ámbito territorial, de los objetivos de reciclado, valorización y reducción señalados en el artículo 5 de la Ley de Envases y Residuos de Envases.

5. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

6. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito. A tales efectos el Ayuntamiento elaborará, con la ayuda de los organismos públicos competentes en la materia, y acorde con los Planes de Residuos Sólidos Urbanos que se establezcan, unas Ordenanzas Municipales de recogida selectiva de los Residuos Sólidos Urbanos del término municipal, estableciendo las zonas destinadas a la ubicación de los contenedores para su recogida selectiva, siendo el destino final de éstos las instalaciones autorizadas para tal fin. Así mismo, el Ayuntamiento podrá exigir en los proyectos de urbanización que se redacten para las nuevas zonas urbanas y urbanizables, la previsión de zonas reservadas y destinadas a la ubicación de los contenedores.

No obstante, cualquier tipo de residuos que por sus características no pueda o deba ser recogido por el servicio de recogida a domicilio, deberá ser trasladado directamente al lugar permitido para su vertido por cuenta del titular de la actividad. Tampoco se podrá depositar en horarios distintos de los que fije el Ayuntamiento.

7. El Ayuntamiento se integrará en consorcio y mancomunidad para la gestión de desechos y residuos, siendo la Junta de Andalucía la que promoverá o incentivará las medidas que tiendan a reducir o suprimir la producción de desechos y residuos o que posibiliten el reciclado o la reutilización en los propios focos de producción

8. Respecto a los residuos tóxicos y peligrosos, su competencia corresponderá a la Consejería de Medio Ambiente, elaborándose Planes de Gestión para su planificación, adaptándose a la legislación básica del Estado en esta materia y al Plan Nacional de Residuos Industriales.

9. «La gestión de los residuos sólidos urbanos y agrícolas, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la Provincia de Cádiz y el plan Andaluz de Residuos Peligrosos.»

2.3.3. Vertidos líquidos.

1. Se regirán por el TR de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001) y el R.D. 606/2003, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Se consideran vertidos líquidos los que se realizan directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos, así como los que se llevan a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones mediante evacuación, inyección o depósito.

2. A efectos de vertidos de aguas residuales a cauces públicos regirán las normas establecidas en este artículo, sin perjuicio de la necesidad de contar con la autorización del organismo de Cuenca Hidrográfica, según dispone la legislación sobre Aguas, respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha ley y normas concurrentes con la misma.

3. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cual-

quier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

4. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, incluidas las viviendas en suelo no urbanizable que contemplen la construcción de fosa séptica, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización previa de vertido por parte del Organismo de Cuenca.

5. El procedimiento para obtener la autorización de un vertido se iniciará mediante la presentación de una solicitud por el titular de la actividad, concretando las características de la actividad causante del vertido, localización exacta del mismo, características cuantitativas y cualitativas de los vertidos y descripción sucinta de las instalaciones de depuración, acompañando proyecto suscrito por técnico competente de las obras e instalaciones de depuración o eliminación que, en su caso, fueran necesarias para que el grado de depuración sea adecuado al grupo de calidad establecido para el medio receptor.

Cuando el vertido o el sistema de depuración o eliminación propuesto se presuma que pueda dar lugar a la infiltración o el maceramiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos y las aguas subterráneas, se habrá de aportar, además, un estudio hidrogeológico en relación con la presunta afección.

6. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la legislación vigente sobre Aguas, la LPAA y sus reglamentos.

7. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará «autorización de vertido por parte de la Agencia Andaluza del Agua y para la conexión de la red de pluviales a los distintos arroyos, todo ello previo a la puesta en marcha del vertido. Todo proyecto que desarrolle una actuación de urbanización que afecte a la zona de servidumbre y/o de policía de agua, deberá ser informado por el organismo competente de la cuenca (actualmente la Agencia Andaluza del Agua) e incorpora, cuando se trate de un instrumento de planeamiento de desarrollo, un Estudio de Inundabilidad en el caso que aquella lo determine».

8. Según la actividad de que se trate, se estará también a lo dispuesto en la LPAA y sus reglamentos.

9. En suelo urbano y suelo urbanizable, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal, encauzada ésta a su vez, a la depuradora prevista.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la LPAA y reglamentos según el tipo de industria esté regulada en un Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

10. Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en las Normas Provisionales para el Proyecto y Ejecución de Estaciones Depuradoras, aprobadas por la Resolución de 23 de abril de 1.969 y, en particular para las presentes Normas, a los siguientes extremos:

a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de doscientos cincuenta (250) litros por usuario cuando sólo se viertan en ella aguas fecales y quinientos (500) litros por usuario en otros casos.

c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:

- Diez (10) centímetros en el fondo para depósito de cienos.
- Veinte (20) centímetros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

d) La cámara aeróbica tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un (1) metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un (1) metro.

e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a diez (10) personas en el caso de las de obras de fábrica y veinte (20) personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

f) Si se emplea fábrica de ladrillo, tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de tres (3) centímetros de espesor.

Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de veinticinco (25) centímetros cuando se trate de hormigón en masa; quince (15) centímetros para hormigón armado «in situ» y diez (10) centímetros cuando se utilicen piezas prefabricadas.

g) La fosa distará veinticinco (25) metros como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

2.3.4. Vertidos gaseosos.

1. Quedarán regulados por la LPAA y sus reglamentos, en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996). Con carácter supletorio se aplicará la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico, así como el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla dicha ley, y sus modificaciones posteriores.

2. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente la vigilancia, control, potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los Anexos primero y segundo de la LPAA y sus reglamentos; correspondiendo al Ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.

3. Se entiende por «nivel de emisión de un contaminante», la concentración y/o masa del mismo vertida a la atmósfera en un período determinado.

Se entiende por «nivel de inmisión de un contaminante», la cantidad del mismo existente por unidad de volumen de aire, medida siempre en ambientes exteriores.

4. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente: Decreto 833/1975 y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.

5. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho reglamento.

2.3.5. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Actualmente queda regulado por la LPAA, sus reglamentos y la Ley de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía y la legislación estatal en la materia (Ley 37/2003 del Ruido)

2. Corresponde al Ayuntamiento la competencia de vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en caso de las actividades incluidas en el Anexo tercero de la LPAA. La potestad sancionadora, vigilancia, control y establecimiento de medidas cautelares para las actividades de los Anexos primero y segundo, y sus Reglamentos, le corresponde a la Consejería de Medio Ambiente.

3. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

2.3.6 Protección contra incendios.

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la normativa de protección contra incendios vigente y cuantas normas de prevención de incendios estuvieren vigentes para cada tipo de actividad.

2. No existe masa forestal importante en los alrededores del núcleo principal de Alcalá del Valle, presentándose las zonas arbóreas separadas del suelo urbano a través de espacios públicos de viario.

Como conclusiones del Plan de Prevención de Incendios Forestales realizado para el término municipal, que se recoge en la Ampliación del estudio de Impacto Ambiental, en el Anexo Núm. 3, se propone el acondicionamiento del camino que discurre al lado del arroyo Aguillilla y del Cerezo, descrito en la pág. 26 de dicho Plan, así como los tratamientos selvícolas adecuados recogidos en las pp. 26 a 28, y la realización de: tres pistas auxiliares en pistas existentes (pp. 28 y 29); dos líneas de cortafuegos; la construcción de tres balsas de agua para abastecimiento en caso de incendio (pp.29 y 30); y la adopción de otras medidas preventivas tales como diversas actuaciones en zonas recreativas y el desarrollo de una campaña de información a la población.

2.3.7. Utilización de explosivos.

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

2.3.8. Protección de los recursos hidrológicos:

1. Se estará en todo a lo establecido en la legislación vigente: el RDL 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 606/2003) y al Plan Hidrológico del Guadalquivir (Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio), así como a las determinaciones contenidas en este artículo.

2. En lo relativo a las aguas superficiales:

a) Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los arroyos, ramblas y barrancos, así como en la zona de precaución contra las avenidas delimitada con arreglo a lo previsto en el Decreto 2508/1975 de 18 de septiembre o normativa vigente, sea cualquiera el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.

b) En todo caso, todo uso u obra dentro del cauce público deberá de obtener autorización previa del organismo de

cuenca, así como concesión administrativa de éste para todo tipo de abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales.

c) Se prohíbe la modificación del tipo de vegetación (especies arbustivas, de matorral y herbáceas) en el margen de riberas de los ríos, arroyos y barrancos, pudiéndose permitir rozas selectivas dirigidas a controlar el desarrollo de esta vegetación y a la realización de cortafuegos y de pasos de comunicación entre ambos márgenes.

d) Se prohíbe levantar y llevar fuera de los cauces, las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad biogénica del medio.

e) Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras, vías pecuarias y caminos públicos más próximos.

f) Sobre la protección de la riqueza piscícola se estará a lo dispuesto en la normativa vigente al respecto.

g) Para el uso o las obras dentro del cauce público se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca.

h) Para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales, se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca.

3. Será necesario obtener autorización previa del Organismo de Cuenca en aquellas actuaciones en zona de policía, en la banda de cien (100) metros de anchura paralela a los cauces, tales como:

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Otros usos o actividades que supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

4. En relación con la protección de aguas subterráneas:

a) Los alumbramientos de aguas deberán realizarse respetando las distancias fijadas al efecto por la Comisaría de Aguas correspondiente, y en su defecto, las distancias fijadas con carácter general en la Ley Aguas vigente. Para la concesión de licencia de obras de pozos es requisito imprescindible la autorización del organismo competente para la captación de aguas subterráneas.

b) Queda prohibido 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, el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que pudiera facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

c) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en el Suelo No Urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la previa realización de los estudios hidrogeológicos necesarios.

d) Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos, en caso de modificación o revisión del Plan Director Provincial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afectación de los recursos hidrológicos, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 1 del presente Título.

e) Se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año. Para volumen inferior a 7.000 m³/año, se deberá realizar la comunicación.

5. Regulación de los recursos hidrológicos:

a) Para la obtención de licencia urbanística o de actividad correspondiente a actividades industriales o extractivas, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la falta de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

b) Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la realización de cualquier actuación residencial que lleve aparejada la implantación, simultánea o sucesiva, de más de cincuenta (50) viviendas.

2.3.9. Protección de la vegetación.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las normas y planes sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas

2. Se consideran masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas, a todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. La corta de árboles integrados en estas masas, estará sujeta al requisito previo de obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

4. Cualquier cambio de uso en áreas forestales se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial forestal. En todo caso, la eliminación de parte de masas arboladas sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los levantados en las zonas de dominio público prefijadas por el Ayuntamiento y a partir de las especies adecuadas.

5. Cualquier cambio de uso en áreas forestales deberá cumplir lo dispuesto en la legislación forestal vigente.

2.3.10. Protección de la fauna.

1. El levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos de todo tipo, en el interior de la propia finca o como elemento separador entre fincas o a dominio público, será denegado cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Cuando, siendo un cerramiento electrificado, pueda suponer riesgos de electrocución de la fauna en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje, para lo cual recabará informe del organismo competente de la Junta de Andalucía.

b) Cuando, en caso de cotos de caza, el cerramiento prevea obras, dispositivos o trampas que impidan la circulación de la fauna en ambos sentidos.

2. Como medida de preservación de la fauna, el cerramiento perimetral de las fincas tendrá las siguientes características:

a) Serán preferentemente de alambre de espio, setos vegetales o estructura tradicional de madera, salvo justificada necesidad de instalar malla cinegética con el fin de proteger los cultivos aledaños de los herbívoros silvestres.

b) Salvo los setos vivos o arbolados que podrán alcanzar alturas superiores en razón de sus características, la altura de todo cerramiento de finca no será superior a uno con veinte (1,20) metros, pudiendo alcanzarse una altura hasta uno con cuarenta (1,40) metros en condiciones topográficas especiales.

c) Para los vallados cinegéticos se estará a lo dispuesto por el órgano competente sobre mallado cinegético, que en ningún caso impedirán el libre tránsito de la fauna silvestre.

d) En todo caso las cercas de malla cumplirán las siguientes condiciones:

- En el caso de presentar huecos cuadrados, éstos tendrán una dimensión mínima de 15x15 cm.

- Con huecos rectangulares, deberá alcanzar éstos una superficie mínima de 300 cm², siendo el lado menor superior a 12 centímetros.

- Si no se alcanzasen tales dimensiones de huecos, se deberá dejar un espacio libre de 15 centímetros entre la malla y el suelo.

2.3.11. Protección del suelo.

1. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al quince por ciento (15%) que lleve aparejado algún movimiento de tierra o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para obtener la autorización.

2. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

3. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

4. «De acuerdo con el art. 3.5 del R.D. 9/2005 de 14 de enero, es obligación por los propietarios de suelo en los que se desarrolle una actividad potencialmente contaminante, de presentar un informe de situación sobre el estado de los suelos, cuando se solicite una autorización o licencia para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que supongan un cambio de uso del suelo.»

5. «Será exigible a costa de sus propietarios, Estudios geotécnicos de los sectores de los suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados, no ordenados, para aquellos suelos que presenten pendientes superiores al 15%, en el propio documento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) y así se recoge en las fichas pertinentes. En caso de sectores ordenados con presencia de terrenos con pendientes superiores al 15%, se exigirá el estudio geotécnico en el documento técnico de ejecución de los distintos sectores (Proyecto de Urbanización).

No obstante, se procede a la incorporación en el presente Plan, como Anexo 2.º de la Ampliación del Estudio de Impacto Ambiental, de un Informe de Reconocimiento Geológico y Geotécnico, de viabilidad constructiva, riesgos geológicos y riesgos físico-químicos de las zonas señaladas con tales características topográficas y urbanísticas, en los que se han estudiado de forma global y específica tales suelos, estableciéndose para cada zona estudiada: las condiciones de cimentación, riesgos geológicos, expansividad y agresividad del terreno, recogidas en las páginas 23 a 35 de dicho estudio, establecidas a partir de doce calcatas y de otros tantos análisis de laboratorio llevados a cabo sobre las muestras anteriores obtenidas a diferentes profundidades del suelo.»

CAPÍTULO 4

Protección Patrimonio Histórico y Cultural: Yacimientos arqueológicos; Paisaje urbano y rural; y Arquitectura urbana, rural y popular

2.4.1. Aplicación y responsabilidades

1. El régimen de protección que se regula en este Capítulo atañe a todo el término municipal en cuanto a que contenga o pueda contener elementos a los que este Capítulo se refiere.

2. La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de protección que se establece en este Capítulo corresponde al Ayuntamiento y organismos competentes, que deberán, por tanto, denegar o condicionar las licencias de obras que se opongán a la regulación siguiente. La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento.

3. Las determinaciones aquí establecidas se complementan con las demás condiciones específicas que se regulan en su apartado correspondiente, especialmente en el Título de los Catálogos de las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 1.ª Protección arqueológica

2.4.2. Protección de yacimientos arqueológicos: definición y objetivos.

1. Con motivo de hacer compatibles el conocimiento de nuestra historia y la investigación y/o conservación de restos arqueológicos merecedores de ellos con el desarrollo económico-social, se redacta la presente normativa, cuya aplicación se refiere a los yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo Anexo a la memoria y que se inspira en las Leyes 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, 16/85 del Patrimonio Histórico Español, Decreto 168/03, de Reglamento de Actividades Arqueológicas y 19/95, de Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. El presente catálogo recoge los yacimientos arqueológicos de Alcalá del Valle facilitado por la Delegación provincial de la Consejería de Cultura y recogidos en el Inventario de yacimientos arqueológicos de la Provincia de Cádiz, recomendándose la realización de una Carta arqueológica del término municipal que estudie y analice los existentes y posibles hallazgos.

2.4.3. Obras en yacimientos catalogados.

1. La ejecución de cualquier tipo de obra o actividad que afecte a los yacimientos catalogados en el presente Plan Urbanístico requerirá una intervención arqueológica previa, independientemente de lo dispuesto para los yacimientos de protección integral.

2. Las intervenciones arqueológicas previas se llevarán a cabo por técnico competente. Consistirán en una investigación documental y biográfica, así como en la realización de prospecciones y sondeos. Los resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto. A la vista de los resultados, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en las que el proyecto pueda llevarse a cabo.

3. El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario. Dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

2.4.4. Efectos urbanísticos de la protección arqueológica.

1. En aplicación de la legislación urbanística (LOUA) el aprovechamiento del subsuelo quedará subordinado a las exigencias del interés público. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo.

2. Como consecuencia del informe arqueológico anterior podrán darse las siguientes situaciones:

a) En solares urbanos:

- Si las obras previstas no contemplan la construcción de sótanos, sino únicamente obras de cimentación, y el informe arqueológico es positivo, se realizará por técnico arqueólogo, el control de la excavación de los pozos y zanjas necesarias, debiéndose utilizar metodología arqueológica en el caso de hallazgos que a juicio del supervisor de los trabajos lo considere oportuno.

- Si las obras contemplan sótanos, y el informe arqueológico es positivo será necesario una excavación arqueológica en extensión o sectorial dirigida por técnico arqueólogo. En función de las características de los restos y una vez realizada la investigación científica, el arqueólogo presentará ante la Delegación Provincial de Cultura un informe pormenorizado de los hallazgos, incluyendo documentación planimétrica y fotográfica, para que por este organismo se resuelva sobre la conveniencia o no de la conservación total o parcial de los restos.

En caso de optarse por la conservación de la totalidad o de sólo una parte, éstos podrán:

- Trasladarse a otro lugar (con carácter excepcional y siempre que no sea posible ninguna de las tres soluciones siguientes).

- Integrarse en el sótano de la edificación.

- Permanecer enterrado bajo la cimentación del edificio.

- Conservarse al aire libre, suprimiéndose la edificación si fuese preciso.

b) En el ámbito rural, si el informe arqueológico previo es positivo, deberán realizarse las excavaciones en extensión o por sectores, necesarios para la documentación científica de la parte del yacimiento afectado por el proyecto de obras.

A la vista de los resultados, y previa evacuación del informe arqueológico correspondiente, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en que el proyecto podrá llevarse a cabo, pudiéndose optar en caso de que se decida la conservación total o parcial de los restos por las alternativas expresadas en el punto anterior.

3. En todo momento las actividades arqueológicas que sean necesarias realizar se regirán por lo dispuesto en el Decreto 168/03 de 17 de junio de Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2.4.5. Hallazgos arqueológicos casuales.

1. Concepto: A los efectos de la legislación de protección del Patrimonio Histórico, se reputarán hallazgos casuales, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y artículo 78 del Decreto 19/95, de 7 de febrero, de Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica que se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole.

2. El descubridor y el propietario del lugar en el que se hubiese producido el hallazgo casual de un bien mueble tendrá derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos por partes iguales.

El descubridor, en base al artículo 50 de la Ley 1/91, de 3 de junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, estará obligado a notificar el hallazgo dentro del plazo de 24 horas a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento, a conservar el hallazgo con arreglo a las normas del depósito legal o entregarlo en un museo y a depositarlo en el Museo o Centro que designe la Consejería de Cultura.

2.4.6. Hallazgos con motivo de obras en zonas no catalogadas.

1. En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase, los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieran lugar al hallazgo, estarán obligados a comunicar su aparición a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento en el plazo máximo de 24 horas.

2. En el supuesto de que el descubridor de un hallazgo casual lo notificara al Ayuntamiento, deberá éste poner el hallazgo en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura dentro del plazo de 5 días, adoptando cuantas medidas estime necesarias para la protección del lugar donde se hubiere producido.

3. Confirmado el hallazgo la Consejería de Cultura establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones o prospecciones que resulten necesarias, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos podrá llevar aparejadas la paralización inmediata de cualquier obra o actuación con arreglo a lo previsto en el artículo 50 de la Ley 1/91. Corresponde al Titular de la Delegación Provincial de Cultura, o en caso de necesidad, al Alcalde ordenar dicha paralización, notificándolo a dicha Dirección.

5. La incoación de expedientes de declaración de Bien de Interés Cultural o la anotación preventiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, determinará la finalización del plazo de suspensión previsto en el artículo 50.2 de la Ley 1/91, y comportará la aplicación de las medidas establecidas en la Ley para dichos supuestos.

6. El plazo de interrupción de los trabajos a que se refiere el artículo 50.2 de la Ley 1/91, se contará a partir del día en que la suspensión de los trabajos sea efectiva. La prórroga de dicho plazo deberá acordarse con anterioridad a la terminación del mismo, empezando a contar a partir del día siguiente a la terminación del plazo de un mes previsto en el artículo citado.

7. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un mes se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa, sobre la base del daño efectivo derivado de la paralización.

8. El disfrute de los derechos señalados para los descubridores derivados de hallazgos con motivo de obras, corresponderá a la persona o personas que materialmente realicen el hallazgo.

9. Corresponde, solidariamente, a los descubridores, directores de obras, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que den lugar a hallazgos casuales, el cumplimiento de los deberes señalados para los descubridores en el apartado 6.2 de esta normativa.

10. Sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de notificación, los descubrimientos de elementos que constituyan partes integrantes de la estructura arquitectónica de inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Andaluz quedan excluidos de la obligación de depósito y el derecho al premio en metálico

Sección 2.ª Protección del paisaje rural y de la escena urbana

2.4.7. Protección del paisaje.

1. Ni el Ayuntamiento ni cualquier otro organismo competente concederá la aprobación a todo plan, proyecto o acto que amenace la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

2. Con el fin de conservar la estructura del paisaje tradicional, se tendrá en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

a) Protección de la topografía, impidiendo que se alteren las características morfológicas del terreno.

b) Protección de cauces naturales y el arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

c) Protección de plantaciones y masas forestales.

d) Protección de accesos, cañadas, veredas, etc.

3. Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios que afecten o limiten la percepción del paisaje, salvo aquellos de interés general autorizados expresamente por el órgano medioambiental competente.

2.4.8. Protección de visualizaciones.

1. Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos:

a) Visualización del entorno urbano desde el casco urbano.

b) Visualización del casco desde el entorno urbano.

c) Visualizaciones interiores del casco.

2. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios y espacios abiertos proindiviso) así como medianeras, deberán ser conservados y cuidados por los propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones ordenando, si fuere el caso, la ejecución de las obras necesarias por motivo de interés turístico o estético, y pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevarlas a cabo con cargo de la propiedad.

2.4.9. Protección del casco tradicional.

1. El presente plan urbanístico propone en el ámbito del casco tradicional la conservación de la trama viaria, el mantenimiento de alineaciones y la conservación de la tipología parcelaria. Ello con excepción de:

a) Aquellos cambios puntuales de alineaciones que las Normas establecen con objeto de completar la trama urbana.

b) Aquellas agregaciones y segregaciones de parcelas que favorezcan las operaciones de regulación del parcelario y posibiliten el cumplimiento de las condiciones higiénicas mínimas.

2. Así mismo, las Normas proponen la preservación de los elementos constructivos invariables de las tipologías edificatorias tradicionales, tales como: La tipología unifamiliar, la composición de volúmenes, alturas, composición de cubiertas y fachadas, materiales y colores tradicionales.

3. Se establecerán normas urbanísticas específicas para tales fines.

2.4.10. Atenuación de impactos negativos.

1. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, se consideraran fuera de Ordenanza y la concesión de licencia de obra quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

2. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos. No obstante, el Ayuntamiento en todo momento podrá ordenar la eliminación de todo elemento negativo fuera de ordenanza a través de Ordenes de Ejecución por motivos turísticos o culturales.

Sección 3.ª Condiciones de protección del patrimonio arquitectónico catalogado: Urbano, rural y popular

2.4.11. Alcance y contenido.

1. Regulan de forma concreta las actuaciones, tipos de obras, usos y forma de tramitación a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos afectados por cual-

quiera de las Categorías y Niveles de protección considerados en el Catálogo Urbanístico de las presentes Normas, y que específicamente serán señaladas en el presente documento.

2. El catálogo urbanístico incluido en el presente PGOU recoge tanto los elementos y espacios urbanos (arquitectura urbana), así como los elementos y espacios arquitectónicos rurales y populares. Todo ello por requerir un tratamiento especial para su protección por sus valores arquitectónicos, históricos o culturales, así como urbanístico, natural o paisajístico. A tales efectos se establece una división del catálogo urbanístico del patrimonio arquitectónico en los siguientes grupos:

- Arquitectura urbana: comprendiendo los edificios, elementos y espacios del suelo urbano que presentan interés para su preservación.

- Arquitectura rural dispersa: formado por los edificios y elementos arquitectónicos dispersos a lo largo del término municipal.

- Arquitectura popular: se trata de los elementos populares como abrevaderos, pozos, fuentes, etc., localizados a lo largo del término municipal.

3. El catálogo urbanístico del presente PGOU se considerará abierto, pudiéndose en todo momento incluirse nuevos elementos o espacios siguiendo el procedimiento legalmente establecido para los Catálogos.

2.4.12. Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación.

1. La inclusión de cualquier edificio, espacio o elemento en el Catálogo Urbanístico, supone su declaración de utilidad pública e interés social.

2. Así mismo, la declaración de situación legal de ruina urbanística de un elemento catalogado no procederá la demolición, salvo que se indique expresamente en ciertos niveles de protección y tras los estudios a realizar que justifiquen la imposibilidad de conservar. El propietario estará obligado a sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación, debiéndose convenir con el municipio u órgano administrativo actuante los términos de la rehabilitación.

3. También implica la declaración como fuera de ordenación automática de todos los elementos superpuestos o adosados a tales edificios (cables, marquesinas, rótulos, muestras, banderines, toldos, palomillas, postes, etc.), que deberán retirarse en el plazo máximo del primer cuatrienio de aplicación del presente PGOU, pasado el cual podrá ser retirados por el Ayuntamiento con cargo a las compañías, empresas o personas responsables de cada instalación. A tales efectos en relación con las instalaciones infraestructurales deberá establecerse un Plan de Cooperación y Colaboración con las compañías afectadas.

4. También obliga a los propietarios de las piezas catalogadas a realizar las obras requeridas en el presente PGOU relativas a la conservación y mantenimiento y garantizar la total seguridad estructural de la misma, así como les confiere el derecho de recibir todas aquellas ayudas económicas y financieras que pudieran disponerse por los órganos de la Administración, en lo que pueda corresponderles en función de lo previsto en tales disposiciones.

2.4.13. Protección de la parcela.

1. Con la edificación se protege, a la vez, a la parcela urbana en la que se ubica y que en virtud de ello se considera indivisible. En relación con la parcela rústica, ésta mantendrá una dimensión superficial proporcional y racional de acorde con la edificación protegida y su uso, no permitiéndose divisiones inferiores.

2.4.14. Definición de las categorías de protección del patrimonio edificado. Actuaciones permitidas.

1. En el suelo urbano se considerarán las siguientes grupos o categorías de protección del patrimonio edificado:

a) Protección integral. Afecta al conjunto de edificios cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico artístico, que constituyen un elemento urbano singular y caracterizador de su entorno y que configuran la memoria histórica del municipio. La protección integral supondrá que sólo serán permitidas las obras de restauración, conservación y consolidación.

b) Protección global. En este nivel se incluirán los edificios que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en la que están enclavados, destacando por su interés histórico, por sus características tipológicas, constructivas o de composición de fachada. Son los edificios que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico como exponentes de la identidad cultural del municipio. Esta protección supone que se admitirán las obras de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento o rehabilitación.

c) Protección parcial. Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan por sus valores arquitectónicos o artísticos y por su pertenencia a una tipología protegible con significación en la historia de la ciudad, y que, aunque no alcanzan el carácter global del anterior nivel de protección por presentar elementos o espacios parciales, deben ser preservados. Se permitirán cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y además las obras de reforma y de ampliación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos protegidos.

d) Protección ambiental. Se tratan generalmente de fachadas de edificios domésticos que presentan un cierto interés histórico y ambiental, al pertenecer a la arquitectura popular y humilde característica del legado más antiguo del proceso evolutivo del municipio que nos ha llegado hasta hoy, formando parte de un espacio urbano con características populares tradicionales. Tal protección se dirige a mantener determinadas características ambientales y de entorno en el propio edificio (o conjunto de edificios) o en el que lo sustituya. Generalmente presentan una conservación, simplicidad constructiva y funcionalidad, tal que hace inviable su mantenimiento o rehabilitación. Se permitirán obras de sustitución total siguiendo los estudios previos a realizar.

e) Protección de espacios y elementos urbanos. Serán incluidos en este apartado los espacios y elementos urbanos que merezcan ser inventariados por sus valores históricos y urbanos, así como la arquitectura popular como fuentes, abrevaderos y demás que pudieran localizarse en el suelo urbano.

2. En el suelo no urbanizable: se clasifican en cinco grupos según el grado de interés que se ha estimado, resultando de ello:

a) Grado de interés I: Se trata de edificios y conjuntos edificados de inestimable valor cultural, excepcionales, dotados de una obra arquitectónica de valor monumental por su magnitud, estilo y calidad constructiva así como por la originalidad de sus tipologías: se clasifican en tres ordenes: civil, militar y religioso; por lo general tienen asociada una rica historia de acontecimientos y vivencias, propio de un lugar de importancia social y territorial.

b) Grado de interés II: Son edificios y conjuntos edificados de gran valor cultural que sobresalen del conjunto por: la magnitud y calidad de la obra construida; por la preservación de lo tradicional en su estructura funcional y su estilo arquitectónico; por sus valores históricos, sociales y culturales; por las cualidades de su asentamiento y emplazamiento geográfico; y por su contribución al paisaje.

c) Grado de interés III: Son edificios de tamaño medio y pequeño, que presentan algunos valores culturales reseñables, bien por su tipología y estructura, por sus formas arquitectónicas y características constructivas, bien por otros aspectos

relacionados con su actividad, emplazamiento, antigüedad, historia y costumbres e integración en el paisaje; se encuentran por lo general en relativo buen estado de conservación. Muestran un especial interés cultural por su aportación al mundo rural y a su paisaje.

d) Grado de interés IV: Se incluyen en este grupo las edificaciones rurales que tienen su principal interés en el funcionamiento de las explotaciones agrarias y el mantenimiento de los paisajes. Las edificaciones no están exentas de un cierto interés constructivo y estilístico si bien no alcanzan valores notables, bien por su tamaño y valor de su obra bien por el estado de transformación y conservación del modelo original.

e) Grado de interés V: Se incluyen las edificaciones que encontrándose en estado de ruina avanzada, tienen interés por diversas cualidades y pueden ser puestos en valor, a través de acciones de recuperación antes de que se pierdan total y definitivamente. Entre sus cualidades se pueden encontrar las relacionadas con: su funcionalidad, como explotación agraria; la tipología, antigüedad y estilo constructivo del edificio principal; su integración en el paisaje y el interés por la conservación del medio.

3. En relación con los elementos populares como fuentes, abrevaderos, pilas, etc. dispersos por el suelo no urbanizable, se realizará un catálogo abierto de los que tenemos hoy constancia.

2.4.15. Normas de protección urbanística del Catálogo.

1. A los edificios, espacios y elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico del presente PGOU les será de aplicación lo dispuesto en la legislación urbanística así como la legislación de patrimonio artístico y cultural en lo que le sea de aplicación.

2. La incoación de un expediente de declaración de ruina o denuncia de una situación de ruina inminente, de algún inmueble incluido en el catálogo urbanístico de bienes inmuebles, se estará a lo regulado en la normativa sectorial de Patrimonio Histórico estatal y autonómica para tales casos, solicitándose la tutela del órgano cultural competente, aun no estando el inmueble incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

CAPÍTULO 5

Medidas correctoras de protección del medio ambiente

2.5.1. Medidas correctoras referentes al Suelo No Urbanizable.

1. Todas aquellas infraestructuras de telefonía móvil, tales como antenas, repetidores, etc., vinculadas al sistema general de telecomunicaciones y autorizables en el Suelo No Urbanizable, precisarán un estudio ambiental que evalúe la incidencia de este tipo de instalación sobre el medio físico-natural y, especialmente, sobre el paisaje y la fauna, aportando medidas que garanticen su adaptación al ambiente rural y al paisaje circundante y justificando la necesidad del emplazamiento propuesto. Dicho estudio ambiental formará parte de los documentos preceptivos para la solicitud de licencia y se informarán por los servicios técnicos municipales conjuntamente con éstos. La presente determinación será sustituida en el caso de su regulación específica por normativa sectorial y su inclusión como actividad objeto de Estudio de Impacto Ambiental.

2. Los complejos deportivos y recreativos, así como los campings en Suelo No Urbanizable requerirán un Informe Ambiental tal y como se establece en la disposición adicional tercera de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3. Para aquellas actividades relacionadas con el Uso Terrestre o de Servicios en Suelo No Urbanizable las actuaciones pretendidas deberán incluir los siguientes criterios de urbanización:

a) Se mantendrá y mejorará el arbolado existente evitando su degradación.

b) Se respetará la topografía del suelo, a excepción de aquellos movimientos de tierras necesarios para las construcciones permitidas.

c) La dotación de infraestructuras de abastecimiento de agua y depuración de las instalaciones requerirán garantizar su carácter autónomo, sistema de depuración propio y la no generación de impacto.

d) El proyecto contemplará la regeneración vegetal y arbórea del conjunto del área.

e) Las edificaciones de nueva construcción se situarán en lugares de menor impacto paisajístico.

f) Incorporación las características tipológicas constructivas de su entorno.

g) Con independencias de las anteriores medidas se realizará un E.I.A. si así lo establece la legislación de protección ambiental.

4. Aquellas actuaciones vinculadas al ocio y disfrute del Medio Natural que se ejecuten en las márgenes del ríos y arroyos, deberán efectuarse fuera del lecho inundable y con medidas de protección frente a los arrastres por efecto de aguas torrenciales, así como se prohibirá expresamente la acampada en aquellas áreas que no posean las citadas medidas.

5. La delimitación y cercado de las áreas de ocio vinculadas al medio natural, solo en el caso que fuera imprescindible realizar, se llevarán a cabo minimizando el impacto visual, debiendo ser permeable a la percepción paisajística del entorno y al tránsito de la fauna silvestre, eludiendo el vallado tipo «malla cinégetica».

6. Todo Proyecto de Ejecución sobre los Sistemas Generales de Espacios libres, y en especial en las zonas forestales, deberán recoger medidas de protección sobre la vegetación y la fauna existente, así como los posibles riegos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (principalmente los incendios)

7. «Las especies para la reforestación o forestación para la regeneración de terrenos a lo largo del término de Alcalá del Valle (incluido las canteras selladas) estarán compuestas por especies autóctonas y apropiadas a la zona de que se trate: *Q. ilex*, *Q. faginea* y *olea*.»

8. «Cuando las Actuaciones de Interés Público en el Suelo No Urbanizable puedan admitir una localización alternativa se justificará, en el proyecto de Actuación o Plan Especial previo a la solicitud de licencia, o en la documentación a aportar en la solicitud de licencia municipal cuando no sea necesaria autorización previa a la licencia, la idoneidad de la ubicación elegida respecto a otras localizaciones posibles, teniendo en cuenta entre los criterios de selección del emplazamiento, los aspectos ambientales.»

2.5.2. Medidas correctoras referentes al Suelo Urbanizable.

1. Dado la ubicación de los suelos urbanizables residenciales en los accesos del núcleo urbano y en su interior, lo que les concederá un papel muy importante en la imagen final del entramado urbano, el trazado de la ordenación resultante deberá favorecer la adecuada integración con el suelo urbano.

Desde las presentes normas se establecen una serie de viarios vinculantes y una localización concreta de parte de los espacios libres de uso y dominio público y demás dotaciones.

2. Con objeto de evitar crecimientos anómalos en las lindes de estos suelos urbanizables con suelos no urbanizables (y que se apoyen en las infraestructuras urbanas que se hayan de realizar) y crear una ciudad acabada, la ordenación mediante el correspondiente Plan Parcial deberá de contemplar medidas de control de sus bordes.

Desde las presentes normas se establecen, para favorecer la integración del suelo urbanizable con el espacio circundante y evitar una expansión con un posible reconocimiento legal en sus bordes no urbanizables, unos viarios vinculantes

de borde y/o apoyados mediante unos espacios libres de edificación con destino a plantación de especies arbóreas (pantallas vegetales en algunos casos) y con paseos peatonales cuando la topografía del terreno así lo permita. Medidas que serán extensible a las Unidades de Ejecución en suelo urbano que se ubican en los bordes de la ciudad.

3. Los Planes Parciales de los suelos urbanizables deberán de contemplar medidas para evitar vertidos incontrolados u otro tipo de agresiones en los cauces de los arroyos. Estas medidas se extremarán en aquellos suelos colindantes con cauces públicos.

4. Los Planes Parciales de cada sector y los Proyectos de Urbanización deberán recoger las medidas que garanticen la adecuada gestión de residuos sólidos, escombros y restos de obra generados en la fase de construcción de las distintas unidades de ejecución.

5. La red de abastecimiento de cada unidad de ejecución se dimensionarán atendiendo a las futuras demandas de los distintos sectores de planeamiento y garantizando la dotación de agua necesaria sin riesgo de pérdida de los recursos hídricos de la zona.

6. Los Proyectos de Urbanización incluirán medidas correctoras tendentes a integrar las actuaciones en el paisaje urbano, así como en el paisaje rural circundante, minimizando los efectos de borde entre el núcleo urbano y el paisaje rural más próximo (pantallas vegetales y viario de borde).

7. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones habrán de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, garantizando la ausencia de asentamientos.

8. Los Planes Parciales y/o Proyectos de Urbanización incluirán medidas que aseguren el cumplimiento de la normativa vigente sobre producción de polvo y ruidos en la fase de construcción.

9. La ordenación pormenorizada mediante los Planes Parciales, en la medida de lo posible, se adaptará a las condiciones naturales y topográficas de los terrenos, evitándose la construcción de edificaciones e instalaciones en laderas inclinadas donde puedan darse deslizamiento de tierras en época de lluvia.

10. Los Planes Parciales deberán incluir medidas de adecuación paisajística, tanto de las edificaciones, como de las infraestructuras y equipamientos.

11. Todas estas medidas señaladas deberán incluirse en los Proyectos de Urbanización con el suficiente nivel de detalle que asegure su eficacia.

12. En relación con los Sistemas Generales de espacios libres contemplados, y especialmente el denominado «Parque Fluvial Noreste Zona 1 y 2», así como el Borde del Arroyo Sotillo en su entrada al municipio, deberán respetar la vegetación autóctona preexistente (*álamos blancos*) y en todo caso, la reforestación o regeneración de terrenos deberá estar compuesta por especies autóctonas y apropiadas a la zona de que se trate, que para estos ámbitos fluviales, la introducción de nuevas especies se hará de acuerdo a las características del ámbito en el que se incluyen y estarán compuestas por especies autóctonas típicas del hábitat fluvial como *Salix* y *Populus alba*.

13. Las especies para la reforestación o forestación de las nuevas zonas verdes propuestas o para la regeneración de terrenos, estarán compuestas por especies autóctonas y apropiadas a la zona de que se trate: *Q. ilex*, *Q. faginea* y *olea europaea* y las arbustivas *Q. coccifera*, *phlomis purpurea*, *crataegus monogyna*, *viburnum sp* y *halimium sp*.

2.5.3 Medidas correctoras referentes a las Vías Pecuarias.

1. Para la protección de vías pecuarias, el Plan de Medio Ambiente de Andalucía 1995/2000 en su Programa de Conservación de Vías Pecuarias y Diversificación del Paisaje Rural recoge entre sus medidas la «Recuperación de Vías Pecuarias mediante Convenios de Cooperación con las entidades locales». Se aconseja la firma de este Convenio con la Consejería de Medio Ambiente con el fin de acelerar los expedientes de

deslinde y amojonamiento de aquellas vías que lo admitan, para posteriormente llevar a cabo las medidas encaminadas a conservar, proteger y mejorar éstas, fomentando los usos complementarios compatibles con el tradicional, tal y como se recoge en el presente PGOU.

2. Se propone para ello el establecimiento de rutas o itinerario apoyados en estas redes de dominio público, siempre que no sean incompatibles con el trasiego de ganado, así como una serie de actuaciones en suelo no urbano encaminadas a estos usos:

a) Acondicionamiento con tratamiento blando del firme, garantizando la continuidad de los caminos.

b) Se identificarán los sitios con interés paisajístico, cultural e histórico, así como especialmente acogedores para acondicionarlos como áreas de descanso, dotándolos de mobiliario mínimo, siempre que se garantice la retirada de R.S.U.

c) Se promoverá la regeneración autóctona en los márgenes de estas vías.

d) Se dotarán de servicio de recogida de basuras, así como puntos de abastecimiento de agua para los usuarios.

e) Igualmente se permitirá la instalación de abrevaderos y áreas de descanso de la caballería.

f) Se prohibirá la instalación de carteles publicitarios, estando solamente permitidos los carteles informativos propios al uso de la Vía, los cuales deberán tener un tratamiento armónico con el medio.

g) Las obras de acondicionamiento de la vía no deberán alterar las características morfológicas del terreno.

h) Se deberá realizar un sistema de control de las infracciones producidas en las vías.

i) Se determinarán itinerarios turísticos bajo tres modalidades; peatonales, ecuestres y cicloturismo.

2.5.4. Medidas referentes a los Residuos Sólidos Urbanos.

1. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos se estará a las siguientes recomendaciones:

a) Se deberá realizar una campaña informativa acerca de dónde deben depositarse los escombros.

b) La regeneración en superficie de las canteras selladas, debe hacerse mediante acopio de tierra vegetal de la zona (o de similares características) y la plantación de especies de arraigo y crecimiento rápido con objeto de proporcionar cuanto antes fijación al suelo, siendo conveniente la instalación de un sistema de riego para conseguir con garantías la implantación de especies arbóreas de la zona. Tal reforestación estará compuesta por especies propias del hábitat de Alcalá del Valle, autóctonas y apropiadas a la zona de que se trate. En todo caso será necesario la redacción de un Proyecto de recuperación ambiental específico para el conjunto de canteras existentes a sellar.

2. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 10/1998 de Residuos y la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases Sólidos Urbanos, las ordenanzas municipales de residuos incorporarán la implantación de la recogida selectiva de residuos de acuerdo a los objetivos de reutilización, reciclado y valorización contemplados en la normativa vigente, para ello se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales Tipo para la Gestión de Residuos elaboradas por la Diputación Provincial de Cádiz que actualmente se encuentran en fase de Propuesta.

3. Por otro lado, con respecto a los escombros y restos de obras se incorporará la Ordenanza Municipal Tipo reguladora de la Gestión de Escombros incluida en el Plan de Gestión y Aprovechamientos de Escombros de la Provincia de Cádiz.

2.5.5. Medidas referentes a Ruidos y Vibraciones.

1. Con respecto a la Ordenanza Municipal contra los ruidos y vibraciones se estará a lo dispuesto en el Modelo Tipo

de Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra los ruidos y Vibraciones recogido en el Anexo I de La Orden de 3 de septiembre de 1998.

2. Se llevará a cabo una clasificación de las áreas de sensibilidad acústica del término municipal de Alcalá del Valle, de acuerdo con los criterios y plazos establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica de Andalucía, estableciéndose:

- Una Área de sensibilidad alta: Comprendiendo la mayor parte del suelo residencial urbano y urbanizable.

- Área de transición entre zonas de distinta sensibilidad, al objeto de asegurar la calidad acústica de las mismas.

- Área de sensibilidad baja: Comprendiendo la zona industrial al noreste del núcleo de población.

3. Para mitigar ruido del tráfico en las vías principales, especialmente en las nuevas vías que circunvalan al núcleo urbano residencial, se tomarán medidas tendentes a disminuir las afecciones acústicas como es la implantación de barreras arboladas entre el espacio de circulación rodada y el peatonal y el diseño de grandes anchos de Acerados peatonales.

2.5.6. Medidas referentes a la Protección de Recursos Hídricos frente a la Contaminación.

1. En lo referente a vertidos industriales se atenderá a lo establecido en la Ley de Protección Ambiental y Reglamentos que la desarrollan.

2. Se prohíbe verter a la red de alcantarillado vertidos no asimilables a «aguas negras urbanas», y por lo tanto será necesario una depuración previa en tales casos.

3. Vertidos Prohibidos: Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que por sí solos o por integración con otros, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento de la alcantarilla o dificulten los trabajos de conservación o mantenimiento de las mismas.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, tales como gasolina, naftaleno, petróleo, white-spirit benceno, tolueno, xileno, triclorotileno, percloroetileno, etc.

c) Aceites y grasas flotantes.

d) Sustancias sólidas, potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

f) Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades ya sean por sí solas, o por integración con otras, originen o puedan originar:

- Algún tipo de molestia pública.

- La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

- La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

g) Materias, que por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones de saneamiento o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas que requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales, en especial los contemplados en

el Anexo del Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

i) Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

j) Aguas de refrigeración que puedan provocar contaminación térmica.

k) Queda terminantemente prohibido, salvo en situaciones de emergencia o peligro, el empleo de agua de dilución en los vertidos.

4. Las relaciones establecidas en el apartado anterior serán revisadas periódicamente y no se considerarán exhaustivas sino simplemente enumerativas. Por lo que si cualquier instalación industrial vertiera productos no incluidos en las mencionadas relaciones que pudieran alterar los procesos de tratamiento o que fueran potencialmente contaminadoras, la Administración Municipal procederá a lo señalado en las condiciones y limitaciones para los vertidos de cada uno de los referidos productos. Asimismo y de acuerdo con lo establecido en este articulado podrán establecerse las adecuadas formas alternativas siempre que lo permita la capacidad operativa de las instalaciones municipales depuradoras y la instalación del medio receptor.

5. Vertidos tolerados: Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

Parámetros	Valor Límite
- DBO5	1.000 mg/L
- pH	6-10
-Temperatura (°C)	40 °C
- Sólidos en suspensión	1.000 mg/L
- Aceites y grasas	150 mg/L
- Aluminio	2 mg/L
- Arsénico	1 mg/L
- Bario	20 mg/L
- Plomo	0,5 mg/L
- Boro	10 mg/L
- Cromo total	10 mg/L
- Cromo hexavalente	0,5 mg/L
- Cobre	1 mg/L
- Cinc	10 mg/L
- Níquel	5 mg/L
- Mercurio	0,05 mg/L
- Cadmio	1 mg/L
- Hierro	10 mg/L
- Boro	10 mg/L
- Estaño	10 mg/L
- Manganeso	2 mg/L
- Selenio	0,5 mg/L
- Cianuros	10 mg/L
- Dióxido de azufre (SO2)	20 mg/L
- Sulfuros (S2)	2 mg/L
- Sulfatos (SO24)	1.500 mg/L
- Fenoles totales	3 mg/L

Parámetros	Valor Límite
- Formaldehído (HCHO)	15 mg/L
- Amoniaco	50 mg/L
- Fósforo total	50 mg/L
- Nitrógeno nítrico	50 mg/L

Dentro de esta regulación, el Ayuntamiento podrá establecer acuerdos especiales con los usuarios de la red de saneamiento, individual o colectivamente, cuando las circunstancias que concurren lo aconsejen.

6. Instalaciones de Pre-tratamiento:

a) En los casos en que sean exigibles una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos, el usuario deberá presentar el proyecto de la misma al Ayuntamiento e información complementaria al respecto, para su revisión y aprobación previa, sin que puedan alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

b) Podrá exigirse por parte del Ayuntamiento, la instalación de medidores de caudal de vertidos, en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

c) El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de esta normativa. La inspección y comprobación del funcionamiento de las instalaciones es facultad y competencia del Ayuntamiento.

7. Como medidas de protección ambiental en lo relativo a vertidos, toda actuación urbanizadora y/o actividad industrial tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización, se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de los restantes suelos urbanizables o urbano no consolidado, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudal de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

b) Sin perjuicio de lo que dicten las Normas reguladoras de los distintos polígonos industriales y actuaciones aisladas, todas las actividades e industrias que se establezcan en el término en cuestión, deberán cumplir las características mínimas de vertidos al alcantarillado, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras. Cualquier actividad que supere alguno de los parámetros establecidos quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

c) Los talleres de mantenimiento de automóviles contarán con instalaciones para la recogida de aceites usados, que se almacenarán en envases homologados y acopio adecuados, y que una vez llenos se llevarán a gestor autorizado. En ningún caso se verterá al suelo directamente y se cuidará del estado de los envases para evitar accidentes.

2.5.7. Medidas referentes al Polígono Industrial.

1. La evacuación de las aguas negras debe llevarse a cabo mediante la implantación de depuradora propia, que deberá ser de tipo subterránea para disimular la presencia de ella.

2. Con objeto de disimular los efectos negativos que un polígono industrial puede causar en el paisaje, se procederá a su disimulo mediante pantallas vegetales adecuadas, al menos en las lindes más visible desde el pueblo y carreteras cercanas.

3. Toda actividad que se vaya a implantar en el polígono industrial y sea susceptible de producir riesgos medioambientales deberá elaborar un Plan de Emergencia Exterior que evaluará los riesgos y accidentes potenciales en la empresa y sus consecuencias para el medio ambiente, así como las medidas preventivas, las medidas a tomar en caso de emergencia y las medidas correctivas. El Plan deberá incluir los siguientes aspectos:

- a) Descripción general de la instalación.
- b) Descripción del entorno de la instalación, haciendo especial incidencia en los núcleos de población del entorno y en la presencia de otras industrias, instalaciones y almacenes.
- c) Descripción de los riesgos, daños, impactos.
- d) Estudios de seguridad que prevengan, minimicen estos riesgos, describiéndose los dispositivos de seguridad y vigilancia.
- e) Descripción del Plan de Seguridad Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos, Protección Civil y otros Organismos.

4. Las actividades que se implanten en el Polígono Industrial deberán adoptar las siguientes medidas:

- a) Uso de combustibles de bajo poder contaminante.
- b) Se tendrá en buen estado los motores de maquinarias y vehículos, con el fin de reducir los niveles de emisión de gases y ruidos.
- c) Se usará, en la medida de lo posible, tecnología poco contaminante.

5. En el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización se tomarán medidas tendentes a dar una adecuada solución de accesos y salidas, y su conexión con el sistema general.

6. En la ordenación y desarrollo de los distintos sectores industriales se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- a) Las instalaciones productivas menos impactantes se ubicarán en los frentes de fachada del polígono.
- b) Se evitará en la mayor medida posible el paso de vehículos industriales por las zonas residenciales.
- c) Para paliar el impacto de las zonas industriales en las entradas al municipio, se aplicará como mínimo las siguientes medidas correctoras de impactos visuales:

- Como borde con el espacio rural se dispondrán sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

- Las ordenanzas del Plan Parcial incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación, y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

d) Toda fachada, medianerías y cerramientos que pudieran quedar visibles, se acabará totalmente, con materiales de acabados. La pintura deberá ser de colores claros, ocres, tierras, blancos y en general, los que tradicionalmente se hayan mostrado eficaces en el lugar para la integración en el entorno.

7. Toda actividad industrial susceptibles de instalación en polígonos industriales (incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas), deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.

2.5.8. Apertura de Nuevos Viarios.

1. Para los nuevos viarios propuestos pertenecientes al sistema general del viario urbano se estarán a las siguientes recomendaciones:

a) Re-vegetación de los taludes o de cualquier elemento de la obra cuyo cometido no sea albergar directamente el tráfico, con objeto de disimularla al máximo dentro del paisaje..

b) Integración en el suelo urbano mediante las mejoras paisajísticas necesarias.

2. En fase de construcción se establecerán medidas contra la producción de polvo, ruido y vibraciones acorde con la normativa vigente a este respecto.

3. Se recomienda la realización de estudios geotécnicos previos a la actuación que aseguren la inmovilidad de las laderas y garanticen la ausencia de movimientos verticales y deslizamientos.

2.5.9. Medidas referentes al suelo urbano.

1. Los correspondientes Proyectos de Urbanización deberán incluir todas las medidas necesarias para asegurar la existencia de las infraestructuras (evacuación de aguas pluviales y fecales, evacuación de residuos, redes de abastecimiento, etc.) que permitan un crecimiento dentro de lo previsto y en armonía con el resto del entorno urbano.

2.5.10. Sobre el control y seguimiento de las medidas de protección ambiental contempladas en el presente documento y en el Estudio de Impacto Ambiental.

1. El control y seguimiento de las medidas de protección ambiental contempladas en el presente PGOU y su Estudio de Impacto Ambiental, están sujetas a los actos de disciplina urbanística y a la vigilancia por los técnicos municipales del cumplimiento de las mismas, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente y de Obras Públicas y Transportes respectivamente.

2. Cualquier modificación en el presente planeamiento urbanístico que implique una alteración de las condiciones expresadas en la Declaración Previa, deberá ponerse en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

3. «Todas las medidas correctoras y protectoras, y especialmente las de carácter ambiental propuestas tanto por el Estudio de Impacto Ambiental como en la Evaluación de Impacto Ambiental y que son recogidas en el presente texto normativo, que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización, deberán de contemplarse con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Por ello, aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, en su correspondiente partida presupuestaria, o bien en un Proyecto específico de medidas ambientales. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas de obras y servicios.»

4. «El Planeamiento de desarrollo (Planes especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalles) y los proyectos de ejecución material de la ordenación (Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras Públicas Ordinarias de urbanización), deberán contener las determinaciones urbanísticas y ambientales de acuerdo con lo establecido en el Estudio de Impacto Ambiental y la Declaración de Impacto Ambiental, con el suficiente grado de detalle (planos, memoria, normativa y presupuesto) que garantice la viabilidad de las medidas propuestas.»

CAPÍTULO 6

Medidas correctoras contra posibles inundaciones

2.6.1. Medidas de control de avenidas.

1. En relación con el casco urbano existente: El Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (Decreto 189/2002) establece la prohibición de implantación de viviendas en zonas inundables para 50 años de periodo de retorno y para 100 años de periodo de retorno cuando la velocidad del agua en la sección sea superior a 0,5 m/s.

La administración autonómica tiene pendiente la realización de las obras pertinentes en el cauce del Arroyo Molino para disminuir la cota de la zona inundable, reduciéndola al propio cauce.

No obstante se considera necesario la realización de un Plan de emergencia municipal en coordinación con las administraciones y servicios públicos competentes en el que se establezca:

- Inspecciones periódica de las edificaciones colindantes a los cauces urbanos, haciendo especial hincapié en el estado de las edificaciones medianeras a los cauces y las pasantes.

- Los muros artificiales de las canalizaciones de los arroyos no pueden servir de apoyo a ningún tipo de edificio, al suponer ello un riego innecesario sobre la estabilidad y seguridad del mismo. Quedarán prohibidos en adelante y proponiéndose que se revisen las estructuras existentes y se determine una solución satisfactoria para la edificación y el muro del cauce.

- Igualmente los muros no deben ofrecer obstáculos a la libre circulación de las aguas puedan ser arroyados o destruidos por altos caudales de desagüe aumentando con ello el riesgo de inundación por los posibles aportes de materiales rocosos. Deben revisarse los obstáculos existentes y proponerse soluciones para la seguridad del muro.

- Inspecciones y control en el propio cauce evitando cualquier instalación en el cauce que dificulte el paso de las aguas, su limpieza periódica, etc.

- Control de los accesos al cauce evitando la salida de las aguas en el periodo de posibles avenidas

- Establecimiento de puntos pluviómetros para la realización de niveles de alarma.

- Disposición de un plan de evacuación.

2. En relación con los nuevos suelos urbanizables: todos ellos se encuentran fuera de la zona de avenidas de 500 años de periodo de retorno.

3. En relación con las infraestructuras:

a) Infraestructura de evacuación y conducción de las aguas pluviales se tendrán en cuenta las siguientes indicaciones:

- Deberán dimensionarse con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.

- Tales infraestructuras deberán de mantenerse en buenas condiciones, tanto en fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

- Todo proyecto de Urbanización contemplará, en relación con la escorrentía superficial, una solución de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

b) Infraestructuras existentes que cruzan los arroyos, ya sean caminos –puentes o conducciones de agua u otro tipo que afecten al fluido normal del agua por los cauces:

- Deberán eliminarse los impactos negativos existentes con la sustitución de tubos y viguetas de hormigón que han venido asegurando el paso de diferentes caminos y de cualquier tipo de tránsito, por la construcción de puentes de ingeniería funcional y estéticos, ya sean de madera o piedra o materiales nuevos con cuidado diseño, y con gálibos de altura suficiente para el paso de las aguas hasta el borde del cauce.

- De igual forma, los nuevos puentes deberán presentar las mismas características que lo señalado anteriormente.

4. En relación con la cuenca de los arroyos y especialmente en la zona clasificada como SUN-EP por riesgos de erosión, se tomarán las siguientes medidas de protección con el

fin de minimizar en lo posible los riesgos de erosión del suelo y de inundabilidad del casco urbano.

a) Potenciar la cobertura vegetal en la cuenca del arroyo Sotillo y El Lechar, reduciendo con ello los caudales de escorrentía hacia los propios cauces.

b) Protección de toda especie arbórea, aislados o formando parte de setos y masas, implementándola con la necesidad de plantar nuevas zonas aptas para ello.

c) Adecuación de las labores de explotación de los olivares de la cuenca hidrográfica de los arroyos Sotillo y El Lechar, tanto los existentes (nuevos y viejos) como los que se planten, a las condiciones ambientales, debiendo ser especialmente respetuosos con la conservación del suelo fértil, con la emisión de productos tóxicos para el abono y limpieza de los cultivos y con los riesgos de erosión de diverso tipo que suelen ser habituales en los lugares donde se cultiva el olivo (forma de arar, ..)

d) Exigir que por parte de los organismos competentes en materia agrícola y medio ambiental, un exhaustivo control en los trabajos de plantación como de arranque de olivos, siendo indispensable que se haga con especial cautela y evitando cualquier pérdida de la superficie del olivar existente sino va encaminada a una repoblación forestal.

e) La realización de un proyecto de gestión mediambiental en toda la extensión de Suelo No Urbanizable de Especial protección por riesgos de erosión y de inundabilidad del casco urbano.

TÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

3.1.1. Definición.

1. Son las condiciones a que ha de someterse la edificación, complementadas tanto por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, como por las normas particulares de la zona en que se localice.

2. El contenido del presente capítulo tendrá aplicación plena mientras no se establezcan Ordenanzas Municipales específicas para tales fines, tras las cuales serán subsidiarias en aquellos aspectos que las ordenanzas municipales no concreten. Todo ello de acuerdo con lo señalado en la LOUA y por las potestades que ésta y el ordenamiento de régimen local les otorgan a los Ayuntamientos.

3. En todo caso en cuanto a las exigencias básicas y técnicas de la edificación será de aplicación la legislación vigente en la materia de edificación (LOE, CTE, etc.).

3.1.2. Especialidades de aplicación.

1. Las condiciones generales de edificación se recogen en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título y son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación, adaptación y reestructuración total.

Serán también de aplicación en aquellas obras de rehabilitación en las que, a juicio de los técnicos competentes, encargados de informar sobre la concesión de licencia de obras, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

2. Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura y superficie edificable, que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la aplicación conjunta de estos valores resultase una superficie edificable o un volumen menor al valor establecido, será este valor menor, el que sea de aplicación.

3. Las condiciones de edificación son de aplicación tanto en el suelo urbano y urbanizable como en el no urbanizable.

3.1.3 Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se definen los siguientes tipos de edificación, ya enunciados en el artículo 1.4.17 de estas Normas:

A) Obras de demolición, que según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

B) Obras de nueva planta: son aquellas que contemplan la nueva construcción de una edificación o instalación, bien mediante la reconstrucción o sustitución de la edificación existente, bien por la construcción de nueva edificación sobre suelo vacante:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características formales.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

c) Obras de nueva ocupación: Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitivamente existente.

C) Obras de ampliación: Son aquellas en las que incrementan la superficie construida, y por consiguiente el volumen, de la edificación o instalación ya existente. Este aumento de superficie puede ser por:

a) Ampliación Vertical, por remonte o ampliación de una o más plantas sobre las existentes, incrementando el volumen construido sin aumentar la ocupación en planta.

b) Ampliación Horizontal, por colmatación o edificación de nueva planta sobre los espacios libres del solar u ocupados por construcciones marginales. No se podrá colmatar estos espacios libres cuando la edificación existente sobrepase la que le correspondería a la parcela por aplicación de la ordenanza de la zona.

c) Ampliación de Entreplantas, por la construcción de forjados intermedios en las edificaciones que, por su altura, lo permitan.

D) Obras de reforma y adaptación: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente y sin aumento de volumen alguno, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los siguientes tipos:

a) Reforma menor: son las obras en las que no se efectúan variaciones de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio (sistema estructural, composición espacial y organización general) ni a los elementos de valor como son las fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines. Si se contemplan como tales aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos citados.

b) Reforma parcial: son las obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados de primera cru-

ja, el tipo de cubierta, así como el resto de elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permite demoliciones que no afecten a los elementos o espacios catalogados, y su sustitución por nueva edificación siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona de ordenanza en la que se encuentra lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, se permitirán pequeños retoques de la misma.

c) Reforma general: son las obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, respetando, en el caso de pertenecer a alguna categoría o nivel de protección, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, se permitirán pequeños retoques de la misma.

d) Obras exteriores de reforma: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparatés, etc.).

e) Obras de adaptación: son las obras encaminadas al cambio de uso y destino del edificio ya existente, con las condiciones exigibles para su nuevo destino y de acuerdo con las condiciones particulares de la zona, sin menoscabo de poder simultanearse con las obras anteriores.

E) Obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado: Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociado:

a) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas obras menores cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es mantener el edificio o instalación en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin alterar en modo alguno, su estructura portante y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación o reparación: Son las obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso. Pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes, hasta su sustitución por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizarlo con tecnología más actualizada, pasando por el dejar reconocible las obras, sustituciones, aportaciones y refuerzos realizados.

c) Obras de restauración o recuperación: obras encaminadas a reponer o devolver al edificio o parte del mismo, sus características originales científicamente conocidas, reproduciendo con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales. En tales obras pueden estar incluidas obras de conservación y mantenimiento, obras de consolidación o reparación y obras de acondicionamiento, e incluso, si procede, la demolición parcial de los elementos añadidos y la reparación y sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, con relación a las necesidades del uso a que fuere destinado. Cuando se añadiesen materiales o partes indispensables para su conservación, consolidación o estabilidad, las adiciones deberán ser reconocibles

d) Obras de acondicionamiento o rehabilitación: Son las destinadas a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características formales y arquitectónicas que definen al edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

2. Las condiciones particulares de cada zona, y en especial las normas de protección, podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan permitir en una zona o edificio.

3.1.4. Clases de condiciones de la edificación.

1. A efectos de la aplicación de las Normas de Edificación, en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones con relación a:

- a) Condiciones de volumen.
- b) Condiciones de calidad e higiene, dotaciones y servicios.
- c) Condiciones de seguridad y accesibilidad.
- d) Condiciones de estética.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los capítulos 2, 3 y 4, se definen en las Secciones siguientes de éste Capítulo los términos utilizados en relación con:

- a) Las parcelas.
- b) La posición de la edificación.
- c) La ocupación de la parcela.
- d) El aprovechamiento de las parcelas.

3. Los requisitos que deben cumplir una parcela para poder edificarse en ella, serán impuestos por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona donde se sitúe. Con carácter general, las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, obra nueva, y ampliaciones, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de cada zona.

Sección 1.ª Definiciones sobre la parcela

3.1.5. Parcela.

1. Es toda porción de terreno que constituye una unidad predial y registral. En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo clasificado por la Norma como no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificable delimitados con los fines de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento conforme a la Norma.

4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

3.1.6. Superficie de parcela.

1. Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

3.1.7. Parcela mínima.

1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los instrumentos de desarrollo de éstas, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

3.1.8. Linderos.

1. Se denominan linderos a las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre que le da acceso. Son linderos laterales los restantes, denominándose testero a la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán la consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente principal de parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

3.1.9. Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales, son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones de las presentes Normas, o en los instrumentos de planeamiento que la desarrollen, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacio libre de uso público, con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

3.1.10. Rasante.

1. Se entiende por rasante, la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual, es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno, es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

3.1.11. Solar.

1. Es la parcela de suelo urbano apta para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el presente Plan Urbanístico (o instrumentos posteriores) señalen para desarrollo del área; y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de gestión: Haber cumplido con las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen el presente Plan Urbanístico o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para efectuar la distribución de beneficios y cargas establecida por el planeamiento.

c) Condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía urbana, posea calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que dé frente la parcela, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

- Que, aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios precedentes, conforme

a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías y procedimiento del art. 1.6.15 de estas Normas.

d) Condiciones dimensionales: Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por las estas Normas e instrumentos que lo desarrollen, tanto con relación a superficie como a linderos.

Sección 2.ª Definiciones sobre la posición de la edificación

3.1.12. Referencias de la edificación.

1. En la regulación del presente planeamiento urbanístico se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: Es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

3.1.13 Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

a) En línea: Cuando el cerramiento o la línea de edificación coinciden con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación.

c) Retranqueada respecto al frente de parcela: Cuando la línea de edificación o de cerramiento es interior a la alineación.

3.1.14 Retranqueo.

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o el lindero de la parcela más próximo. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, puede existir retranqueo a fachada o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

4. Respecto a la línea de edificación de planta baja y del resto de plantas, también puede darse:

a) Retranqueo de las plantas de pisos de una edificación respecto a la planta baja.

b) Retranqueo de la planta baja respecto a las restantes para la formación de pórticos o soportales.

3.1.15 Fondo de edificación.

1. El fondo de edificación es la distancia entre la fachada trasera de un edificio y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

2. El fondo edificable: Es el valor máximo asignado por el planeamiento al fondo de edificación.

3.1.16. Tipologías edificatorias.

1. La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias, según la disposición de la edificación dentro de la parcela:

a) Edificación aislada: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras: La que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

sección 3.ª Definiciones sobre ocupación de la parcela

3.1.17 Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del planeamiento y en las normas de edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición, tales como:

- Alineación y fondo edificable (numéricamente o en planos).
- Regulando retranqueos.
- Al establecer condiciones higiénicas.
- Separación entre edificaciones.

b) Directamente mediante la aplicación de coeficiente de aplicación, que es la relación o cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, resultase una ocupación menor, será este valor menor el de aplicación.

3. La separación entre edificios o cuerpos de edificación se medirá entre sus líneas de edificación en el punto más desfavorable.

4. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación, se distingue, la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

5. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueo, separación a linderos y espacios libres no edificables, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

3.1.18. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. La superficie de los patios de luces y viveros, no se computará como superficie ocupada por la edificación.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas Urbanísticas, o por el planeamiento que desarrolle a las mismas.

Sección 4.ª Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas

3.1.19. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados por dos de sus partes.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos, salvo que las normas de la zona establez-

can otros criterios, los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres público interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas y entresijos abiertos (excepto las partes cerradas que contengan), los elementos ornamentales en cubierta, la superficie bajo la cubierta si carece de uso habitable y está destinada a depósito y otras instalaciones generales del edificio, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructuras ligeras y desmontables.

3.1.20. Superficie edificada total.

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas, cerrados al menos por dos de sus lados.

3. Los sótanos no computarán como superficie edificada siempre que se utilicen como: almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja, dependientes de la planta baja del edificio o garajes.

3.1.21. Superficie útil.

1. 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. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con noventa (1,90) metros.

2. La superficie útil de una planta o del edificio es la suma de las superficies útiles de las dependencias que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

3.1.22. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

3.1.23. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno resultante de la ordenación.

2. Puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta: Relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: Relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal, la de la parcela o en su caso, la superficie de la unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de viario, espacios libres y de cesión obligatoria.

3. El coeficiente de edificabilidad se indica mediante la fracción que expresa la relación de metros cuadrados de superficie edificable (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta o bruta de parcela (m^2s).

4. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resul-

tase una superficie total edificable menor, será este último el valor a aplicar.

3.1.24. Superficie libre de parcela.

1. La superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas. En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos de protección, que deberán respetar las normas que para estos elementos se dicten.

3. Los propietarios de varias parcelas contiguas, podrán establecer una mancomunidad de espacios libres con sujeción a los requisitos formales establecidos en las Normas para los patios mancomunados.

3.1.25. Construcciones auxiliares.

1. Se entiende por construcciones auxiliares aquellos cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, pequeños invernaderos, garitas de guarda, etc.

CAPÍTULO 2

Condiciones de volumen en los edificios

3.2.1. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de volumen de la edificación son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento y altura de la edificación en sí misma y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones particulares de la zona.

2. Las condiciones de volumen en los edificios que se establecen en el presente Capítulo son aplicables en su integridad a las obras de nueva planta y de ampliación. Para el resto de obras (obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado y de reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, todo ello sin perjuicio de lo que se establezcan en las ordenanzas de zona o de las normas de protección.

3.2.2. Altura de la edificación.

1. Altura de la edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno.

2. Para su medición se utilizarán unidades métricas de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrá de respetarse los dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación, si existiesen.

a) La altura en plantas es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los sótanos y semisótanos que tengan tal consideración.

b) La altura en metros es la altura del edificio medida en metros desde la rasante de la acera hasta uno de los elementos, y en función de ello será:

- Altura de cornisa: es la medida desde la rasante hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o cara inferior del alero.

- Altura de coronación: es la altura desde la rasante de la acera hasta el plano superior de los petos de protección de la cubierta plana.

- Altura de cumbrera: es la medida desde la rasante de la acera hasta la arista superior del caballete más alto del tejado inclinado.

3. Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especifique a cual se refiere, se entenderá que es la altura de cornisa.

3.2.3 Altura máxima y mínima.

1. La altura máxima es la altura de la edificación señalada por las condiciones particulares de una zona como valor límite. A cada altura en unidades métricas la corresponderá un número máximo de plantas, debiendo de cumplirse conjuntamente.

2. En los casos en los que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. No obstante, se podrá exigir que la edificación alcance una altura mínima, que normalmente coincidirá con la máxima, por entender que, en caso de no alcanzar la edificación esta altura mínima, agrediría a la imagen urbana.

3.2.4. Medición de la altura máxima en unidades métricas.

1. Edificación alineada a vial y con frente a una sola vía: Para determinar la altura máxima de un edificio de estas características en unidades métricas, se tomará la altura por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta o, en el caso de que no exista forjado, hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada, con las siguientes salvedades o peculiaridades.

a) Si existiesen diferencias de cota entre los puntos extremos de la fachada, superior a dos (2) metros, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida, siendo el tramo de longitud mínima de fachada para aplicar un escalonamiento de cinco (5) metros

b) Si la diferencia de cota entre los puntos extremos de la fachada es igual o menor a dos (2) metros, el suelo de la planta baja podrá elevarse un máximo de uno y medio (1,50) metros en el punto más bajo de la fachada respecto de la rasante a vial, y podrá deprimirse un máximo de medio (0,5) metros bajo la rasante a vial, a tales efectos, a la planta inferior a la planta baja que pudiera darse, se la considerará como semisótano. La altura máxima del edificio, en estos casos, se determinará a partir del plano situado a cincuenta (50) centímetros bajo la rasante del punto más alto.

c) Si la longitud de fachada supera los quince (15) metros, para realizar dicha medición se considerará la fachada dividida en tramos que no superen los quince (15) metros, aplicando el criterio anterior a cada uno de ellos. Ello supone que la máxima longitud de fachada sin escalonamiento de ésta, según la pendiente de la calle a la que da frente, es la siguiente:

Calles del 0% al 13%	15,0 metros máximo.
Calles del 13% al 16%	15,0 a 12,5 metros máximo.
Calles del 16% al 20%	12,5 a 10,0 metros máximo.

d) El escalonamiento de la edificación podrá realizarse voluntariamente siempre que la solución sea respetuosa con el entorno donde se implanta. El tramo de longitud mínima de fachada para aplicar un escalonamiento será de cinco (5) metros.

e) En manzanas en laderas, aunque la parcela no llegue hasta la calle de cota inferior, a efectos de determinar el fondo máximo de la edificación que traiga la altura correspondiente a la calle de cota superior, a excepción de que se encuentren señaladas las alineaciones interiores en planos, podrá tenerse en cuenta lo expuesto para la edificación alineada a vial con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chafalán, considerando como parcela la global de la manzana hasta la calle posterior. En todo caso, se aplicará la regla expuesta a continuación (f); pudiendo exigirse, donde la aplicación de estas reglas provocase importantes distorsiones en la forma de ocupación y en volumen edificado, la regularización

del volumen edificable resultante, con Estudios de Detalles si fuere necesario, con el objeto de evitar saltos desproporcionados de altura que incidirían negativamente en el ambiente urbano donde se implanten. Medida que no podrá suponer un aumento de la edificabilidad asignada por las Normas o documento de desarrollo.

f) En el caso de que las traseras de los edificios presenten desniveles superiores a tres (3) metros respecto al punto de la fachada para determinar la altura máxima, puede permitirse tres plantas sobre rasante del terreno en dichas traseras, siempre que no de lugar a cuerpos de edificación lindantes con fondos de parcela con una altura superior a una planta más de la máxima permitida en la fachada del colindante, de forma que en ningún caso se genere medianeras traseras vistas de más de una planta de altura. Si no fuera así, el cuerpo de edificación de la última planta se separará al menos tres (3) metros de los lindantes de fondo,

2. Edificación alineada a vial y con frente a dos o más vías, formando esquina: Para determinar la altura máxima de un edificio de estas características en unidades métricas, se tomará en cada fachada la altura por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta o, en el caso de que no exista forjado, hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada, siguiendo lo establecido en el punto anterior, resolviendo el conjunto de fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola. Se pueden dar los siguientes casos:

a) Parcelas con fachadas en esquina respecto de dos calles en las que se permiten alturas diferentes: la altura mayor permitida de ellas podrá continuarse, en la calle con menor altura máxima permitida, en un frente no superior a siete (7) metros. Si el fondo edificado respecto de la calle de mayor altura permitida supera los siete (7) metros, estos metros superiores a siete (7) no podrá manifestarse en la fachada de la calle de menor altura máxima, debiendo retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

b) Parcelas con fachadas en esquina a calles en las que se permitan la misma altura pero con diferente rasante: la mayor altura correspondiente a la calle de rasante mayor podrá, continuarse en la calle de rasante menor, en un frente no superior a siete (7) metros, siempre que la calle de rasante mayor sea la calle principal y más ancha que la de menor pendiente. En caso contrario será la altura correspondiente a la calle de rasante menor, la que vuelva sobre la calle secundaria un mínimo de cinco (5) metros y máximo de siete (7).

3. Edificación alineada a vial y con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chafalán: Para determinar la altura máxima de un edificio de estas características en unidades métricas, se tomará en cada una de las fachadas la cota de altura máxima permitida que corresponda en ambas, trazándose una línea recta horizontal desde la del nivel superior y una línea recta inclinada 45° desde la inferior. En el punto de encuentro de ambas líneas se situará el fondo máximo hasta el cual podrá llevarse la edificación correspondiente a la calle de mayor cota, sin que en ningún caso este fondo supere la mitad de la anchura de la manzana, con las siguientes salvedades:

a) Con alineación interior marcada por las propias Normas: Si la edificación en cada frente viene separadas por un espacio libre interior de parcela o manzana marcando una alineación interior desde las propias Normas, se regulará, a efectos de medición de altura, como si se tratara de edificios independientes.

b) Si la distancia entre ambas calles entre los puntos medios de las fachadas es igual o inferior a nueve (9) metros, podrá llevarse la altura de la edificación en la calle superior

hasta la calle inferior, sin superar en ésta en ningún caso las tres (3) plantas, y siempre que no se indique gráficamente lo contrario. En el caso de superar las tres plantas, la edificación se retranqueará siguiendo el procedimiento general indicado anteriormente (encuentro de línea horizontal y línea de 45° con un mínimo de tres metros y medio (3,50) respecto a la calle de menor altura, o si no fuera posible por inexistencia de un fondo edificable razonable (menor de tres metros) se optará por la eliminación de una planta de altura.

c) Si la distancia entre ambas calles entre los puntos medios de las fachadas está comprendida entre nueve (9) y veinte metros (20), se aplicará el procedimiento general en el que la altura mayor avanzará sobre la menor hasta el encuentro con una línea recta inclinada 45° desde la inferior, con un retranqueo mínimo de tres metros y medio (3,50) y que en ningún caso este fondo edificable supere una anchura de manzana de quince (15) metros.

d) Si la distancia entre ambas calles entre los puntos medios de las fachadas es superior a veinte metros (20), el fondo edificable de la altura mayor avanzará sobre la menor hasta la mitad de la anchura de la manzana, con un mínimo de quince (15) metros.

e) Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado anteriormente respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuere necesario para definir el fondo.

f) En los casos donde la aplicación de estas reglas provoque importantes distorsiones en la forma de ocupación y en volumen edificado, se podrá regularizar el volumen edificable resultante, con Estudios de Detalles si fuere necesario, con el objeto de evitar saltos desproporcionados de altura que incidirían negativamente en el ambiente urbano donde se implanten. Medida que no podrá suponer un aumento de la edificabilidad asignada por las Normas o documento de desarrollo.

4. Edificación retranqueada respecto a vial principal: Según presente frente a una sola vía, a dos vías en esquina o chaflán, o con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chaflán, se tendrá en cuenta lo expuesto anteriormente para cada uno de ellos.

5. Edificación exenta: En los edificios exentos cuyas fachadas están retranqueadas respecto a sus linderos, la medición de altura máxima se atenderá a las siguientes reglas:

a) La altura máxima deberá cumplirse en todas las fachadas, para lo cual se tomará la altura por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada y respecto de la cota del acerado de borde del edificio o del terreno en dicho punto, hasta el plano inferior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta o, en el caso de que no exista forjado, hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada, con las salvedades o peculiaridades expuesta para la edificación alineada a vial.

b) Se considerará como planta baja, a toda planta que presente una variación máxima respecto de la cota natural del terreno de + 125 centímetros.

c) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente adaptándose al terreno, los volúmenes edificados se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las fachadas, aplicando las reglas de escalonamiento indicadas para la edificación alineada a vial. La edificabilidad total, sin tener en cuenta las plantas consideradas como sótano o semisótano, no podrá ser superior a la que resultara de edificar con un terreno horizontal.

3.2.5. Medición de la altura en número de plantas.

1. La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja.

3.2.6. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. En general, por encima de la altura definida como máxima sólo se admite, sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona:

a) La cubierta inclinada del edificio de pendiente comprendida entre el treinta (30%) y cuarenta y cinco (40%) por ciento (entre 13° y 18° y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores, salvo:

- Que los edificios tradicionales colindante exijan mayores pendientes.

- Y en las construcciones en el suelo no urbanizable y suelos urbanizables industriales, que podrá alcanzarse el 60% o 30°

En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres (3) metros sobre la línea de altura del edificio antes definida y en cualquiera de las clases de suelo. Los espacios interiores bajo la cubierta no serán habitables salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de la zona. Podrán contener las dependencias indicadas en el siguiente apartado (b) en cuyo caso no se establece superficie construida máxima ni serán computables a efectos del cálculo de la edificabilidad.

b) Si fuera permitido por las ordenanzas particulares de la zona: Los castilletes de las cajas de escaleras, maquinarias del ascensor, y trasteros-lavaderos, en una superficie global nunca superior al 20% de la superficie construida de la última planta, y siempre en crujía diferente a la de cualquier fachada o perspectiva principal, con un mínimo de tres metros a éstas. No podrán sobrepasar una altura global de tres (3) metros sobre la altura de cornisa.

c) Los petos de barandilla de la fachada (frontal, posterior o lateral), de los patios interiores y elementos de separación entre azoteas. Tendrán la siguiente altura máxima desde la altura de cornisa:

- Petos de fachada y patios interiores:

140 centímetros si son opacos.

180 centímetros si son transparentes o enrejados.

- Petos de separación entre azoteas medianeras:

180 centímetros y opacos.

d) Las construcciones de elementos de cubierta, tales como antenas de telecomunicaciones, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, depósitos de agua, aparatos de calefacción y acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar y demás elementos técnicos similares, que en todos los casos deberán integrarse dentro de la composición del edificio. Tales construcciones tendrán una altura máxima que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, el buen hacer constructivo. No obstante: no podrán localizarse sobre las construcciones indicadas en el apartado b) del presente punto, en el caso de que aquellas se permitieran; no sobrepasarán los dos con setenta (2,70) metros; y se dispondrán de tal manera que no resulten visibles desde ningún punto de la vía pública (separándose, en estos casos, un mínimo de tres metros desde la alineación de fachada de la edificación).

e) Los remates ornamentales, de carácter decorativo y aislados.

2. Con soluciones de cubierta inclinada, y en aquellas zonas en donde la adecuación a los edificios colindantes tradicionales lo permitiese, la cornisa podrá elevarse treinta (30) centímetros sobre la altura del plano superior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta sin superar la altura máxima permitida medida en unidades métricas de la zona, armonizando las líneas fijas de referencia de la composi-

ción (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.). El tejado, a partir de ella, no excederá de veinte (20) grados sexagesimales de pendiente. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres (3) metros sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición se cumplirá tanto en alineaciones exteriores como interiores, dando así continuidad a la vivienda bajo el tejado. La apertura de huecos sólo se podrá realizar en el hastial si éste quedara a fachada o al interior de la parcela.

3.2.7. Altura de piso y altura libre de piso.

1. Se entiende por altura de piso la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

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

3.2.8. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. Las presentes Normas consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende como planta sótano aquella planta que se encuentra por debajo de la planta baja y cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. La altura libre de los sótanos no será inferior a dos con veinte (2,20) metros

b) Semisótano: Se entiende por semisótano la planta de la edificación por debajo de la planta baja que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre a distancia menor de 1,40 metros respecto a la rasante de la acera o terreno en cualquier punto de la fachada.

- Cuando la cara inferior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de 1,40 metros respecto de la rasante en cualquier punto de la fachada, se considerarán, a todos los efectos, como plantas sobre rasante.
- La altura libre mínima de los semisótanos se establece en doscientos veinte (220) centímetros

c) Entreplanta: Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y el techo de la planta baja.

- La superficie útil de la entreplanta no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita y no se manifestará en fachada. En caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos la anterior condición.
- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, superior a dos con veinte (2,20) metros.
- La superficie de la entreplanta se incluirá en el cómputo de la superficie edificada, si no se indica expresamente lo contrario en las ordenanzas particulares.

d) Planta baja: Es la planta inferior del edificio y que sirve de acceso al mismo. La altura libre mínima de las plantas piso vendrá determinadas por las condiciones de usos y particulares de la zona o clase de suelo de estas Normas, y en su defecto será como mínimo la establecida en la normativa de Viviendas de Protección Oficial.

e) Planta piso: Cualquiera de las plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima de las plantas piso vendrá determinada por las condiciones de usos y particulares de la zona o clase de suelo de estas Normas, estableciéndose un mínimo de dos con cincuenta (2,50) metros, salvo mayores limitaciones por razón de su uso.

f) Ático: Última planta de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, con alguna de sus fachadas retranqueadas respecto del resto de fachadas del edificio. Sólo se permitirán cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de la zona.

g) Planta bajo cubierta: Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta. Solo serán habitables cuando presenten una altura libre igual o superior a dos con veinte (2,20) metros, estén suficientemente ventilados e iluminados naturalmente, y que expresamente lo autorice las condiciones particulares de la zona. A los efectos de aplicación de la edificabilidad máxima permitida, no contabilizará como superficie construida.

CAPÍTULO 3

Condiciones de calidad e higiene, y de dotaciones y servicios de los edificios

3.3.1. Definición.

1. Son condiciones de calidad e higiene de los edificios las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Son condiciones de dotaciones y servicios en los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y de los locales conforme al destino que tienen previsto.

3.3.2. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene, de dotación y de servicios, son de aplicación a los edificios de nueva planta, ampliaciones y aquellos locales resultantes de obras de reforma general. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no presente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Sección 1.ª Condiciones de calidad e higiénicas de los edificios

3.3.3. Calidad de los edificios.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

2. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión e aislamiento térmico y acústico contenidas en la normativa vigente.

3. Todo local deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos en contacto con el terreno, cubiertas, juntas de construcciones, carpinterías exteriores y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados e aislados.

3.3.4. Pieza habitable.

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia continuada de personas, se exceptúa las cocinas.

2. Exceptuando aquellos locales que excepcional y justificadamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire,

toda pieza habitable deberá cumplir alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Dar a un espacio libre de edificación de carácter público, vía pública, calle o plaza.
 - b) Dar a un patio de manzana que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
 - c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado o a un patio privado, que cumplan las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
- No obstante, en todo caso deberá cumplir las condiciones de superficie de hueco y superficie de ventilación correspondiente a cada uso.

3.3.5. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

- 1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
- 2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación y dispongan de las correspondientes barreras anti-humedades.

3.3.6. Condiciones de ventilación e iluminación.

1. Toda pieza habitable tendrá luz natural y directa, por medio de huecos de superficie no inferior a la décima parte (1/10) de la superficie útil del local. El fondo total de las piezas contado a partir del hueco no será superior a diez (10) metros, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad que se desarrolle en el local.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una dimensión, al menos, de una veinteava parte (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

4. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se requieran para ciertos usos, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de aire de un volumen por hora.

5. Cualquier pieza en la que se produzca combustión o gases, incluso cocinas, dispondrán de conductos independientes para su eliminación, que no podrán comunicarse con otros conductos de ventilación.

6. La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros, garajes, etc., podrán llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

7. Se cumplirán los mínimos niveles de iluminación establecidos para cada uso por la correspondiente normativa de ámbito estatal o autonómico.

3.3.7. Patios.

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Pueden ser:

- a.1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
- a.2. Patios de luces, con el fin de ventilar e iluminar piezas habitables.
- a.3. Patios de viveros, son aquellos patios que además de servir como patio de luces reúnen unas condiciones dimen-

sionales y de acceso que permiten la existencia de viviendas con luces de las piezas principales a ellos.

b) Patio abierto: es aquel que cuente con una o más embocaduras abiertas en toda la altura del patio a espacio público o patio de manzana.

c) Patio de manzana: es aquel que tenga definidos por el planeamiento su forma y posición en la parcela para formar un espacio libre único junto con los de las parcelas colindantes.

d) Patio inglés: Es el situado en fachada, con su cota de suelo por debajo de la rasante de la acera o terreno.

e) Patio mancomunado: Es el común a inmuebles colindantes, cuando se constituye mancomunidad para completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre recíproca sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

3. La altura de patio se medirá en vertical desde su cota de arranque hasta la altura de coronación mayor de cuantas recaigan en él.

4. La anchura de patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. La anchura mínima del patio no podrá reducirse en toda la altura del patio, ni ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas.

5. Para ser considerada planta baja respecto al patio, la cota de acabado del pavimento de éste, no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima de la de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

3.3.8. Dimensión de los patios de parcela.

1. Patios de ventilación, la dimensión de cualquiera de sus lados será igual o superior a un quinto de su altura (1/5), con un mínimo de dos (2) metros.

2. Patios de luces, la planta tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a un tercio (1/3) de la altura máxima de los paramentos que delimitan el patio, con un mínimo de nueve (9) metros cuadrados de superficie. La dimensión de cualquiera de sus lados no podrá ser inferior a dos (2) metros y su forma será tal que permita, a cualquier hueco de pieza habitable, tener vistas rectas de tres (3) metros como mínimo. En caso de vivienda unifamiliar este ancho mínimo podrá ser de dos con cinco (2,5) metros, respetando la superficie mínima de 9 m².

3. Patios viveros, la dimensión de cualquiera de sus lados será igual o superior a dos tercios de su altura (2/3), con un mínimo de ocho (8) metros.

3.3.9. Dimensión de los patios abiertos.

1. En el caso de patios abiertos la embocadura del mismo tendrá una dimensión mínima de tres (3) metros o un tercio (1/3) de la altura del patio, si ésta fuera mayor.

3.3.10. Dimensiones de los patios de manzana.

1. La dimensión mínima no podrá ser inferior a una vez la altura máxima de coronación de la edificación (1/1) y se deberá poder inscribir un círculo de seis (6) metros de diámetro mínimo, sin perjuicio de otras determinaciones más específicas señaladas por estas Normas.

2. Las posibles embocaduras constituidas por testeros de edificación, cumplirán en cualquier caso, las condiciones de patio de parcela.

3. En los patios de planta no rectangular su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión mínima del patio según se ha definido en el apartado «1» del presente artículo y sus luces rectas no podrán ser, en ningún caso, inferiores a tres (3) metros.

A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

3.3.11. Dimensiones de los patios ingleses.

1. Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

2. Mientras no se diga lo contrario en las condiciones particulares de cada zona, se prohíbe este tipo de patio.

3.3.12. Dimensiones de los patios mancomunados.

1. Los patios mancomunados tendrán la anchura igual o mayor que las dimensiones mínima exigidas para el tipo de patio de parcela por el que se constituye la mancomunidad.

2. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica de altura superior a uno con ochenta (1,80) metros.

3.3.13. Cubrición de patios.

1. La superficie mínima de los patios, cuando éstos sean necesarios por las piezas que dan a ellos, no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún tipo.

2. Se permite la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, que deberán dejar un espacio perimetral abierto permanentemente con una superficie mínima del veinte por ciento (20%) de la superficie del patio. Este espacio podrá protegerse con elementos de tipo malla o con una superficie practicable siempre que garanticen la superficie de ventilación.

3.3.14. Acceso a patios.

1. Salvo los patios vivideros, patios de manzana, y los patios abiertos por su propia condición, los accesos a los patios se podrán realizar desde piezas vivideras interiores.

2. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos, como posibilitar el acceso a las edificaciones que puedan dar a ellos.

3. Los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública con un ancho mínimo de tres (3) metros, salvando las diferencias de cotas que pudieran existir, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de la zona.

Sección 2.ª Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

3.3.15. Dotación de agua.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesaria para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose, en este caso, la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán con la normativa técnica de aplicación (CTE) y además cumplirán las siguientes condiciones:

a) La continuidad en el servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a diez (10) m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos (2) llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

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

3.3.16. Red de saneamiento.

1. En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán al interior de la parcela prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, cumplirán la correspondiente normativa técnica de aplicación (CTE), las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio y las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual del uno con cinco por ciento (1,5%).

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal particular de saneamiento y la red general de alcantarillado.

d) En los locales con uso de garaje o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas previa a la arqueta o pozo general de registro.

e) Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

f) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

3.3.17. Dotación de energéticas.

1. Energía eléctrica: Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones en suelo público previo acuerdo municipal.

2. Gas energético: Los edificios que incluyan entre sus fuentes de energía el gas, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de la propia compañía suministradora en su caso.

3. Combustibles líquidos: Cuando la fuente de energía sea un derivado del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas que le sean de aplicación.

4. Combustibles sólidos: las calderas y quemadores cumplirán la normativa que le sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, dentro de los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

5. Energías alternativas: los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas para la posible ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra

energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Previsión que deberá tener en cuenta el impacto estético y visual.

6. Cuartos de calderas: Cumplirán con la normativa técnica que le sea de aplicación en función con el tipo de instalación de que se trate.

3.3.18 Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, salvo que tenga carácter provisional.

2. Los conductos o chimeneas contarán con aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a menos de ocho (8) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros 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.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se compruebe que una salida de humos causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

3.3.19. Dotaciones de comunicación.

1. Telefonía: Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Interfonía: En los edificios destinados a vivienda se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

4. Televisión vía satélite: Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite, deberán emplazarse en los puntos del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

5. Televisión por cable: Se deberá estar a lo dispuesto en la ley de comunicaciones al respecto.

6. Servicios postales: Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

3.3.20. Evacuación de residuos sólidos.

1. Cuando sea necesario contar con un local para cubos de basuras en función de las necesidades y uso del edificio, será dotado de chimenea de ventilación independiente o de ventilación natural y demás condiciones de aislamiento para evitar olores y molestias al vecindario.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos producido por cualquier actividad, que por sus características no puedan ser recogidas por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido, por cuenta del titular de la actividad.

3. Regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado, salvo los casos especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3.3.21. Instalaciones de clima artificial.

1. En los edificios en los que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, se dispondrán de una instalación de calefacción y/o acondicionamiento de aire, pudiendo emplearse cualquier sistema de producción de calor o frío que pueda mantener las condiciones de temperaturas

idóneas y fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de instalación deberá buscar la solución que conduzca a un mayor ahorro de energía.

2. La previsión de instalación de calefacción y aire acondicionado no se traducirá en la inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural mínimas establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de calefacción y de aire acondicionado, cumplirán la normativa de funcionamiento y de diseño que le sean de aplicación, y aquellas que puedan imponerse por las ordenanzas municipales.

4. Sólo se permitirán las instalaciones de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas particulares de las distintas zonas, cuando:

a) Se aisle el hueco de instalación del aparato con el resto del cerramiento.

b) El nivel máximo admisible de ruido al exterior será de 50 dBA.

c) La altura del aparato a la rasante de la vía pública no será inferior a tres (3) metros, y no producirá goteo ni otras molestias.

El aparato deberá de cumplir las distancias mínimas siguientes:

	Al plano de fachada al que dé frente	A huecos de otros locales o viviendas
Potencia inferior 3.300 frig/h	tres (3) metros	tres (3) metros
Potencia superior 3.300 frig/h	cinco (5) metros	tres (3) metros
Potencia superior 10.000 frig/h	No se permite su colocación en esta situación	

d) Se cumplan las condiciones estéticas establecidas en el artículo 3.5.7 de estas Normas.

3.3.22. Instalaciones de ventilación artificial.

1. Las instalaciones de ventilación artificial quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y de las condiciones higiénicas de renovación de aire.

2. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conductos se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por empresa homologada.

3.3.23. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen en este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras, rampas mecánicas y otros análogos.

2. Cualquiera que sea la clase de aparato elevador deberá cumplir las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y las disposiciones complementarias existentes.

3. Ascensores:

a) Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso incluidas las plantas bajo rasantes, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

b) La instalación de ascensores y su tamaño se definirá por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos, necesidades del edificio y el número de plantas servidas.

c) Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

4. Montacargas: Se podrá instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

5. Montaplatos: Se obligará la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

6. Escaleras y rampas metálicas:

a) Cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen.

b) Su existencia no eximirá de la obligación de instalar ascensor si éste fuera necesario.

Sección 3.ª Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios

Se estará a lo regulado en las Condiciones Generales de Uso (TÍTULO IV) englobándose como un uso pormenorizado del uso terciario y exigible obligatoriamente según las distintas ordenanzas de edificación que se establecen.

CAPÍTULO 4

Condiciones generales de seguridad y accesibilidad

3.4.1. Definición y aplicación.

1. Definición: Las condiciones de seguridad y de accesibilidad en los edificios son aquellas que se imponen a los edificios para la mejor protección y movilidad de las personas que hacen uso de ellos.

2. Aplicación: Las condiciones que se señalan a continuación son de aplicación a las obras de nueva planta, ampliaciones y de reformas, así como al resto de obras en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma, todo ello sin el perjuicio del cumplimiento de la legislación supramunicipal existente en la materia.

3.4.2. Prevención contra incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones legalmente establecidas en la materia.

2. En cualquier caso se estará a las condiciones que el Ayuntamiento imponga en cada caso siempre que sean más restrictivas que las anteriores.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose a la erradicación del uso y al cierre de la instalación.

3.4.3. Protección en antepechos y barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios, estarán protegidas por un antepecho de cero con noventa y cinco (0,95) metros de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de anchura mayor de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras a ras de suelo mayores de cinco (5) centímetros ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos, no superará los doce (12) centímetros.

3.4.4. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

3.4.5. Prevención contra el rayo.

1. Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno,

exista riesgo de accidentes por rayo, se exigirá la instalación de pararrayos en las condiciones necesarias para que no pueda suponer, en ningún caso, peligro de radioactividad.

2. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

3.4.6. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública o espacio libre público, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario o espacio libre público.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

3.4.7. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior de anchura mínima de ciento veinticinco (125) centímetros en el caso de dos hojas y de un metro en el caso de una única hoja, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros. En el caso de viviendas unifamiliares las dimensiones mínimas podrán reducirse a ochenta y dos (82) centímetros en una sola hoja y de ciento cinco (105) en dos hojas, con una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

3.4.8. Portales y escaleras.

1. Los espacios comunes de todo edificio, así como los de las viviendas colectivas, cumplirán las siguientes determinaciones en cuanto a circulación interior, sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones:

a) Los portales tendrán una dimensión mínima en todos los sentidos de uno con cincuenta (1,50) metros, libre de obstáculos. Esta dimensión se entiende también como mínima hasta el arranque de la escalera principal y ascensores.

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

c) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público no podrá ser inferior a un (1) metro.

d) El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3). La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión.

e) En edificios de viviendas no se admiten escaleras de uso común sin luz ni ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en plantas bajo rasante. En último caso, contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos cincuenta (50) centímetros cuadrados. Se admite la iluminación cenital de la caja de escaleras siempre que se resuelva la ventilación con un medio mecánico o chimenea adecuada.

f) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho igual o superior a ciento veinte (120) centímetros.

3.4.9. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. En todos los edificios de uso público serán de aplicación las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, aprobadas por Decreto 72/1.992, de 5 de mayo.

3.4.10. Seguridad ambiental: Actividades incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994 Protección Ambiental en Andalucía o normativa que la sustituya.

1. Las actividades comprendidas en los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, o normativa que la sustituya, contendrán las medidas de corrección y prevención necesarias para la protección ambiental.

2. Se estará siempre al cumplimiento de esta legislación y reglamentación específica y de las disposiciones complementarias correspondientes, vigentes en cada momento, además de aquellas que el Ayuntamiento considere oportuno aplicar en cada caso justificadamente en razón a la naturaleza y ubicación de la actividad concreta de que se trate.

3. Cuando una instalación pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones incorrectas o insuficientes de seguridad para sí misma o para su entorno, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose a su cierre y a la erradicación de la misma

3.4.11. Seguridad pública: Actividades incluidas dentro del ámbito de aplicación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas

1. Se considerarán actividades susceptibles de prevención sobre seguridad pública aquellas que, sin perjuicio de su inclusión o no en el apartado anterior, estén incluidas dentro del ámbito de aplicación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, así como demás normativa vigente de aplicación en materia de seguridad, higiene, comodidad y aislamiento acústico.

2. Se estará siempre al cumplimiento de esta legislación y reglamentación específica y de las disposiciones complementarias correspondientes, vigente en cada momento, además de aquellas que el Ayuntamiento considere oportuno aplicar en cada caso y justificadamente en razón de la naturaleza y ubicación de la actividad concreta de que se trate.

3. Cuando una instalación pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones incorrectas o insuficientes de seguridad para sí misma o para su entorno, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose a su cierre y a la erradicación de la misma.

CAPÍTULO 5

Condiciones generales de estética

3.5.1. Definición.

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y a los demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Las condiciones de estética hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, de los materiales empleados, su color, forma y calidad, de la vegetación, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3.5.2. Aplicación.

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

2. La regulación de las condiciones de estética se realiza en las presentes condiciones generales sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares que en cada área de ordenanza o de cualquier área en suelo clasificado como urbanizable o no urbanizable se establezcan en estas Normas, con carácter más específico.

3.5.3. Salvaguarda de la imagen y ambiente rural y urbano.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto éste mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia o autorización que se solicite por considerar que la obra o instalación pretendida no cumple con las condiciones establecidas por estas Normas, con carácter general o específico, siempre que se justifique razonadamente de forma conveniente y sin que, en ningún caso, se incurra en discrecionalidad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, la Administración Municipal podrá exigir, como documentación complementaria al proyecto de edificación, la aportación de análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista.

3.5.4. Perfil del núcleo.

1. Se deberá cuidar el perfil del núcleo desde el exterior, evitando la aparición de elementos cuya altura o volumen sea desproporcionado con el conjunto. Por esta razón se atenderá especialmente al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo y en las cotas más elevadas.

2. Se prohíbe la colocación de carteles publicitarios en las zonas de borde del núcleo que puedan desfigurar el perfil exterior del mismo.

3.5.5. Tratamiento de fachadas.

1. Los proyectos de obras de nueva planta o reforma deberán contener el diseño de la planta baja o al menos los huecos y elementos ciegos, aun en el caso de que se destine a locales.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse en composición armónica con el resto de la fachada y con materiales similares o acordes con el entorno, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4. En general se prohíben los retranqueos en el plano de fachada (línea de edificación), las terrazas entrantes cubiertas que ocupen la totalidad de la fachada y los tendedores en fachada, sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas de la zona.

5. Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vaya a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán, al menos, enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

6. Para el material de fachada, su despiece, textura y color de la misma, se estará a los criterios de composición y estética de cada zona. No obstante, sin perjuicio de lo establecido para cada zona, se considerará lo siguiente:

a) Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales: fachadas enfoscadas de color blanco y teja árabe tradicional formadas por canales y cobijas curvas.

b) El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco predominantemente, permitiéndose tonos ocres dentro de la gama de las tierras.

c) En zonas restringidas de las fachadas como zócalos, recercados de puertas y ventanas, se permitirán otros colores salvo que las normas particulares de la zona no lo autoricen.

d) Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares.

e) Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado en colores tradicionales, quedando prohibido el aluminio en su color.

f) No se permitirá la instalación de capialzados de persianas enrollables vistos en exteriores.

7. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

8. Cuando las obras afecten a fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, la composición de la nueva fachada se adecuará a las preexistentes, armonizando las líneas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercos, etc.) entre la nueva edificación y las existentes.

3.5.6. Modificación de fachadas existentes.

1. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de la fachada existente, siempre de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo con el conjunto y su relación con las colindantes.

2. En los edificios catalogados, sin perjuicio de lo establecido para cada una de las categorías de protección, se permitirán las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, consistentes en lo siguiente:

a) En las obras de conservación o mantenimiento y de consolidación o reparación: los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

b) En las obras de restauración o recuperación, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio, con la eliminación de los elementos añadidos no acordes con el edificio.

c) En las obras de rehabilitación o acondicionamiento, las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios, con la eliminación de los elementos añadidos no acordes con el edificio, y permitiéndose algunos retoques arquitectónicos en aras a la funcionalidad del edificio, siempre que se adecuen al estilo y a los invariantes arquitectónicos de la fachada preexistente.

3. En las obras de reformas exteriores de fachadas y las obras de reforma total del edificio, así como a las de reforma menor y parcial que afecten a las fachadas, deberán de adaptarse adecuadamente a la normativa al respecto de la zona.

4. En las obras de ampliación, la solución arquitectónica, sea el edificio existente catalogado o no, deberá adecuarse al estilo y a los invariantes de la fachada preexistente manteniéndose especialmente en los edificios con algún nivel de catalogación y en los cuales se permitan este tipo de obras, los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

5. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio. A tales efectos, en los edificios en los que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá recurrir para la adecuación de las mismas a un diseño unitario.

3.5.7. Medianeras.

1. Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse con los mismos materiales y acabados que las fachadas, de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de éstas. La decoración de la medianería será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Quedan prohibidos los acabados con materiales bituminosos y similares de color y textura no acordes con el entorno, aun en el caso de que vayan a quedar ocultas por edificación en breve plazo. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

3.5.8. Instalaciones en el exterior.

1. En las zonas en las que no se dispongan las redes de electricidad y telefonía enterradas, y hasta que se produzca la modificación de las mismas, el cableado que haya de ir por fachada se ocultará en la medida de lo posible, debidamente protegido o sobre las cornisas o molduras. No obstante deberá de pintarse del mismo color de la fachada, hasta que pueda ser ocultado de alguna de las formas referidas.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Deberán atenerse, así mismo, a las condiciones que pudieran imponerse en cada caso para su ubicación en fachadas a la vía pública, a las que, de forma general y mientras no se permita expresamente, no podrán tener tomas o salidas dichas instalaciones.

En caso de permitirse, los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial no podrán tener salida a fachadas a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera. No podrán sobresalir del paramento de fachada ni perjudicar la estética de ésta, debiendo ocultarse mediante rejillas pintadas del color del paramento o su incorporación a los huecos quedando ocultos mediante elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.), u otras soluciones similares.

3. Las placas solares o similares que precisen disponerse al exterior deberán estar integradas en el volumen de la edificación, a ras de las cubiertas inclinadas, con el fin de mantener la continuidad de las superficies. Se tenderá a su colocación en faldones distintos al de fachada.

4. En la zona de casco antiguo se prohíben los remates de chimeneas tipo «shunt», debiendo resolverse mediante formas tradicionales.

5. Se prohíbe la colocación de depósitos en el exterior visible, debiendo quedar dispuestos bajo cubierta u otra solución que impida su visualización desde el exterior.

3.5.9. Salientes y vuelos en fachada.

1. Son salientes y vuelos en fachada todos aquellos cuerpos de la edificación y elementos permanentes y no permanentes adosados a ella que sobresalen de la línea de edificación.

2. Se consideran los siguientes tipos de salientes y vuelos:

a) Cuerpos volados o salientes: son aquellos vuelos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de edificación. Se establecen los siguientes subtipos:

a.1. Cuerpos cerrados: Dentro de éstos se consideran aquellos cuerpos volados ocupables que, constituidos por cualquier tipo de paramento, los cierra totalmente o en el grado que para cada caso concreto se considere. Se considerarán como tales, a aquellos cuerpos volados que sin estar cerrados totalmente presentan pretilos de protección de fábrica opaca.

a.2. Cuerpos abiertos: Son aquellos cuerpos volados ocupables no cerrados totalmente o en el grado que se establezca según para cada caso concreto que se considere. Se considerarán como tales, a los balcones abiertos y a los cierros.

b) Elementos volados o salientes: son aquellas partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter permanente y no permanente, que sobresalen de la línea de edificación. Se establecen los siguientes subtipos:

b.1. Elementos permanentes: son aquellos elementos salientes de la edificación de carácter permanente y materiales no desmontable, tales como:

- Aleros, cornisas y líneas de impostas.
- Portadas, escaparates, recercados de puertas y ventanas, y zócalos.

b.2. Elementos salientes no permanentes, son aquellos elementos salientes de la edificación de carácter no permanente y desmontable tales como los toldos, marquesinas, banderines y muestras.

3. Se atenderá a lo dispuesto para cada caso en las condiciones particulares que se establecen en estas Normas.

4. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que los vuelos que se fijan en estas Normas.

3.5.10. Cuerpos volados o salientes.

1. No podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada que forme con ésta un ángulo de 45°.

2. Los cuerpos volados de edificación en Planta Alta (rejas, balcones y cierros en planta alta), tanto los cerrados, si se permitiesen, como los abiertos, deberán de cumplir lo aquí dispuesto, excepto cuando se establezca algún parámetro contrario en las condiciones particulares según la zona de ordenanza de que se trate:

a) Estar en su punto más bajo a una altura mínima de la rasante de la acera de dos con sesenta (2,60) metros.

b) Tener como vuelo máximo, tanto a calles como a patios de parcela o manzana, sesenta (60) centímetros y nunca mayor de un décimo (1/10) del ancho de calle a que dé frente la edificación o la del patio de manzana, en la dirección que se mide el vuelo o en cualquier otra si fuera menor, ni a menos de cincuenta (50) centímetros de la vertical del bordillo.

c) La longitud del vuelo no podrá exceder de un medio (1/2) de la longitud de fachada, ni comprender más de dos huecos de la composición de fachada.

d) Las dimensiones mínimas de patios deberán ser cumplidas por los vuelos de balcones o cuerpos cerrados que se dispongan en ellos.

3. En Planta Baja se prohíben los cuerpos volados, a excepción de las rejas y cierros, siempre que no impliquen incumplimiento del Decreto 72/1992 sobre eliminación de Barreras Arquitectónicas, y cumplan lo aquí dispuesto, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de la zona:

a) Las rejas no tendrán un vuelo superior a veinte (20) centímetros.

b) Los cierros tendrán una anchura igual o inferior a ciento setenta (170) centímetros. Arrancarán, generalmente, desde

el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura cuya bandeja no sobresaldrá de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros. En todo caso, quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

3.5.11. Elementos salientes permanentes y no permanentes.

1. Los elementos salientes permanentes tales como; aleros, cornisas y líneas de impostas, portadas, escaparates y zócalos, tendrán limitados su vuelo a las siguientes particularidades:

a) Aleros, cornisas y líneas de impostas:

- El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de treinta y cinco (35) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que se establezca en las ordenanzas de cada zona.

- Las líneas de impostas no sobrepasarán de veinte (20) centímetros sobre la alineación.

b) Portadas, recercados de puertas y ventanas, escaparates y zócalos.

- La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a un décimo (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

- Las puertas de acceso a edificios, si se hacen con apertura hacia el exterior, se prohíbe que pueda sobresalir respecto de la alineación oficial a calle, disponiéndose pues, en el interior de zaguanes o porches, cuya embocadura deberá cumplir las condiciones de huecos establecidas en estas Normas.

2. Los elementos salientes no permanentes tales como marquesinas, toldos, muestras y banderines, podrán ser objeto específico de regulación en una ordenanza municipal posterior que se formule al respecto, sin perjuicio de lo que se establezca en las presentes Normas, y las limitaciones impuestas para las distintas zonas.

a) Marquesinas: Son los elementos accesorios al edificio, generalmente no permanentes de edificación o adosados a ella, que avanzan respecto de la línea de edificación para protección superior de huecos, sin poder ser «transitable» su superficie superior. Se deberán atener a las siguientes condiciones generales:

- La altura de cualquiera de ellas en su punto más bajo no será inferior a dos con ochenta (2,80) metros respecto de la rasante de la acera, si no hay alguna norma particular que establezca algo contrario.

- No volarán más de un (1) metro.

- No afectarán al arbolado existente.

- No se concederán licencias para su instalación, (ya sea en planta baja o alta e independientemente del uso de que se trate), mientras no se unifiquen forma, dimensiones, saliente, color y sistema para un mismo edificio, buscando un conjunto unitario y armónico.

- A efectos de la licencia se considerarán como una obra menor y la solicitará el propietario o comunidad de propietarios describiendo en la solicitud los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

b) Toldos: Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto de la línea de edificación sobre un hueco de fachada.

- Los toldos fijos se ajustarán a las condiciones dispuestas para marquesinas, excepto en cuanto a alturas, no permitiéndose que los toldos extendidos queden a menos de doscientos veinte (220) centímetros de la rasante de la acera en ninguno de sus puntos.

- Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de su estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinte (220) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

c) Muestras: Son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada. Se atenderán a las siguientes condiciones generales:

- Su saliente máximo será de diez (10) centímetros.
- Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.
- Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
- En el caso de anuncios luminosos (si se permitieran), además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones que a continuación se detallan, irán situados a una altura superior de tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirá para su instalación la opinión favorable de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en su entorno a menos de diez (10) metros del anuncio.

d) Banderines: Son los anuncios o carteles perpendiculares al plano de fachada. Se atenderán a las siguientes condiciones generales:

- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.
- Su saliente máximo será igual que el fijado para balcones.
- Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, sin sobrepasar en ningún caso la cara inferior del forjado de techo de la planta baja. En plantas superiores sólo se podrá colocar a la altura de los antepechos.
- Los luminosos cumplirán además las condiciones impuestas para las muestras.

3.5.12. Asentamientos dispersos en el suelo no urbanizable.

1. Toda construcción situada fuera del núcleo urbano responderá a su carácter aislado. Su volumetría y materiales, deberán ser aquellos que causen el menor impacto posible al medio natural y paisajístico.

2. Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco predominantemente. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares. Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado, quedando prohibido el aluminio en su color. En el caso de cubiertas inclinadas la pendiente no será superior a veinticinco grados (25).

3. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

3.5.13. Movimientos de tierras.

1. Cualquier terraplenado o desmonte que se realice, que no corresponda a actividad extractiva autorizada, deberá ser ajardinado o tratado convenientemente, impidiendo además el arrastre de tierras por efecto de la lluvia, durante y después de su ejecución.

3.5.14. Cerramientos de solares.

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca realizada de material resistente que garantice su estabilidad y conservación en buen estado, así mismo, deberá ser incombustible, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato público. Su altura mínima será de dos (2) metros y la máxima de tres (3) metros.

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

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses u otro que se establezca por el Ayuntamiento, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

4. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo, a determinar en la licencia.

3.5.15. Cerramientos en edificación abierta o aislada del núcleo urbano.

1. El cerramiento de parcelas cuyos frentes den a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles y acordes con el lugar, pantallas vegetales, verjas metálicas o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanas de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio bajo la aprobación del Ayuntamiento, y siempre estéticamente acorde con el lugar.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior

a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

3.5.16. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

1. Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado, o bien con otros materiales de acabado estético similar.

2. Para la concesión de la licencia de uso de un edificio que presente locales comerciales sin actividad específica definida, se exigirá que tal local presente un aspecto exterior acabado, como mínimo en las condiciones indicadas en el punto anterior, tanto a vía pública como a cualquier espacio comunitario.

3.5.17. Cerramientos de parcelas en el suelo no urbanizable.

1. El levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos de todo tipo, en el interior de la propia finca o como elemento separador entre propiedades, estará sujeto al requisito de la obtención previa de la correspondiente licencia urbanística, con independencia de los usos a que haya de destinarse la finca.

2. En relación con la protección de la fauna se estará a lo dispuesto en el artículo 2.3.4 (Protección de la fauna) de estas normas. Así mismo cumplirán lo regulado de carácter general en el artículo 5.1.22 de estas normas, así como las determinaciones que se establezcan particularmente en las distintas categorías del suelo no urbanizable.

3. Las cercas entre fincas rústicas y especialmente a caminos, vías pecuarias y carreteras, con carácter general, seguirán las soluciones tradicionales propias del medio, tales como vallas agrícolas tradicionales: Piedras, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios, con un máximo de 1.20 metros de altura total, a excepción de los setos vivos o arbolados que podrán alcanzar alturas superiores en razón de sus características.

3.5.18. Protección del arbolado y plantaciones.

1. El arbolado existente deberá ser protegido y conservado, aunque no haya sido calificado como zona verde, debiendo conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. Igualmente se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.

3. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable o deterioro, se procurará que la sustitución afecte a los ejemplares de menor edad y porte. En las sustituciones prevalecerá el empleo de iguales especies y del mismo porte que las desaparecidas, y el empleo de la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

4. Los elementos de arbolado y jardinería se considerarán de obligada previsión en cualquier actuación pública o privada, debiendo cumplirse lo establecido en estas Normas en cuanto a condiciones de los proyectos de urbanización.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente, señalándose su ubicación en los planos que se aporten al respecto. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se proteja a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales

4.1.1 Definición.

1. Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el presente Plan Urbanístico o el planeamiento que las desarrolle.

4.1.2 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en los edificios sometidos a reestructuración, del suelo urbano y urbanizable. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales competentes no represente desviación importante de los objetivos de la obra o cuando se solicite licencia de actividad o de primera ocupación de la vivienda.

2. Las condiciones de los usos propios del suelo no urbanizable se incluyen en el Título V de estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de la aplicación supletoria del presente Título.

3. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los adopten, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán cumplimentar la normativa supramunicipal que les fuere de aplicación.

4. Cuando el uso principal esté acompañado de otros por ser compatibles con éste, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

5. Cuando existan varios usos en un mismo edificio, se entenderá por uso dominante el que ocupe mayor superficie útil.

6. Los planes parciales y planes especiales que desarrollen el presente Plan Urbanístico deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales, tanto a la implantación como a su localización, razonando en tal caso, los criterios en que se apoya esta decisión.

7. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas para el ser humano, según lo dispuesto en el RAMINP y la Ley 7/1994 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y sus Reglamentos o normativas que las sustituyan.

4.1.3. Clases de usos.

1. A efectos de estas Normas, y de las que en su desarrollo se incluyan en los instrumentos correspondientes, tales como estudios de detalle, planes parciales y planes especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por la amplitud de su función:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.

b) Por su adecuación y tolerancia:

- Usos característicos, determinados o dominantes.
- Usos compatibles o permitidos.
- Usos prohibidos.

c) Por su destino respecto al mercado de suelo:

- Usos dotacionales públicos.
- Usos dotacionales privados.
- Usos lucrativos no dotacionales.

d) Por su intensidad de implantación en la parcela o edificación:

- Usos exclusivos.
- Usos no exclusivos.

- Usos complementarios
- e) Por la actividad que desarrolla:- Residencial.
 - Primario.
 - Secundario.
 - Terciario.
 - Equipamiento.
 - Zona verde
 - Viario.

4.1.4. Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global aquel destino fundamental y dominante que el Plan Urbanístico asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios o como usos compatibles. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- Equipamiento y servicios públicos.
- Espacios libres de uso público y privado.
- Viario y comunicaciones, y vías pecuarias.
- Residencial.
- Terciario o de servicios.
- Secundario o industrial.
- Primario o agropecuario.

El uso primario o agropecuario no es objeto de localización concreta, sino que se autoriza con carácter general en el suelo no urbanizable, salvo que en algunas zonas se dispongan limitaciones en razón de la protección especial. Podrá admitirse también, con carácter excepcional y condicionado si así se establece desde estas Normas o instrumentos de desarrollo, en algunas zonas del suelo urbano y de los núcleos rurales, así como en el suelo urbanizable.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto y específico que, bien las Normas o bien los instrumentos de desarrollo de ésta, asignan a un área o sector del suelo, generalmente el Suelo Urbano a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos.

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de actividad.

4. En suelo urbanizable las Normas asignarán usos globales, que deberán pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente, y establecerán determinaciones de ordenación vinculantes y orientativas.

4.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza a la ordenación de un ámbito o a la utilización de una parcela, por ser éste el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere. También puede denominarse como uso determinado o dominante.

2. Uso compatible o permitido: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de los dos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. Uso prohibido: Es uso prohibido el que las presentes Normas o las ordenanzas de los planes parciales o especiales impidan su implantación por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial determinado.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente citados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso.

4.1.6. Usos dotacionales públicos y privados y usos lucrativos no dotacionales.

1. Son usos dotacionales aquellos que están afectos a cubrir las necesidades de equipamiento colectivo de una ciudad o núcleo urbano. Entre ellos hay que distinguir:

a) Según el área a la que da servicio: pueden considerarse como Sistemas Generales o como Sistemas Locales, según su forma de gestión y las áreas a las que dan servicio.

b) Según sea la titularidad pública o privada, entendiéndose:

- Por usos públicos, aquellas actividades que son desarrolladas por la administración o los particulares en régimen de servicio público;

- Por usos privados, aquellas actividades desarrolladas por los particulares o por la administración, sometidas a régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

2. Son usos lucrativos aquellos que son susceptibles de compra y venta en el mercado de suelo. Los usos dotacionales privados son lucrativos, mientras que los dotacionales públicos no lo son. Los usos no dotacionales son todos lucrativos.

4.1.7. Usos exclusivos, no exclusivos y complementarios.

1. Son usos exclusivos: aquellos que ocupan en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o venga exigido por el mismo por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de la zona.

2. Son usos no exclusivos: aquellos que ocupan solamente parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sean porque el planeamiento lo exija o por que lo permita.

3. Son usos complementarios: aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan, su implantación sea obligatoria como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

4.1.8. Dotación de aparcamientos

1. Obligación: La dotación mínima de plazas de aparcamiento según uso será la establecida en las presentes condiciones generales con las particularidades indicadas el ámbito de ordenanzas específico.

2. Cuando concurren circunstancias especiales (calles muy estrechas, accesos peatonales, etc.), el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales competentes, podrá eximir, total o parcialmente, del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

4.1.9. Clasificación de usos.

1. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global, teniendo en cuenta también su carácter dotacional o no:

CARÁCTER	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Dotacionales	Equipamientos y servicios urbanos e infraestructuras	- Equipamientos: Educativo Deportivo Social: Administrativo Cultural Religioso Sanitario-asistencial Recreativo Comercial - Servicios urbanos - Servicios infraestructurales básicos
	Espacios libres de uso público	- Plazas y jardines y juegos de niños - Parques urbanos y periurbanos - Areas de ocio ligado al medio natural
	Viaros y Comunicaciones y Vías Pecuarias.	- Red viaria urbana: Viales: rodado y peatonal. Aparcamientos en red viaria. - Carreteras, caminos rurales y vías pecuarias

CARÁCTER	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Lucrativo no dotacional	Residencial	- Vivienda: Unifamiliar Bifamiliar Plurifamiliar - Residencia comunitaria
	Terciario	- Oficinas - Comercial - Hotelero - Salas de reunión - Campamentos de turismo - Aparcamientos y Garajes en los edificios
	Secundario	- Industrial - Servicios del automóvil - Estaciones de servicio - Actividades extractivas
	Primario (sólo en SNU)	- Mantenimiento y defensa del medio natural - Agropecuario - Actividades vinculadas al agropecuario

Las condiciones de los usos propios del suelo no urbanizable se incluyen en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 2

Uso equipamiento y servicios urbanos e infraestructuras

4.2.1. Definición y clases.

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios urbanos e infraestructuras, aquél de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, en definitiva, su bienestar, así como a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

A) Equipamientos: Que comprende los siguientes:

a) Docente: Comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Educación Infantil, Primaria, Secundaria Obligatoria y Enseñanzas Medias, así como las guarderías, educación de adultos y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).

b) Deportivo: comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

c) Social:

- Administrativo, de carácter público, comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado/Comunidad Autónoma/Local, en todos sus niveles y atención al ciudadano (Ayuntamiento, servicios técnicos, sociales, etc.).

- Cultural, comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento: bibliotecas, museos, salas de exposición y similares.

- Religioso, generalmente de carácter privado, incluye las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.

- Sanitario-asistencial, comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, asistencia y geriátricas. Se excluyen los que se prestan en despachos profesionales y farmacéuticos.

- Recreativo, entendiéndose como tal a las actividades encaminadas a las celebraciones de las fiestas tradicionales y populares como la feria local.

d) Comercial: Entendiéndose como aquellos espacios para un uso comercial que la administración local dispone para el desarrollo de la prestación de las necesidades básicas de tal uso, como la Plaza de Abastos y el tradicional mercadillo.

B) Servicios urbanos básicos, corresponde a las instalaciones de salvaguarda de las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) y el mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares), así como a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos, tales como correos, matadero, cementerio, etc.

C) Servicios infraestructurales básicos, incluye los servicios vinculados al suministro de agua (captación, depósitos, bombeos, y redes de distribución), energía eléctrica (central de producción, subestaciones, líneas y estructuras de soporte de alta y media tensión, centros transformadores, líneas de suministro de baja tensión), saneamiento (depuración, bombeos, red de alcantarillado), telecomunicación (haz radioeléctrico, centrales, redes, antenas operadoras, repetidores, etc), alumbrado, eliminación de los residuos sólidos urbanos, escombreras, etc.

4.2.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este capítulo serán de aplicación a los terrenos que se presenten en la documentación gráfica del presente planeamiento urbanístico destinadas a tal fin.

2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el presente Plan Urbanístico e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto en el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

Sección 1.ª Condiciones de los equipamientos y servicios urbanos

4.2.3. Condiciones de sustitución.

1. Ninguno de los usos considerados en esta sección podrá ser sustituido sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios urbanos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio urbano considerado, ocupando estos usos menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, podrá ser sustituido por cualquier otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.

b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente o en más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada a uso de equipamiento o servicio urbano se admitirán las sustituciones siguientes:

- Los usos de equipamiento educativo, sociocultural, sanitario-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.

- Los restantes usos considerados en este capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Urbanos y Espacios Libres Públicos.

c) El uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre sólo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de Espacios Libres Públicos.

4.2.4 Condiciones de edificación.

1. Los edificios destinados a dotaciones respetarán la tipología del área de ordenanza en que se localicen. No obstante, si la tipología fuera manifiestamente inadecuada para la actividad a albergar, podrá modificarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes a implantar, con el cumplimiento de las condiciones que se establecen en el punto siguiente.

2. Para las obras de nueva planta y, cuando proceda, en las de reforma, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas si no fuese señalado específicamente, no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de la zona.

b) La ocupación podrá llegar al cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure las posibles servidumbres con otras parcelas y la ventilación de los locales.

c) Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, se hará en la misma distancia que fuere de aplicación en la zona para los patios.

d) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinada.

e) Deberá de acondicionarse las medianeras de los edificios colindantes.

f) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase con la aplicación de las siguientes condiciones:

- En las dotaciones en las que pueda presumirse concentración de personas, al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad para los usos excepto el religioso, para el que será una plaza por cada cincuenta personas.

- En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada veinte metros cuadrados de superficie de venta.

3. La dotación de aparcamiento señalada en el apartado f) del punto anterior, podrá ser disminuida ateniendo a las singulares condiciones de la trama urbana, a la existencia de aparcamiento suficiente en la vía pública, o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

Sección 2.ª Condiciones de los servicios de infraestructuras básicos

4.2.5 Condiciones de desarrollo.

1. Los instrumentos que desarrollen las presentes Normas así como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. A tales efectos, entre su documentación figurarán los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. Se estará a las condiciones que se establecen en su normativa sectorial de aplicación según la clase de infraestructura básica de que se trate, así como a los distintos planes directores provinciales (de Residuos Sólidos, de gestión de escombros, restos de obras, etc.) y al Plan Director de Infraestructuras de Andalucía y demás disposiciones que se redacten al respecto.

3. Las determinaciones sobre las instalaciones de las infraestructuras básicas señaladas por las presentes normas, llevarán implícita la declaración de Utilidad Pública de las obras y por consiguiente la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes a los efectos de expropiación.

4. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese necesario la expropiación del dominio, se establecerá sobre los terrenos afectados por las instalaciones, la constitución de las servidumbres necesarias y previstas en el derecho privado o administrativo.

4.2.6. Condiciones de la instalación y edificación.

1. Toda instalación y tendidos de líneas de nueva planta de carácter definitivo, deberá de implantarse en los lugares que el planeamiento, o el instrumento que desarrolle a éste, y los planes directores supramunicipales, señalen al respecto, dando origen, si cabe, a las correspondientes servidumbres.

2. A tales efectos el Ayuntamiento podrá establecer Planes Especiales de Infraestructuras confeccionando, para cada clase de infraestructura, disposiciones específicas de regulación y localización.

CAPÍTULO 3

Espacios libres públicos

4.3.1. Definición y clases.

1. Los espacios libres de uso público comprende los terrenos destinados a ocio y recreo, plantaciones de arbolado, jardinería y al desarrollo de juegos infantiles cuyo objetivo es garantizar la salubridad y reposo de la población, así como servir de protección y separación entre zonas que así lo requieran en aras a mejorar las condiciones ambientales de la población.

2. Los espacios libres públicos que se señalan en estas Normas se pormenorizan en las siguientes clases:

A) Zonas verdes (plazas, jardines y juegos de niños): son aquellos espacios enclavados en áreas principalmente de usos lucrativos, destinados al disfrute y reposo de la población, y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento, mobiliario urbano y entidad superficial que los hacen considerarlos como tales.

Se excluyen los espacios, ajardinados o no, anejos a las vías públicas y de pequeña dimensión, que constituyen espacios de remate y acabado de los mismos, pero no son aptos para estancia y esparcimiento público. Se distinguen los siguientes:

- Existentes y/o mejorar en suelo urbano consolidado:

Plazas	
Plaza del Ayuntamiento:	587 m ²
Plaza Peribáñez:	90 m ²
Plaza del Emigrante:	366 m ²
Plaza junto campo de fútbol:	260 m ²
Plaza la Colada-1:	1.880 m ²
Plaza la Colada-2:	630 m ²
Plaza la Colada-3:	1.140 m ²
Plaza de la Fuente Grande:	738 m ²
Plaza la Huerta-1:	3.130 m ²
Plaza la Huerta-2:	684 m ²
	<hr/>
	9.505 m ²
Juegos de niños	
Parque infantil:	1.877 m ²
	<hr/>
	1.877 m ²
Jardines:	
Jardines de la Colada:	3.860 m ²
Jardines de la Constitución:	1.600 m ²
	<hr/>
	5.460 m ²
Total espacios libres públicos existentes	16.842 m²

Supone un total de 16.842 m², que para una población existente de 5.400 habitantes en el núcleo principal supone 3 m² por habitante (de 8-10 m² por vivienda), muy inferior a los

18 m² por vivienda establecido como mínimo para los sectores de nuevo desarrollo por la legislación urbanística actual.

- Nuevos en suelo urbano:

Actuaciones Singulares en suelo urbano consolidado:

En Calle Cañete: Al tratarse de parte de la Colada de Olvera a Málaga, se incluye como SNU-EP tras la declaración definitiva de IA.

Unidades de Ejecución en SU no consolidado:

UE-1 :	1.036 m ²
UE-2:	3.236 m ²
UE-3:	5.073 m ²
UE-4:	3.064 m ²
UE-5:	---
UE-6:	2.966 m ²
UE-7:	1.133 m ²
UE-8:	---
UE-9:	1.426 m ²
UE-10:	1.344 m ²
	19.278 m ²

Total nuevos espacios libres públicos 19.278 m²

Supone un total de 36.120 m², que para una población existente de 5.400 habitantes (considerando que el número máximo de 605 nuevas viviendas en U.E. satisfaría la demanda actual y no suponiendo pues, aumento alguno de población), supone 6,5 m² de plaza y jardín por habitante (14-15 m² por vivienda).

- En suelo urbanizable: La superficie mínima de zonas verdes, plazas y jardines en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable sería del 10% del total de la superficie ordenada ó 18 m² por vivienda, como así es establecido por la legislación urbanística. No obstante se establecen porcentajes superiores en algunos de los sectores.

B) Parques: Son los espacios libres ajardinados o forestales con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, siendo destinadas básicamente al ocio y reposo de la población. Se distinguen los siguientes:

- Existentes: Son escasamente dotados en el interior y borde de la población, por lo general están conformado por las Plazas y Jardines indicadas en el apartado anterior y que muy bien pudieran considerarse como dotaciones locales como así se ha hecho.

Destaca el parque de ocio de las Errizas al sur de la población, compartiendo uso con un campamento municipal (uso terciario). Se considerará en el apartado siguiente de AREA de OCIO adscrita al Suelo No Urbanizable.

- Nuevos:

- Parque Fluvial al Noreste de la población, en el borde y entorno del arroyo El Lechar en su entrada al núcleo urbano. Se compone de dos superficies separadas por el propio cauce público:

- Zona-1 al margen izquierdo con 14.830 m² adscrito en sector del Suelo Urbanizable Industrial.

- Zona-2 a su derecha con 11.112 m² adscrito al Suelo No Urbanizable a los efectos de su valoración y obtención.

- Parque Norte: junto al cementerio sirviendo de barrera ambiental a éste, que subdividido en dos presenta una superficie de 2.666 m² (incluido en sector de suelo urbanizable ordenado) y 5.396 m² (adscrito a sector de suelo urbanizable sectorizado).

- Parque en Ladera tras C/Virgen del Valle, al norte de la población trasera a Calle Virgen del valle, con una superficie de 5.000 m² (incluido en sector de suelo urbanizable sectorizado)..

- Parque Ferial Este, en la zona del acceso a Cañete, con una superficie de 13.489 m², a compatibilizar con zona de mercadillo y paseos libres de edificación. Es incluido en sector de Suelo Urbano No Consolidado.

- Otros espacios de dimensiones más reducidas situados en principalmente en las riberas de los cauces que atraviesan el casco urbano como los contemplados en las Unidades de Ejecución: UE-1, UE-2, UE-6, UE-7 ect. que dada su ubicación y dimensiones serán considerados como dotaciones locales.

La superficie destinada al Sistema General de parques y jardines asciende a un total de 39.004 m² (sin contabilizar el parque ferial ni el espacio de ocio Las Errizas) que para una población existente de 5.400 habitantes y una ampliación de suelo residencial previsible para un 30% de la población actual, que nos da una población total de 7.000 habitantes y una proporción entorno a 5,5 m²/habitante.

C) Areas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, generalmente localizadas a lo largo del término municipal, por lo que estarán adscritos al suelo no urbanizable, dado su situación, su carácter y tratamiento como espacios de ocio ligado al medio natural:

- Existentes: Destaca el parque de ocio de las Errizas al sur de la población, compartiendo uso con un campamento municipal (uso hostelería). Se adscribe al Suelo No Urbanizable. A la zona de campamento turístico le será de aplicación las condiciones urbanísticas indicadas para ese uso y actividad concreta.

- Nuevos:

- Se contempla la localización de numerosos miradores a lo largo del término ocupando vías de comunicación existentes, caminos y vías pecuarias, así como la red hidrográfica.

- Rutas o itinerario apoyados en la red de vías pecuarias, siempre que no sean incompatibles con el trasiego de ganado, así como una serie de actuaciones encaminadas al acondicionamiento con tratamiento blando del firme, garantizando la continuidad de los caminos e identificación de los sitios con interés paisajístico, cultural e histórico, así como especialmente acogedores para acondicionarlos como áreas de descanso.

- Rutas arqueológicas aprovechando los caminos existentes y vías pecuarias hacia los yacimientos arqueológicos a lo largo del municipio.

- Como actuación singular en el suelo no urbanizable se hace necesaria la creación de un área de ocio y aparcamientos en las proximidades de la romería popular que se desarrolla en el Monasterio de Caño Santo -término de Olvera-

3. El posible desarrollo de otras áreas como espacios libres públicos (zonas verdes, plazas y jardines; parques; y áreas de ocio) no supondrá en ningún caso objeto de modificación puntual del presente Plan Urbanístico, salvo que se indique lo contrario.

Asimismo las superficies indicadas anteriormente se considerarán aproximadas, pudiendo presentar una cierta variación lógica tras una medición más fiable y sobre todo tras su ejecución, por lo que no será necesaria innovación alguna del planeamiento.

4.3.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que, señalados en el artículo anterior, son representados en la documentación gráfica del presente planeamiento urbanístico y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello en aplicación de estas Normas.

4.3.3. Condiciones generales para los Espacios Libres Públicos

1. Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.

2. Se permite con carácter general: el paseo peatonal y estancia, los jardines, y los juegos de niños, así como paseos de bicicletas en aquellos espacios que sean posibles y el ocio cultural o recreativo.

3. Se tolerarán, con limitaciones y las excepciones indicadas según la clasificación realizada para los espacios libres públicos en los artículos precedentes, lo siguiente:

a) La instalación de elementos de mobiliario adecuado al ambiente, tales como: bancos, pérgolas, farolas, fuentes, graderíos, etc.

b) Edificaciones e instalaciones de apoyo a las actividades permitidas:

- Kioscos (para bebidas, alimentos preparados, helados o prensa), templetos de música o similares. No podrán sobrepasar los cuatro (4) metros de altura, salvo los elementos de cubierta, que podrán sobresalir hasta un (1) metro sobre dicha altura, con una superficie máxima de tres (3) por tres (3) metros. Los quioscos de música y las pérgolas abiertas podrán alcanzar los cinco (5) metros de altura. Contarán con una sola planta. La superficie ocupada por estos elementos será como máximo del tres por ciento (3%) del total de la parcela.

- Aseos públicos, vestuarios deportivos, casetas de instalaciones, casetas de observaciones, taquillas, jaulas de animales, botiquines, veladores, restaurantes (siempre de titularidad pública con o sin concesión), instalaciones deportivas descubiertas, con las siguientes condiciones volumétricas y de ocupación: una sola planta y cuatro (4) metros, y una ocupación máxima del 20% de la totalidad del ámbito.

c) En las zonas verdes urbanas (plazas, jardines y juegos de niños) se tolerarán los aparcamientos públicos bajo rasante, en la totalidad de su ámbito, siempre que su implantación no afecte a la utilización superior de la zona verde o al ajardinamiento de la misma y no se prohíba expresamente por las ordenanzas de la zona donde se ubica. También se permitirá, sin disminución de superficie de espacio libre, el aprovechamiento (comercial o garaje) bajo los espacios públicos cuando su aterrazamiento de lugar a una planta de altura en algunos de sus frentes que en tales casos siempre se mantendrán como dominio público.

4. Las edificaciones o instalaciones, en caso de permitirse, deberán ubicarse en el sitio más idóneo para no desvirtuar el espacio libre y para mejorarlo. Se elegirán los materiales según las características del espacio libre donde se ubique para obtener la máxima dignidad estética. Se rodeará de abundante vegetación siempre que sea posible.

4.3.4. Condiciones particulares para las plazas, jardines y juegos de niños.

1. Se estará a lo dispuesto en los artículos 1.5.17 y siguientes relativo a las Normas de Urbanización y demás disposiciones concordantes de las presentes Normas.

4.3.5. Condiciones particulares para los Parques.

1. En los parques urbanos predominará un carácter ajardinado arbolado y de paseo, de tal manera que, para la configuración de estos espacios intervendrán secundariamente los elementos y espacios acondicionados con urbanización e instalaciones.

2. Se admitirá las instalaciones deportivas descubiertas en una ocupación inferior al 15% de la extensión global del parque.

3. Si se disponen de áreas de aparcamientos, no podrán instalarse construcciones algunas para dar sombra a los vehículos, debiéndose ser ésta mediante el arbolado.

4. No podrá urbanizarse con elementos y materiales que impacten e impidan la apreciación del carácter natural de los parques.

4.3.6. Condiciones particulares para las áreas de ocio.

1. Las áreas de ocio comprenden aquellos espacios libres de uso y dominio público que ubicados en el suelo no urbanizable, presentan actividades de recreo, de ocio y esparcimiento de la población, generalmente vinculados al medio natural en donde se localizan, como son:

a) Adecuaciones naturalistas, tales como: Miradores, senderos, recorridos peatonales, etc.

b) Adecuaciones recreativas, como lugares de descanso, de estancia, ocio y juegos al aire libre, etc.

c) Actividades deportivas en el medio rural: montañismo, vuelos, piragüismo, bicicletas, juegos deportivos al aire libre, etc.

d) Parques rurales: Jardines botánicos, reservas de animales, etc.

2. Predominará su carácter natural, de tal manera que, para la configuración de estos espacios intervendrán secundariamente los elementos y espacios acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento, los cuales serán con elementos y materiales que no impacten e impidan la apreciación del carácter natural de estos espacios

3. Sólo se admitirán las instalaciones deportivas al aire libre de acorde con el espacio natural donde se ubica (montañismo, vuelos, piragüismo, senderismo, paseos de bicicletas, juegos de pelota al aire libre, etc.).

4. En estos espacios, salvo el existente en las Errizas que compatibiliza uso con el de campamento de turismo (uso terciario turístico), sólo se permitirán las siguientes construcciones o similares a ellas:

a) Mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, aparcamientos, casetas de observaciones, jaulas, etc.

b) Instalaciones de fácil desmantelamiento como: merenderos o chiringuitos, kioscos, veladores, restaurantes. Siempre de titularidad pública, con o sin concesión.

c) Instalaciones de apoyo a las actividades deportivas en el medio rural: Aseos públicos, vestuarios deportivos, taquillas, botiquines, casetas de instalaciones, botiquines, embarcaderos, etc.

d) Instalaciones de guardería, almacenaje y puesta en valor del uso de espacio libre, en superficie no mayor a 150 m² construidos y de una sola planta y 3,5 metros de altura.

5. Si se disponen de áreas de aparcamientos, no podrán instalarse construcciones algunas para dar sombra a los vehículos, debiéndose ser ésta mediante el arbolado

CAPÍTULO 4

Uso de viario y comunicaciones

4.4.1. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a facilitar el movimiento del ciudadano tanto de forma exclusiva (calles peatonales), como compartida con la circulación rodada (con separación mediante aceras o en calles compartidas), así como el estacionamiento de los vehículos dentro de la propia red (aparcamientos) así como, en la red de comunicaciones de carácter general de uso comunitario o global (carreteras y caminos).

2. En la red viaria urbana se distinguen los siguientes tipos a considerar:

a) Viario rodado y peatonal, con sección compartida pero con separación por aceras.

b) Viario de circulación compartida, sin separación del tráfico peatonal y rodado, pudiendo ser utilizadas indistintamente, no presentando bordillo sobre elevado entre calzada y acera.

c) Viario peatonal, lo conforman las calles expresamente peatonales aún admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados. Se exceptúa las aceras separadas por bordillo de la calzada y las sendas para peatones en bordes de carreteras, parques y otros, las cuales son consideradas en el viario rodado y peatonal, y en los espacios libres de uso público, respectivamente.

d) Aparcamientos de la red viaria, son los espacios reservados al estacionamiento y parada de vehículos dentro del viario rodado; en recintos libre de edificación especialmente destinados a ello; así como bajo rasante de zonas verdes, espacios libres y red viaria.

3. Las vías de comunicaciones en suelo no urbanizable y sus márgenes, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres de la ley autonómica o estatal de carreteras según la propiedad de la vía, así como a demás disposiciones sectoriales y condiciones de protección que se establecen en estas Normas, en especial para caminos y vías pecuarias donde no son de aplicación la Ley estatal de carreteras.

4.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso de viario y comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del presente planeamiento urbanístico y a los que el planeamiento de desarrollo destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello en aplicación de estas Normas.

4.4.3. Condiciones de la red viaria urbana.

1. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en el Título I, Capítulo 5 (Normas de Urbanización) de las presentes Normas.

4.4.4. Condiciones de la red viaria interurbana.

1. En todo lo que afecte a vías interurbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o cooperación o fórmula similar, en zonas adyacentes o en las propias vías.

2. En relación con las vías pecuarias y caminos se estará a lo regulado en su legislación específica y a estas normas.

4.4.5. Condiciones de la red viaria urbana de carácter particular.

1. Se definen como tales, aquella red viaria urbana interior de parcelas que se podrían señalar en las propias Normas, en los Planes de desarrollo y en Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas particulares de las distintas zonas.

Tales viarios serían considerados como espacios libre de edificación (patios) dentro la propia parcela privada edificable.

2. Las condiciones de diseño de estas vías se ajustará a lo dispuesto en el Título I – Capítulo 5 (Normas de Urbanización) de las presentes Normas.

3. La urbanización y su mantenimiento se realizará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, que deberá de constituir una entidad conservadora. El Ayuntamiento, según la zona donde se ubique podrá establecer las condiciones y diseño de sus accesos.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen y de alturas fijadas por el planeamiento.

5. Se evitarán en lo posible la apertura de vías en fondo de saco. En ningún caso podrán servir a más de veinte (20) viviendas. Tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75)

metros, para la edificación entre medianeras, y de ciento cincuenta (150) metros para la edificación aislada, disponiendo en ambos casos en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

6. Será de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas (Decreto 72/ 1992 de 5 de Mayo).

7. Los propietarios deberán conservar los espacios de viario de uso privado en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, así como su cerramiento, plantaciones y arbolado. A tales efectos, el Ayuntamiento podrá, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenar la ejecución de las operaciones necesarias para conservar aquellas condiciones.

CAPÍTULO 5

Uso residencial

4.5.1. Definición y clases.

1. Es uso residencial aquel que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

a.1. Vivienda en edificación unifamiliar: Cuando la unidad parcelaria está ocupada por una sola vivienda. Consta de jardín o patio privado, en tipología de edificio aislado o adosados entre ellas. Pueden ser: adosada (VU-ad), pareada (VU-par) y aislada o exenta (VU-ex).

a.2. Vivienda bifamiliar (VB): Es La unidad parcelaria cuya edificación está constituida por dos viviendas, generalmente agrupadas en forma vertical, con accesos independientes desde la vía pública o mediante zaguán común.

a.3. Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva: Es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios con estructura común. Pueden ser:

- En agrupación horizontal, pudiendo darse los siguientes casos: edificación con un único acceso desde la vía pública en las que el acceso se resuelve desde espacios comunes privados que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública (VP-H1); y aquella edificación en las que las viviendas se presentan en hilera propiamente dicho con accesos independientes a cada vivienda desde el viario o espacio público (VP-H2).

- En agrupación vertical con más de dos viviendas, pudiendo presentarse: entre medianeras conformando manzanas cerradas con o sin otros edificios (VP-V1), o como edificación aislada conformando un bloque exento (VP-V2).

B) Residencia colectiva: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

4.5.2 Aplicación.

1. Las condiciones señaladas en el presente capítulo para el uso global residencial, serán de aplicación:

a) A las obras de nueva planta y ampliaciones en la parte y condiciones que le afecte.

b) A las obras de reforma y adaptación en la parte y condiciones que les afecte.

c) Al resto de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Salvo que en las condiciones particulares de la zona se disponga lo contrario, el uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar comprenderá también el de vivienda bifamiliar, debiendo cumplir estas últimas las determinaciones y parámetros que se fijan para las plurifamiliares.

Sección 1.^a Condiciones de la vivienda

4.5.3. Programa de la vivienda.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estar-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio con cabida para dos camas o dos dormitorios sencillos. No obstante, cuando las condiciones de la zona no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por: estar-comedor-cocina (que también podrá ser dormitorio), un dormitorio (o compartido con los espacios anteriores) y un cuarto de baño o aseo, con una superficie útil no inferior a veinticinco (25) metros cuadrados ni superior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados. Por consiguiente, entendemos por apartamento, a los efectos de aplicabilidad de las presentes normas, aquel alojamiento residencial que presenta, al menos, el estar-comedor-cocina en un único espacio, pudiendo estar incluido en dicho espacio el dormitorio o en pieza independiente, presentando una superficie útil entre 25 y 45 m².

2. Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea o en las galerías o terrazas interiores.

3. Las distintas piezas de la vivienda tendrán que cumplir las condiciones mínimas superficiales de las viviendas de protección o de la normativa que las supliere (actualmente definidas en la Orden 21 de julio de 2008 sobre Normativa Técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía), debiendo ser las superficies útiles iguales o superiores a las siguientes:

Estar	14 m ²
Estar-comedor-cocina.	20 m ²
Cocina	7 m ²
Dormitorio principal	12 m ²
Dormitorio Doble	8 m ²
Baño	3 m ²

4. El cuarto de baño dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. Cuando sólo exista un cuarto de baño en la vivienda, no podrá tener acceso a través de ningún dormitorio.

5. Las viviendas contarán con instalaciones interiores de agua corriente, energía eléctrica para alumbrado y fuerza, así como, red de evacuación de aguas negras.

6. A los efectos del cómputo y cumplimiento de las determinaciones del número de viviendas en las Unidades de Ejecución ubicadas en suelo urbano y urbanizable, indicados en las distintas fichas contenidas en el planeamiento, se tendrá en cuenta a tales efectos, la siguiente premisa: que tres (3) apartamentos o viviendas de un solo dormitorio equivalen a una (1) vivienda, y tres (3) viviendas de dos dormitorios equivalen a dos (2) viviendas.

4.5.4. Situación de las viviendas.

1. Todas las viviendas deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Todas las piezas habitables tendrán huecos directo a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas.

b) Al menos dos (2) piezas habitables de la vivienda tendrá luces directas a calle, espacio libre público, patio abierto a la vía pública, patio de manzana, o patio vividero definidos en estas Normas. En caso de apartamento y viviendas de uno y dos dormitorios bastará con un (1) solo hueco directo a los espacios enunciados pudiendo tener el resto a patios de luces.

2. Ninguna vivienda podrá tener piezas habitables en semisótano y sótano, salvo en las edificaciones en ladera en las

que a través de un Estudio de Detalle, se podrán establecer unos nuevos volúmenes que, disminuyendo el permitido o aumentando los espacios libres de edificación, y sin aumento de la edificabilidad neta permitida, haga habitables estos espacios y que en todo caso serían computables a los efectos de cálculo de la edificabilidad.

4.5.5. Altura de techos.

1. En viviendas de nueva construcción, la altura libre de piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

2. En dependencias de servicios tales como aseos, lavaderos, despensas, trasteros, pasillos y, en general todo lo que no sean piezas vivideras, la altura libre de piso podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros, pero siempre que no se supere el diez por ciento (10%) de la superficie útil total con espacios de altura inferior. Podrá admitirse también en piezas vivideras con la condición de que suponga en cada una de ellas menos del treinta por ciento (30%) de su superficie.

4.5.6. Accesibilidad a las viviendas.

1. En edificios de viviendas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde un espacio público exterior o a través de espacios comunes, ateniéndose a los anchos mínimos dispuestos en las condiciones generales de seguridad y accesibilidad indicados en estas Normas.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

3. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

4.5.7. Dotación de aparcamientos.

1. En todo edificio residencial de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada vivienda. No obstante, se estará a las excepciones indicadas en las respectivas Ordenanzas de Edificación según la zona que se trate y a exención del art. 4.1.8.2.

Sección 2.^a: Condiciones de la residencia comunitaria

4.5.8. Condiciones de aplicación.

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas, siempre y cuando su superficie construida total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso hotelero que sean aplicables por similitud.

2. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones.

CAPÍTULO 6

Uso terciario

4.6.1 Definición y clases.

1. Se considera uso terciario aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de exposición y venta de productos, así como de servicios. Asimismo, se incluyen también las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público o dar alojamiento temporal a las personas, ya sea de forma individual o colectiva.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, las actividades terciarias se dividen en las siguientes clases:

- a) Oficinas.
- b) Comercial.
- c) Hotelero.
- d) Espectáculos y salas de reunión.
- e) Campamento de turismo.
- f) Garajes.

4.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones señaladas en el presente capítulo para el uso global terciario, serán de aplicación:

- a) A las obras de nueva planta y ampliaciones en la parte y condiciones que le afecte.
- b) A las obras de reforma y adaptación en la parte y condiciones que les afecte.
- c) Al resto de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección 1.ª Uso oficinas

4.6.3. Definición.

1. Se considera uso oficinas a aquel servicio que corresponden con aquellas actividades que se dirigen como función principal, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen como tales: los servicios de información y comunicación de noticias; información turística; sedes sindicales y políticas; organizaciones asociativas, profesionales, religiosas; despachos profesionales; y demás afines a éstos.

2. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente para el desarrollo de la misma.

4.6.4. Categorías.

1. Se distinguen dos categorías:

- a) Despachos profesionales anejos a la vivienda, entendiéndose como tales los despachos profesionales domésticos. Cumplirán las condiciones de la vivienda a la que está anexa.
- b) Oficinas en locales de uso exclusivo, o anejos a un uso no residencial, o estando en una edificación residencial es totalmente independiente a la vivienda.

4.6.5. Accesos.

1. Todos los accesos interiores de utilización por el público tendrán una anchura mínima de uno con veinte (1,20) metros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

4.6.6. Altura mínima.

1. La altura libre mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

4.6.7. Aseos.

1. Los locales de oficina de la categoría B, dispondrán como mínimo de un aseo con retrete y lavabo si su superficie útil es menor de cien (100) metros cuadrados y se aumentará en un aseo más por cada cien (100) metros cuadrados o fracción adicional, separándose en este caso, por cada sexo.

2. Los locales de categoría A) será suficiente con que dispongan de un aseo afecto al local de la propia vivienda de la cual depende.

3. Los aseos dispondrán de un vestíbulo o espacio de separación con el resto del local.

4. En los edificios donde se instalen varios despachos independientes, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número de aseos y condiciones correspondiente a la superficie total, incluyendo en ésta los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

4.6.8. Dotación de aparcamiento.

1. En todo edificio de oficina de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos. No obstante, se estará a las excepciones indicadas en las respectivas Ordenanzas de Edificación según la zona que se trate y a la exención del art. 4.1.8.2.

Sección 2.ª Uso comercial

4.6.9. Definición.

1. Uso comercial es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a la venta de productos y servicios, así como la venta de comidas y bebidas, o ambas independientemente, para consumo en el local (bares, restaurantes y cafeterías).

4.6.10. Categorías.

1. A los efectos de aplicación de estas Normas, independientemente a lo regulado y cumplimiento de la normativa sectorial, se distinguen las siguientes categorías:

a) Pequeños comercios doméstico anejos a la vivienda: cuando la actividad comercial se desarrolla en un pequeño establecimiento dependiente a la vivienda. El acceso del público a estos deberá ser totalmente independiente a la vivienda. Se excluye de esta categoría cualquier local de venta de comidas y bebidas para consumo en el mismo local (bares, restaurantes y cafeterías).

b) Locales comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente al uso residencial, con unas dimensiones no superiores a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a mil quinientos (1500) en los no alimentarios. Se incluye en esta categoría cualquier local de venta de comidas y bebidas para consumo en el mismo local (establecimientos de restauración como bares, restaurantes y cafeterías).

c) Agrupación comercial: cuando en un mismo local o edificio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galería, centro o complejo comercial.

d) Gran superficie comercial: entendiéndose como tales desde estas Normas, los locales comerciales de una sola firma comercial de dimensiones superiores a los definidos en la categoría B).

4.6.11. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, así como aparcamiento de vehículos.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso.

4.6.12 Aseos.

1. Los locales comerciales dispondrán de un aseo (retrete y lavabo) como mínimo, para aquellos de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados útiles. Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un aseo más, separándose en este caso, el correspondiente a cada uno de los sexos. En cualquier caso, habrá un equipo de dos aseos independientes por cada 10 empleados o fracción.

2. En los locales de categoría A) será suficiente con que dispongan de un aseo afecto al local de la propia vivienda de la cual depende.

3. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados por cada sexo, pudiendo estar uno de ellos adaptado para minusválidos.

4. En ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá un vestíbulo como espacio de separación.

5. En los comercios de la categoría C) podrán agruparse los aseos, manteniendo el número de aseos y condiciones correspondiente a la superficie total, incluyendo en ésta los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

4.6.13. Altura libre de pisos.

1. La altura libre mínima de estos locales será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4.6.14. Recorridos de distribución.

1. En los locales comerciales los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual al resto de los recorridos.

4.6.15. Supresión de molestias y olores.

1. Serán exigibles las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias tales como olores, humos y vibraciones.

2. Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

4.6.16. Legislación aplicable.

1. Los locales comerciales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación en la materia de que se trate, y específicamente la normativa de Protección contra Incendios y el Decreto 72/92 de 5 de mayo de la Junta de Andalucía de Supresión de Barreras Arquitectónicas o normativa que la sustituya.

4.6.17. Accesos.

1. Si el local comercial se implanta en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el portal o desde otro espacio de uso común.

2. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a tres (3) metros.

4.6.18. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en los edificios de nueva planta.

2. No obstante, se estará a las excepciones indicadas en las respectivas Ordenanzas de Edificación según la zona que se trate y a la exención del art. 4.1.8.2.

Sección 3.ª Uso hotelero

4.6.19. Definición.

1. Corresponden a este uso los edificios destinados al alojamiento temporal de personas, tales como hoteles, hostales, pensiones, hoteles de apartamentos, apartamentos turísticos y demás usos de similares características, regulados en la legislación de Turismo vigente.

4.6.20. Condiciones de aplicación.

1. Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias del uso de vivienda y la reglamentación sectorial correspondiente.

2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.

3. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si este número resultase mayor.

Sección 4.ª Espectáculos y salas de reunión

4.6.21. Definición.

1. Se consideran Espectáculos y Salas de Reunión aquellos locales en que el servicio que se presta está destinado a actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) así como las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como café-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

4.6.22. Condiciones de aplicación.

1. Cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación en la materia de que se trate, y específicamente: las condiciones establecidas en estas Normas para el uso comercial, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la normativa de Protección contra Incendios y el Decreto 72/92 de 5 de mayo de la Junta de Andalucía de Supresión de Barreras Arquitectónicas o normativas que las sustituyan, entre otras.

Sección 5.ª Uso de campamento de turismo

4.6.23. Definición.

1. Comprende a todas las actividades relacionadas con el alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

4.6.24. Condiciones de aplicación.

1. Solo se permitirán en aquellas categorías del suelo no urbanizable que expresamente así se indiquen, salvo en aquellos emplazamientos establecidos por las propias Normas o por los instrumentos que lo desarrollen.

2. La capacidad de acogida de acampada no será mayor a una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de recinto de acampada.

3. Se dispondrá un mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) plazas de acampada.

4. Tendrá dotación de agua, energía eléctrica y sistema de depuración y vertido de las aguas sucias, con garantías de conservación y funcionamiento adecuado.

5. La edificación necesaria no tendrá una altura mayor a una planta y tendrá un retranqueo mínimo de quince (15) metros a los linderos de la parcela.

6. Las plazas de acampada tendrán un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de cinco (5) metros, debiéndose de protegerse el perímetro de la finca con especies arbóreas y arbustos autóctonos.

7. Un 20% mínimo de la finca deberá de destinarse a espacios libres y deportivos al aire libre.

8. Cumplirán las condiciones establecidas en la normativa sectorial al respecto, así como las demás condiciones señaladas en las presentes Normas (de protección, estéticas, etc.).

Sección 6.ª Uso de aparcamientos y garajes en los edificios

4.6.25. Definición y clases.

1. Se denomina aparcamiento y garaje en los edificios al espacio edificado o no en el interior de una parcela, destinado al estacionamiento y guarda de vehículos.

2. Según esté el espacio reservado para el estacionamiento del vehículo edificado o no, tenemos las siguientes clases:

a) Aparcamiento en la parcela: Cuando el espacio destinado a ello es un espacio libre de edificación en la propia parcela.

b) Garaje: Cuando el espacio reservado al estacionamiento del vehículo está edificado.

4.6.26. Dotación de aparcamiento y garaje en los edificios.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y localización dis-

pondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento y las circunstancias de eximirse de ellas, se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento y garaje en los edificios será independiente de la existencia de aparcamientos en la red viaria definidos en el artículo 4.4.1. apartado d) del punto 2 de las presentes Normas, salvo que se especifique algo en contra.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico emitido por los servicios técnicos competentes, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de este uso en aquellas fincas situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las oportunas medidas correctoras que en cada caso se requieran. La denegación de la implantación del uso de garaje, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

4.6.27. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima de los garajes será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra. Se exceptúa los garajes unifamiliares particulares.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y actividad. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4.6.28. Altura libre de piso.

1. La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifique.

4.6.29. Accesos.

1. Los accesos peatonales y las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.

2. Los accesos de vehículos tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros, pudiendo descender hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en los garajes particulares con cabida menor a cinco (5) automóviles.

3. Para la determinación del número de acceso para peatones y para vehículos, y su utilización común, se estará al cumplimiento de la normativa contra incendios.

4. El vado en la acera no supondrá una interrupción brusca o resalto en el plano del pavimento, debiendo solucionarse la diferencia entre el plano de acera y el del garaje en el interior de la parcela.

5. Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

6. La pendiente máxima para las rampas de garaje será de un dieciséis por ciento (16%), pudiendo ser ligeramente mayores para garajes unifamiliares.

7. Todo garaje bajo rasante superior a cinco (5) plazas o mayor a 200 metros cuadrados, dispondrá en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso ligeramente horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de este espacio debe de ajustarse a la rasante de la acera sin alteración de su trazado

8. Las puertas de garaje no sobrepasará en ningún punto menor a dos (2) metros de altura la alineación oficial de parcela.

4.6.30. Condiciones de protección.

1. Los garajes contarán con ventilación natural siempre que ello sea posible. En caso contrario deberá realizarse instalación de ventilación artificial. En ambos supuestos se garantizará la suficiente ventilación y renovación de aire, así como la eliminación de los humos y gases nocivos.

2. Cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se instalará un recipiente con tapa abisagrada, ambos resistentes al fuego, para los restos de trapos o materiales similares impregnados de grasa o gasolina.

3. Para las mismas superficies se instalarán cajas de arena o de otra materia capaz de absorber derrames de grasa o gasolina.

4. Deberán respetar las condiciones de seguridad frente al fuego establecidas por la legislación vigente en materia de protección contra incendios

4.6.31. Aparcamiento en los espacios libres de la parcela.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra a los vehículos estacionados.

3. Los garajes bajo la rasante de los espacios libres de parcela estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra de ochenta (80) centímetros de espesor para el ajardinamiento.

CAPÍTULO 7

Uso secundario

4.7.1. Definición y clases.

1. Es uso secundario el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados a depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instalaciones o mayoristas. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos, ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo entre ellas las relacionadas con el automóvil (talleres y estaciones de servicio).

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, las actividades secundarias se dividen en las siguientes clases:

- a) Industrial.
- b) Talleres del automóvil.

- c) Estaciones de servicio.
- d) Actividades extractivas.

4.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones señaladas en el presente capítulo para el uso global secundario, serán de aplicación:

- a) A las obras de nueva planta y ampliaciones en la parte y condiciones que le afecte.
- b) A las obras de reforma y adaptación en la parte y condiciones que les afecte.
- c) Al resto de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección 1.ª Uso industrial

4.7.3. Definición.

1. Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo además la guarda, depósito y almacenaje de materiales. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de preparación de elementos de consumo industrial o doméstico.

4.7.4. Categorías.

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías:

I. Talleres artesanales y almacenes compatibles con vivienda, situada en el mismo edificio o en edificios independientes, pero siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

II. Almacenes o industrias en edificios independientes, generalmente incompatibles con viviendas, ubicados en las zonas industriales (urbana o urbanizable) indicadas en planos.

III. Industrias que por sus particulares características precisan ubicarse alejadas del núcleo urbano por su peligrosidad e insalubridad y localizarse en suelo urbano o urbanizable con la calificación industrial o en aquellas categorías del suelo no urbanizable que pudiera permitirse.

Tales industrias serían las que, siguiendo el nomenclátor del Anexo I de la Ley 7/07estén consideradas como actividad industrial por estas normas, comprendiendo las siguientes categorías de actuación:

- Producción y transformación de metales e industria mineral.
- Industria textil, papelería y del cuero.
- Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas.
- Otras actuaciones: instalaciones de almacenamiento de chatarra, fabricación de corcho, trabajo de metales, transformación de la madera.

En todo caso se prohíbe su ubicación en el suelo no urbanizable de todas aquellas que puedan o deban ubicarse en el suelo clasificado como urbano o urbanizable con el uso global de industrial del presente PGOU.

A los efectos de aplicación de estas normas urbanísticas, tanto los parques eólicos como los huertos solares de más de 1 hectárea, se consideraran como actividad de uso industrial III.

2. Se cumplirán las determinaciones de la legislación medioambiental, la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo, la normativa de protección contra incendios que le sea de aplicación y las establecidas por el resto de disposiciones vigentes sobre la materia, así como las establecidas en este capítulo.

3. En las áreas residenciales deberán cuidarse especialmente las medidas correctoras necesarias para no transmitir

ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier otro tipo de molestias a las edificaciones colindantes o al exterior.

4.7.5. Condiciones de aplicación.

1. Se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación necesarias para la actividad a desarrollar y el número de personas que hayan de permanecer en el local.

2. Los locales, edificios o naves dispondrán de aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada ochocientos (800) metros cuadrados de superficie de producción-almacenaje o fracción superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.

3. En los locales de categoría I) será suficiente con que dispongan de un aseo afecto al local de la propia vivienda de la cual depende.

4. Las escaleras de circulación general tendrán un ancho mínimo de un (1) metro y las de público de uno con veinte (1,20) metros.

5. Las aguas residuales procedentes del proceso industrial, deberá de decantarse y depurarse previamente antes de su vertido a la red pública, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO y de residuos minerales entre otros, similares a los de un uso doméstico y por lo tanto asumibles por los sistemas de depuración municipal.

6. Las actividades industriales peligrosas e insalubres (categoría III), en caso de permitirse en el suelo no urbanizable según las condiciones de uso de la zona donde se ubiquen, no podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

4.7.6. Dotación de aparcamientos.

1. En edificios exclusivos se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida.

Sección 2.ª Servicios del automóvil

4.7.7. Definición.

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades de servicio y reparación de automóviles. Se consideran incluidos los depósitos para la venta de vehículos, que cumplirán además las condiciones del uso comercial en la parte que corresponda.

4.7.8. Condiciones de aplicación.

1. Sólo se permitirán, si así se indica, en las condiciones particulares de la ordenanza de la zona y con las condiciones que en ella se establezcan. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500) sólo se permitirán en zonas específicamente determinadas con el uso industrial.

2. Se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación necesarias para la actividad a desarrollar y el número de personas que hayan de permanecer en el local.

3. Dispondrán de aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10).

4. Todo taller de mantenimiento del automóvil dispondrá de recipiente resistentes al fuego para los restos de trapos o materiales similares impregnados de grasa o gasolina y de cajas de arena o de otra materia capaz de absorber derrames de grasa o gasolina, así como de arqueta separadora de grasa.

5. Se respetarán las condiciones de seguridad frente al fuego, de protección ambiental y demás medidas establecidas por la legislación vigente al respecto.

4.7.9. Dotación de aparcamientos.

1. En edificios exclusivos se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Sección 3.^a Uso estaciones de servicio

4.7.10. Definición y clases.

1. Se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes construida al amparo de la oportuna concesión, sin perjuicio de lo establecido en la legislación para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos.

2. Según su importancia y tamaño de la instalación, las estaciones de servicios se dividen en las siguientes categorías:

a) Estaciones de servicio propiamente dicho o gasolineras, con superficies cubiertas, cerradas y no cerradas, y pudiendo existir otros usos relacionados con los vehículos a motor. Solo se permitirán, entre otras condiciones de localización y de zona, las que sirvan a viarios con la calificación de sistema general de comunicaciones del grupo de red básica y comarcal del suelo no urbanizable, señalados en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio del Término. En relación con la estación de servicio existente frente al equipamiento general deportivo (carretera a Setenil), se considerará su ubicación permisible sin más ampliaciones significativas.

b) Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de combustibles para automóviles. Solo se permitirán en parcelas expresamente calificadas como industrial, así como en el sistema general de viario en el suelo urbano si expresamente se indica.

c) Aparatos surtidores. En el suelo urbano y urbanizable sólo se permitirán en parcelas expresamente calificadas como industrial así como en el sistema general de viario en el suelo urbano a través de concesiones administrativas. En el suelo no urbanizable serán permisible cuando de servicio a la actividad concreta permisible.

4.7.11. Condiciones de aplicación.

1. Reunirán las condiciones de seguridad frente al fuego establecidas por la legislación vigente en materia de protección contra incendios.

2. Cumplirán las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en esta materia, así como las correspondientes a los usos complementarios de que dispongan tales como taller de automóviles, cafetería, aparcamientos, etc. La dotación de aparcamientos será la suma de la correspondiente a cada uso.

3. Se dispondrán un mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor.

Sección 4.^a Actividades extractivas

4.7.12. Definición.

1. Son aquellas actividades industriales consistentes en la extracción de materiales del suelo y del subsuelo con fines comerciales, dada su naturaleza y carácter, solo son realizables en el suelo no urbanizable.

2. Incluye, además, las edificaciones accesorias de carácter provisional, como son:

a) Salinas.

b) Extracciones mineras a cielo abierto.

c) Extracciones mineras subterráneas.

d) Instalaciones anexas a la explotación, como edificios e instalaciones de maquinarias propias a la actividad a desarrollar.

e) Vertidos de los residuos de la actividad minera.

f) La extracción de arenas o áridos de todo tipo.

4.7.13. Condiciones de aplicación del uso de actividades extractivas.

1. Las explotaciones requerirán concesión previa administrativa y se regirán por la normativa sectorial de aplicación, la ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y las condiciones establecidas por el PEPMF (norma 24), así como las condiciones que se establezcan en estas normas.

2. Se prohíben en general, toda nueva actividad extractiva en los suelos especialmente protegidos, además de en los suelos preservados que específicamente se señalen.

CAPÍTULO 8

Uso primario

4.8.1 Definición y clases.

1. Se entiende por uso primario el agropecuario, englobando, el mismo, a las actividades encaminadas a la obtención y producción de materia prima de la naturaleza, entendiéndose por tal, la agricultura en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales como la horticultura, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

a) Actividades agrícolas: Se incluyen en esta categoría las directamente vinculadas al cultivo de especies vegetales productivas.

b) Actividades ganaderas: Comprende la cría de todo tipo de ganado y animales en general, sin tabulación.

c) Actividades forestales: Se incluyen en esta categoría las actividades ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas, de matorral y pastos, forestales susceptibles de explotación controlada, así como la tala de conservación, entendiéndose por tal, el derribo de árboles dentro de los siguientes supuestos:

- En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
- Como parte de la labor de limpieza y a efectos de un mayor desarrollo y conservación de las masas forestales.
- Como parte de los trabajos de eliminación de árboles enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

d) Actividades de caza y pesca, reguladas directamente por el órgano supramunicipal competente.

2. Así mismo, se incluye dentro de este apartado las actividades de protección vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

3. De acuerdo con la Ley 4/1989, de 18 de julio, de Conservación de los Espacios Naturales, y de la Flora y la Fauna silvestre, la utilización del suelo con fines agrícolas, forestales y ganaderos, deberá orientarse al mantenimiento del potencial biológico y capacidad productiva del mismo, con respeto a los ecosistemas del entorno.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 15 de enero de 2009, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 11 de noviembre de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba el expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá del Valle, junto con el contenido de su articulado. (Continuación).

193

Número formado por tres fascículos

Jueves, 12 de febrero de 2009

Año XXXI

Número 29 (3 de 3)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

TÍTULO V

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales

Sección 1.ª Consideraciones Generales

5.1.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Definición: El presente Plan Urbanístico clasifica como suelo no urbanizable a los ámbitos del término municipal que son necesarios preservar del proceso urbanizador, y que teniendo en cuenta los criterios de la legislación estatal y autonómica (art. 46 LOUA), son aquellos a considerar como tales:

- Por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, bien por legislación sectorial u ordenación territorial y urbanística.

- Por presentar riesgos naturales (erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones y otros), bien acreditados por el planeamiento sectorial o por el territorial y urbanístico.

- Por tener la condición de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para su protección.

- Por ser necesario mantener sus características para la protección de infraestructuras, servicios y dotaciones, públicas o de interés público.

- Por sus valores (actual o potencial) agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o por sus riquezas naturales; deben ser protegidos, en mayor o menor grado, del proceso urbanizador, evitando su transformación o degradación, en aras a la conservación y potenciación de sus valores.

- Por ser inadecuados a su transformación urbana teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y características del municipio.

- Por la existencia de actividades y usos incompatibles con usos urbanos, que puedan generar riesgos de accidentes medioambientales y de salud pública.

- Y también por ser el soporte físico de asentamientos rurales vinculados a la actividad agropecuaria que proceda preservar.

Todo ello, bien porque estén ya sometidos a algún régimen de especial protección por legislación sectorial, o estén sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, o bien porque un Plan de Ordenación Territorial o el presente PGOU los considere necesarios clasificar como tales según los criterios anteriores.

2. Ambito: La delimitación de su ámbito está representada en los planos correspondientes del presente PGOU.

5.1.2. Categorías del suelo no urbanizable.

1. El presente PGOU de acuerdo con la legislación urbanística vigente, establece dentro de la clase de Suelo No Urbanizable, las siguientes categorías:

a) SNU-EP por legislación específica. Comprende los terrenos clasificados como tal por:

• Estar sujeto a un régimen de protección especial por legislación sectorial por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

• Pertener al dominio público natural o sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

• Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la

flora y la fauna, del patrimonio histórico, cultural y del medio ambiente en general.

• Presentar riegos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, acreditados en el planeamiento sectorial.

En tal categoría se presentan en el término de Alcalá del Valle los siguientes suelos:

• El Dominio Público Hidráulico superficial compuesto por los cauces y riberas y sus zonas de servidumbres.

• La red de vías pecuarias a lo largo del término en aplicación de su normativa sectorial.

• Los yacimientos arqueológicos en SNU señalados en el listado remitido por el órgano competente cultural. Rigurosamente sólo deberían de ser incluidos como tal los catalogados o declarados por la Administración Autonómica cultural competente como Zonas Arqueológicas o como Zonas de Servidumbre arqueológica, pero dado la inexistencia de la Carta Arqueológica del término de Alcalá del Valle, son incluidos todos los yacimientos de forma cautelar en esta categoría de suelo mientras tanto no se realice y apruebe dicha Carta.

Se propone, para una concreción correcta en el territorio de tales dominios, solicitar a las administraciones y organismos públicos competentes:

• El deslinde de la red de vías pecuarias y recuperación de los tramos usurpados.

• El deslinde de los cauces públicos.

• La realización de Carta Arqueológica que determine y concrete los yacimientos arqueológicos y su nivel de protección, así como las posibles Zonas arqueológicas y Zonas de Servidumbre Arqueológicas de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio histórico, mientras tanto, los suelos ocupados por la lista de yacimientos aportada por el órgano cultural se incluirán como especialmente protegidos por normativa sectorial de forma cautelar, estableciendo un área de 1 ha. donde se tomarán medidas de protección.

b) SNU-EP por la planificación urbanística: se le hace responder al suelo clasificado como SNU que son necesarios de protección y mantener sus características por la planificación territorial y el presente PGOU, y sean consecuencia de los siguientes criterios:

• Por razón de sus valores e intereses en ellos en ellos concurrentes de carácter: paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, así como valores territoriales y naturales,

• Por ser excluidos del proceso urbanizador por planes de Ordenación del Territorio.

• Por presentar riesgos naturales (erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones y otros) y que no se hayan considerado en la anterior categoría por no ser acreditados aún por el planeamiento sectorial, y que sí se hacen necesarios preservar especialmente por su incidencia en los factores de riesgo natural que han producido en los últimos años serias inundaciones en el propio núcleo de población.

En tal categoría se incluyen del término de Alcalá del Valle los siguientes suelos:

• Zona de Interés «A» por el plan urbanístico: Las áreas naturales más preservadas y que presentan un elevado interés territorial, arqueológico, hidrológico, ambiental, paisajístico y ecológico.

Se establecen las siguientes subzonas:

A1 Sierra Mollina, en la zona central del término.

A2 La Graja: en el límite Norte junto a los dólmenes de Tomillos

A3 Madre de Dios: hacia el Sureste.

A4 Sierra Blanquilla, en la zona Noreste del término.

- Zona de Interés «B» por el plan urbanístico: Las zonas seminaturales merecedora de su protección especial por su interés territorial, ambiental, paisajístico e histórico. Son las áreas integradas por diversas unidades ambientales, con valores de muy diversa consideración, que sobresalen por sus características naturales y culturales, por la rareza y singularidad de sus paisajes, por la tradición cultural que presentan sus usos y aprovechamientos extensivos, por su interés para la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico del municipio y de la región.

Se han propuesto las siguientes zonas:

- B1 Tomillos (llamada en el documento inicial como Las Peladas). En la zona oriental del término comprendiendo en su interior dehesas, monte alto y cauces fluviales como el Cerezo, Fresnedilla y Aguililla.
- B2 Sierra del Borbollón. Complejo serrano en la cara sureste de borde con el término de Setenil.
- B3 Cuatro mojones: límite sureste.
- B4 El Baldío y Las Mesetas. Al sur, en la margen izquierda del arroyo Marchenilla, una dehesa y zonas de monte alto de encinas y quejigos, de especial valor ambiental y territorial.
- B5 Ladera de las Errizas: vertientes al arroyo de Los Molinos.

- Zona de Interés «C» por el plan urbanístico por su interés histórico y arqueológico: Son las zonas dispersas por el término que presentan un fuerte interés histórico y arquitectónico, bien por la importancia cualitativa del yacimiento arqueológico o por su número cuantitativo., y que muy bien pudieran ser propuestos para su declaración o inscripción como Zonas de Servidumbre Arqueológica.

Se señalan unas áreas delimitadas que muy bien pudieran concretarse si fuere el caso, una vez realizada la carta arqueológica, a través de una Modificación Puntual del presente PGOU. Tales zonas son:

- C1 El Almendral al sur del casco urbano.
- C2 El Castellón en el paraje de las Errizas, al Sureste de la población, donde supuestamente se encuentra el lugar originario de Alcalá del Valle.
- C3 La Majada del Toro, en el centro del término, tras la aprobación inicial es ampliada su ámbito por la presencia de restos de ocupaciones antiguas y suponerse una continuidad razonable con los cercanos yacimientos de la Majada del toro.
- C4 El Carnerín, en la zona de La Cordillera, al norte del término.
- C5 Cerro y casa de Tomillos, en el cerro y entorno del mismo nombre.
- C6 Cerro del Tornero, al Este del término.
- C7 «Los dólmenes de Tomillos» a norte del término.
- C8 La Fresneda: al sureste del término
- C9 La Misericordia: al Oeste del casco urbano
- C10 La Cordillera: todo el límite noreste del término municipal, es incluida tras la aprobación inicial del presente PGOU para la protección de la cresta de esta cordillera que da paso al término de Alcalá del valle.

- Zona de interés «D»: Zonas de riesgos de erosión por el Planeamiento urbanístico: Por presentar riesgos de erosión y por su interés ambiental, detectado por el planeamiento urbanístico: se trata de vaguadas y riberas escarpadas (en general de olivos) que se han ido ensanchando por la acción erosiva de los arroyos, principalmente del Sotillo y del Lechar confluyendo ambos en el núcleo de población a partir del cual se forma el arroyo de los Molinos. Se ha identificado una sola zona:

- Zona «El Valle» de alto riesgo formado por las riberas escarpadas del arroyo el Sotillo y el Lechar, al oeste del término.

- Zona de interés «E» por el Planeamiento urbanístico: Se trata de una nueva categoría de especial protección por los valores paisajísticos, sobre zonas que anteriormente (documento de PGOU aprobado inicialmente) fueron clasificadas como No Urbanizable por Hábitat Rural diseminado (categoría cuestionada y que tras la aprobación inicial no se contempla en el presente PGOU). Se protegen estas zonas para preservar los valores paisajísticos y culturales que se sustentan en las edificaciones rurales aisladas (cortijos, molinos y casas de diferente funcionalidad) así como los predios y fincas que conforman estas explotaciones agrícolas y agropecuarias. Se proponen dos unidades en esta categoría:

- Zona «Las Maldonadas» con un interesante paisaje agrícola de olivares y campos de variados cultivos, con pocas edificaciones y casi todas de gran valor cultural.

- Zona «Valle de la Fresnedilla» con un interesante paisaje agropecuario y forestal e interés cultural de los caseríos que lo pueblan.

- Zona de interés F por el Planeamiento urbanístico: Se trata también de una nueva unidad dentro de la categoría de especial protección por el planeamiento urbanístico del suelo No Urbanizable. Se trata de Bosques de Galería de salix y Populus y la ribera del arroyo Los Molinos en su salida desde el casco urbano. Esta nueva clase se forma sobre suelos que anteriormente estuvieron incluidos (documento aprobación inicial) en el suelo No Urbanizable de Especial Protección por riesgos de erosión. Se compone de dos unidades:

- «Bosque de galería de salix y Populus alba», código 92AO de la Consejería de Medio Ambiente, sobre un tramo del arroyo Los Molinos propuesto en la Declaración Previa de Evaluación del Impacto Ambiental. Y que se inicia en el interior del casco urbano a la altura de la Plaza del Emigrante.

- Unidad denominada «Los Molinos» que es continuación de la anterior aguas abajo del arroyo Los Molinos hasta el límite del término municipal.

c) SNU del hábitat rural diseminado: No se presenta en el Suelo No urbanizable de Alcalá del Valle zona alguna que presente características de esta categoría según la definición de la LOUA y su interpretación por los servicios de la administración autonómica actuales.

d) SNU de carácter Rural o Natural: a esta categoría se le hace corresponder al resto del suelo No Urbanizable, comprendiendo los suelos que son necesarios preservar:

- Por presentar valores (actual o potencial) agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o análogos; y que deben ser protegidos, en mayor o menor grado, del proceso urbanizador, evitando su transformación o degradación, en aras a la conservación y potenciación de sus valores.

- Por ser inadecuados a su transformación urbana teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

- A mantener sus características para la protección de infraestructuras, servicios y dotaciones, públicas o de interés público.

- Por la existencia de actividades y usos incompatibles con usos urbanos, que puedan generar riesgos de accidentes medioambientales y de salud pública.

En tal categoría se presentan en el término de Alcalá del Valle los siguientes suelos:

- Los suelos de la Campiña Agrícola. Se extienden por esta unidad ambiental que caracteriza a la mitad occidental

del término, donde dominan las actividades agrícolas casi en exclusividad; son tierras de secano dedicadas al plantío de olivar, al cultivo del espárrago y de trigo, constituyendo la base de la economía agraria del municipio. En esta extensa zona se han diferenciado las siguientes subzonas:

- Meseta Norte: Tierras altas sedimentarias del flanco meridional de La Cordillera, que hasta hace pocas décadas eran dehesas y matorrales con una escasa superficie de cultivos en secano, de orientación cerealística, la cual predomina en la actualidad aunque es el olivar el que más se expande.

- Los Llanos: Suelos sedimentarios de cota más baja y menor pendiente, en el que predominan los cultivos anuales frente al olivar, que es el cultivo en expansión. En esta zona se han diferenciado dos parajes singulares:

a) Alcurca: Situada al suroeste constituye una unidad ambiental del grupo de «Riberas Escarpadas»; además de su interés agrícola es de destacar la existencia de zonas de matorral con algunas encinas dispersas y, sobre todo, su geomorfología y aislamiento territorial. En esta se localiza, en la cabecera del arroyo, el vertedero del mismo nombre que aún mantiene cierta actividad.

b) La Isla: Al sur, entre la ribera de los Molinos y El Almendral, que forma parte del mismo grupo que la unidad anterior; tiene como rasgo específico la presencia de las únicas parcelas dedicadas a frutales en regadío.

- La Reyerta: Zona agrícola del entorno del Cementerio y fondo del valle del arroyo del Sotillo; en ella predomina el olivar y el espárrago, así como las tierras fértiles.

- Munición: Hacia el centro-norte del término, en tierras de orientación cerealera y dominio de la gran propiedad.

- Valle de Cogozuelas: En el centro del término. Incluye el paraje Las Cogozuelas, destacable por su interés ambiental y cultural.

• Los suelos de la Campiña Agropecuaria, presentan una dualidad de valores productivos, agrícola y ganadero, y otros de índole natural, paisajística y cultural. Lo forman un mosaico de pequeñas parcelas de diversa orientación agrícola, matorrales dispersos y de granjas, porcinos y caprinos; en esta zona se diferencian las siguientes subunidades:

- Las Errizas: Hacia el centro-sur del término, constituye una zona que une a su peculiaridad productiva, la de su interés paisajístico, hidrológico, ambiental, social, turístico y cultural.

- Marchenilla: Al sur de la anterior, en la ribera del arroyo de este nombre, se destaca por su situación y vistas paisajísticas.

- Montefrío: Hacia el centro sur, forma parte de la cuenca del arroyo Marchenilla y de Los Molinos; esta zona incluye el paraje Sierra Manzón, deteriorada por diversos impactos (incendios, cantera, escombreras, etc.), aunque destacable por su cubierta vegetal de jaras con algún arbolado aislado.

- Las Mesetas: Al sur y en el mismo borde de la linde del término.

2. Independientemente a su inclusión dentro de una de las categorías del suelo no urbanizable enunciadas, se establecen, además, los siguientes suelos:

• Los Sistemas Generales adscritos o incluidos en el suelo no urbanizable, que conforman la estructura general y orgánica del territorio, como son:

- El sistema de comunicaciones y de vías pecuarias.
- Los equipamientos de carácter comunitario.
- Los espacios libres
- Las infraestructuras.

• Y sus afecciones en aras a su protección:

- En aplicación de normativa sectorial:

- Áreas de protección de carreteras.

- Áreas de protección de infraestructuras como las líneas eléctricas.

- Áreas de protección del sistema hidrológico

- En aplicación del Plan urbanístico:

- Área de protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

- Áreas de protección de las redes infraestructuras.

- Áreas de protección del núcleo urbano.

3. Cuadros resúmenes:

I. SNU de especial protección por legislación específica, así como los bienes del dominio público natural y servidumbres: SNU-EP legislación específica.

• Dominio Público (natural o artificial):

- Hidráulico Superficial (ley de aguas): Cauces y riberas de ríos y arroyos

- Vías pecuarias (ley y reglamento de vías pecuarias).

• Yacimientos arqueológicos (legislación de protección del patrimonio histórico español y andaluz) Normativa sectorial: Zonas arqueológicas y Zonas de servidumbre arqueológica.

Yacimientos arqueológicos inventariados por la Consejería de cultura.

II. SNU de especial protección por el presente Planeamiento Urbanístico por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales y culturales: SNU-EP por planeamiento urbanístico

• Zona de Interés «A» por el Plan Urbanístico: Por su interés territorial, arqueológico, ambiental y paisajístico.

A1 Sierra Mollina, en la zona central del término. Sierra Mollina.

A2 La Graja: en el límite Norte Sierra Blanquilla.

A3 Madre de Dios: hacia el sureste.

A4 Sierra Blanquilla.

• Zona de Interés «B» por el Plan Urbanístico: por su interés territorial, ambiental, paisajístico e histórico.

B1 Tomillos (antes Las Peladas).

B2 Sierra del Borbollón.

B3 Cuatro Mojones.

B4 El Baldío.

B5 Ladera de las Errizas.

• Zona de Interés «C» por su interés Arqueológico e Histórico:

C1: El Almendral, al sur del término.

C2: El Castillón en el paraje de las Errizas, al Sureste de la población, donde supuestamente se encuentra el lugar originario de Alcalá del Valle.

C3: La Majada del Toro, en el centro del término.

C4: El Carnerín, en la zona de La Cordillera, al norte del término.

C5: Cerro y Casa de Tomillos, en el cerro y entorno del mismo nombre.

C6 Cerro del Tornero y la Fresnedilla, al Este del término.

C7: «Los dólmenes de Tomillos» a norte del término.

C8 La Fresnada al sureste del término municipal.

C9 La Misericordia al oeste del casco urbano

C10 Todo el límite noroeste del término municipal.

- Zonas de Interés «D» por Riesgos de erosión: Por presentar riesgos naturales detectados por el planeamiento:
 - Zona del Valle.

- Zonas de Interés «E» por su interés paisajístico rural:
 - E1 Las Maldonadas
 - E2 Valle de la fresnedilla.

- Zonas de Interés «F» por interés medioambiental:
 - F1 Bosque de galería de silex y populus alba (Código 92AO de la Consejería de Medio Ambiente)
 - F2 Los Molinos: aguas abajo del Arroyo Los Molinos desde la unidad anterior hasta el límite sur del término municipal.

III. SNU del Hábitat Rural: SNU hábitat rural.
 - Soporte físico de asentamientos rurales diseminados por el SNU: No se considera zona alguna.

IV. SNU de carácter Rural y Natural: SNU rural
 Preservado por su carácter rural: por sus valores agrícolas, ganadero, forestal, o riquezas naturales, y por ser impropiedades o inadecuados para su transformación urbana por el Plan, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio:

Los suelos de la Campiña Agrícola:
 - La Meseta Norte.
 - Los Llanos: con la Alcurca y la Isla.
 - La Reyerta.
 - Muniación.
 - Valle de Cogozuelas.

Los suelos de la Campiña Agropecuaria:
 - Las Errizas.
 - Marchenilla.
 - Montefrío y Sierra Manzón.
 - Las Mesetas.

Independientemente a su inclusión dentro de algunas de las categorías anteriores, se establecen los siguientes suelos:

Los sistemas generales adscritos o incluidos en el SNU:

De comunicaciones y de vías pecuarias.
 De equipamiento y servicios urbanos comunitarios.
 De espacios libres.
 De infraestructuras.

- Y sus afecciones en aras a su protección:

- En aplicación de normativa sectorial:

Áreas de protección carreteras (ley de carreteras de Estatal y Andalucía).

Áreas de protección de infraestructuras: Líneas eléctricas.

Áreas de protección del sistema hidrológico (ley de aguas).

- En aplicación de las presentes Normas:

- Protección vías pecuarias y caminos rurales.
- Protección otras redes infraestructurales.
- Protección núcleo urbano y suelo urbanizable.

5.1.3. Parcelaciones y segregaciones rústicas.

1. En relación con las parcelaciones, en suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación

agraria y, en todo caso, estarán sujetas a autorización municipal previa, declarando la innecesariedad de obtener licencia para efectuarla.

2. A excepción de lo dispuesto en el punto 3 del presente artículo, no se autorizarán ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas ni segregación de fincas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria.

Actualmente, y con carácter provisional, la unidad mínima de cultivo es señalada por la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales. Dicha disposición establece para el término de Algodonales la siguiente unidad mínima de cultivo:

- Tres (3) hectáreas -treinta mil (30.000) metros cuadrados- en secano.
- Y cero con veinticinco (0,25) hectáreas -dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados- en regadío.

La superficie de la parcela mínima deberá ser siempre continua, a excepción de pasos de caminos, cauces públicos, servidumbres y otras causas análogas.

3. Únicamente podrán segregarse parcelas por debajo de la mínima establecida cuando se dé alguna de las circunstancias establecidas en la legislación agraria:

a) Cuando la segregación se produzca para agruparla a otra u otras, a fin de completar la superficie de la unidad mínima, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad.

b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo (dentro del año siguiente) a cualquier tipo de edificación o construcción permanente a fines de carácter no agrario, y que posteriormente se acredite su finalización, y siempre que tales usos y edificaciones no agrarias sean autorizables y reúnan las condiciones urbanísticas establecidas en el ordenamiento urbanístico. En todo caso, deberá tramitarse conjuntamente las solicitudes de autorización de parcelación rústica y de licencia de actividad y/o de obras.

c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

4. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.

5.1.4. Prohibición de parcelaciones urbanísticas y de la formación de núcleo de población en el Suelo no Urbanizable.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida en ellos la parcelación urbanística, así como todo asentamiento que pueda dar lugar a núcleo de población según la definición contenida en el siguiente artículo de este PGOU, garantizándose en todo caso la preservación de este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano.

2. Se considerará parcelación urbanística en terrenos no urbanizables cuando se realice la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes, que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos, así como obras de urbanización y edificación y construcciones que puedan también inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbada y las sanciones a que pudieran dar origen. En aplicación de la LOUA (art.182.2) el restablecimiento del orden perturbado se llevará a cabo me-

dianate la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa al estado original.

5.1.5 Concepto de núcleo de población.

1. Se entiende por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento de población o actividades que genere relaciones o necesidades de servicios, equipamientos o infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones, equiparables a las propias de las áreas con destino urbano.

2. Así, se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias.

a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) y cuenten con algunos de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto, no autorizados por la administración pública.

b) La situación de edificación a una distancia inferior a veinticinco metros de algún lindero.

c) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a la señalada en plano (aproximadamente a quinientos -500- metros de un núcleo de población existente), salvo que se trate de dotaciones públicas autorizadas así como obras y usos provisionales que pudieran admitirse y que no supongan entorpecimiento a ampliaciones futuras de la expansión urbanística.

d) La existencia de más de dos (2) viviendas por hectárea o de tres (3) viviendas en dos (2) hectáreas.

e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable no autorizadas por el órgano agrario competente o el Ayuntamiento, como: apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo y así sea necesario para su explotación agropecuaria o uso autorizable.

f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que lo otorgó.

i) La constitución de proindiviso o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurren algunos de los anteriores indicios de formación de núcleo de población. Se exceptúa los supuestos que se deriven por adquisición mortis causa y herencias, u otras causas de adquisición legalmente establecidas.

5.1.6. Documentación necesaria y especificaciones para las actuaciones en el suelo no urbanizable.

1. La ubicación de una actividad agropecuaria que lleve aparejada edificación y transformaciones de suelo precisará documentación o proyecto técnico que, además de la ordenación en la parcela de la obra de construcción que se pretende realizar (edificación o instalación), deberá contener:

- Plano catastral de la totalidad de ámbito, indicando usos y superficies.

- Plano topográfico de la totalidad del ámbito.

- Solución de la conexión con la red viaria territorial.

- Tratamiento autónomo del saneamiento, depuración y tratamiento posterior de vertidos.

- Forma de abastecimiento de agua y electricidad en baja tensión: Ambas serán abastecida en parcela propia, salvo aquellas excepciones de utilidad pública e interés social.

- Tratamiento del suelo de la totalidad del ámbito.

- Estudio justificativo de la no producción de daños al ecosistema y garantizar el mantenimiento de los recursos naturales y de la correcta explotación de los mismos, en su caso.

- Se realizará, en los casos en que la Administración autonómica, el Ayuntamiento o los servicios técnicos de apoyo y asesoramiento lo demanden, un estudio ambiental que detecte posibles agresiones al medio natural y turístico, y establezca medidas para paliarlas.

2. Para las Actuaciones de Interés Público definidas en el art. 42 de la LOUA, previamente a la licencia municipal, deberá de obtenerse la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación a formular uno u otro dependiendo de las circunstancias de la actuación pretendida señaladas en el propio artículo 42 de la LOUA. El procedimiento de tramitación y aprobación de tales documentos son regulados en la propia LOUA: art. 32-33 para los Planes Especiales y art. 43 para los Proyectos de Actuación.

El contenido de tales documentos será el regulado en la legislación urbanística.

3. Para las viviendas unifamiliares aisladas de necesidad justificada y vinculadas a un destino relacionado con fines agropecuarios que se permitan por el presente Plan en el suelo no urbanizable dependiendo de las distintas categorías, será necesario también la aprobación de un Proyecto de Actuación en cumplimiento de lo regulado en el art. 52 de la LOUA.

4. En cualquier caso, será preceptivo antes de otorgar la licencia, que se hubieran expedido las autorizaciones pertinentes exigidas por normas sectoriales según las características y situación de la actuación pretendida. A saber: Administración de Cultura; Administración Hidráulica; Administración Medioambiental (Espacios naturales catalogados, forestales, vías pecuarias; etc), Administración de Carreteras; etc.

Sección 2.ª Condiciones generales de uso y construcción en el suelo no urbanizable

5.1.7. Clasificación de las actuaciones de los usos y actividades en el Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran usos característicos del suelo no urbanizable los siguientes:

I. El uso primario, definido en el Título IV, capítulo 8 del presente documento del PGOU, y que son los que engloban las actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tales: La agricultura en secano o regadío; los cultivos experimentales o especiales como la horticultura; la explotación maderera; la cría y guarda de animales en régimen libre; la caza y la pesca.

II. Los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Para tales usos serán autorizables las obras o instalaciones precisas (actuaciones precisas) para la utilización y explotación agropecuaria y cinegética a la que estén efectivamente destinados, y que no estén expresamente prohibidas por la legislación aplicable en razón de la materia, por los posibles Planes de Ordenación del Territorio o por el presente PGOU o Planes Especiales que pudieran redactarse.

Como tales obras entendemos aquellas obras o instalaciones que no presentando edificación alguna o al menos significativa, como: cercados, toriles, pozos, arreglos de caminos y accesos, etc, son necesarias según el destino y característica de la explotación agropecuaria o cinegética; y en el caso del suelo Especialmente protegido, que asimismo sean compatibles con el régimen de protección. Se deberán obtener en todo caso, las autorizaciones administrativas previstas en la legislación sectorial y la preceptiva licencia municipal.

2. Son usos y actuaciones compatibles de construcción y segregación en el SNU, las expresamente permitidas por el presente Plan dependiendo de la categoría y de la subzona de suelo de que se trate, sin perjuicio de las limitaciones que se señalen, como pueden ser:

I. Las actividades vinculadas a la explotación agropecuaria para su normal funcionamiento y desarrollo, incluyendo como tales:

a) El almacenamiento y guarda de los productos y maquinarias, así como la guarda de animales en cuadras, establos, vaquerías, etc.

b) El uso de industria vinculado a la transformación y manipulación de productos agrícolas cuando se trate de la primera transformación de los productos de la explotación, tales como: almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como las actividades de clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre y cuando éstas y aquellas se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se implanten. En caso contrario se consideraría como uso secundario o industrial.

c) Las infraestructuras necesarias al servicio de la explotación, tales como:

- Los servicios vinculados al suministro de agua (captación de aguas subterráneas o superficiales, depósitos, pequeños represamientos, bombeos, abrevaderos y canalización), al suministro eléctrico (conexión con las líneas eléctricas que conforman el sistema general, transformadores, canalización, etc.), al saneamiento y depuración de las aguas sucias (depuración, drenajes, etc.), que han de desarrollarse para el buen funcionamiento de la explotación.

- La mejora, ampliación y conexión de la red viaria necesaria de la explotación con el Sistema General de Comunicaciones que le sirve.

- Cercas o vallados de fincas, que en general deberán realizarse por medio de alambradas de carácter cinegético, empalizadas o setos de arbustos, pudiendo combinarse entre ellos.

- Desmontes, aterramientos y rellenos, incluyendo como tales todos los movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, necesaria para la explotación.

II. La vivienda unifamiliar aislada de necesidad justificada y vinculada a fines agropecuarios.

III. La conservación, rehabilitación o reforma de las construcciones (edificaciones o instalaciones) legales existentes para usos permitidos por el PGOU.

IV. Los actos propios de los ámbitos del hábitat Rural Diseminado.

V. Los actos vinculados a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, y a las dotaciones públicas, entendiéndose como tales: las obras de consolidación y mantenimiento de tales construcciones públicas existentes, así como las de nueva construcción que sean expresamente previstas en el presente PGOU.

3. También pueden ser compatibles con el SNU las Actuaciones de Interés Público que expresamente se permitan en el

presente Plan dependiendo de la categoría y de la subzona de suelo de que se trate, englobando como tales las siguientes actuaciones:

a) Actividades vinculadas a los usos de carácter dotacional (Equipamientos y Servicios e Infraestructuras; Espacios Libres; y Viario y Comunicaciones) con ubicación en el suelo no urbanizable. Generalmente se corresponde con los Sistemas Generales adscritos al suelo no urbanizable que conforman la Estructura General y Orgánica de todo el término municipal.

b) Actividades distintas al destino natural del suelo rústico vinculadas al uso lucrativo y no dotacional (secundario y terciario-turístico) y enunciadas en los artículos precedentes, que necesariamente deben ubicarse en el suelo no urbanizable.

4. Los restantes usos y las actuaciones relacionadas con ellos, son incompatibles y prohibidos.

5. En relación con el SNU-EP sólo serán permisibles las actuaciones que expresamente se señalen (de forma genérica) por el presente PGOU y compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

6. Se establecen dentro de cada categoría de suelo no urbanizable los usos y construcciones admisibles, en su articulado correspondiente.

5.1.8 Condiciones generales de las construcciones y obras (edificaciones e instalaciones) en el Suelo no Urbanizable.

1. Aplicación: Las condiciones de la edificación en la presente sección serán aplicables para las obras de nueva planta y de ampliación en el suelo no urbanizable. Para el resto de obras en construcciones legales existentes se estará a lo determinado en el régimen de fuera de Ordenación y el de fuera de Ordenanza en el suelo no urbanizable si fuere el caso.

2. Uso: En el suelo no urbanizable sólo podrán autorizarse las construcciones (edificaciones e instalaciones) destinadas o vinculadas a los usos característicos o compatibles en esta clase de suelo, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven por la localización concreta de estas Normas, por legislación específica o por otras causas similares.

3. Parcela: Para ser autorizadas, las construcciones deberán vincularse a fincas que reúnan la condición de la parcela mínima establecida en el presente PGOU para cada actividad, mediante afectación real con anotación registral.

4. Simultaneidad de usos. En el caso de simultaneidad de usos dentro de una misma parcela, la ocupación de las construcciones por usos no podrá superar a la máxima establecida para cada uno de ellos individualmente, no permitiéndose que la ocupación y superficie máxima total sea superior a la permitida individualmente para algunos de los usos implantados.

5. Autonomía de los servicios infraestructurales: Deberán garantizarse todos los servicios con carácter autónomo, especialmente el abastecimiento de agua, la depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica en baja tensión propia. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

6. Accesos: El acceso a las edificaciones permitidas ha de realizarse por los caminos existentes, que no podrán modificarse, sino tan sólo ampliarse en el interior de la parcela, para el acceso individual. Se permitirán mejoras técnicas de caminos que no desvirtúen su carácter rústico. Solamente se autorizarán nuevos viales privados en casos de justificada necesidad y especialmente si condiciona la viabilidad de la explotación. Se favorecerán aquellos trazados que supongan un beneficio para un mayor número de fincas y que supongan el menor impacto ambiental posible (pendiente, longitud, materiales, cunetas, pasos de agua, etc.).

7. Análisis medioambientales: Todas aquellas construcciones (edificaciones e instalaciones), previo a su autorización, que por su uso, superficie o implantación puedan tener efectos negativos en el medio, independientemente de su inclusión o no en los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental,

precisarán de un estudio medioambiental para la valoración de su incidencia en el medio ambiente, incluyendo las medidas de protección y restauración de la superficie afectada. En el caso de las actividades incluidas en los anexos de la Ley 7/94 de protección Ambiental, se estará al sometimiento de las medidas de prevención ambiental en los términos de la normativa vigente.

8. Condiciones generales de las edificaciones: Las nuevas edificaciones en suelo no urbanizable se ajustarán, con carácter general, a las siguientes condiciones:

a) Tendrán carácter de aisladas, proporcional al uso al que se vinculen, y con soluciones volumétricas acomodadas a las características del entorno, debiendo integrarse en el paisaje donde se implante. A tales efectos:

- La superficie construida en una sola planta no será superior a 1.000 m² (2.000 m² en tipología de cortijo), que sólo podrá sobrepasarse excepcionalmente en aquellos casos justificados según las características de la actividad pretendida.

- Se adaptarán al ambiente mediante colores similares al entorno, armonía con la arquitectura tradicional del medio rural, etc.

- Se disminuirán los impactos de la edificación con vegetación autóctona de la sierra.

- Los ajardinamientos ligados a la edificación deberán integrarse en el entorno mediante la plantación de vegetación autóctona.

b) Presentarán unas condiciones estéticas y tipológicas acordes a su emplazamiento rural, empleando, preferentemente, materiales y características constructivas tradicionales: estructuras de muros de carga, paramentos exteriores enfoscados y pintados de blanco, cubierta inclinada de tejas cerámicas curvas o cañizo a dos aguas, etc. En las naves agrícolas y en las edificaciones ganaderas se permitirán la cubierta con materiales no tradicionales siempre que se mimetice con colores similares a los del entorno. En todo caso se prohíben elementos o soluciones formales disonantes, llamativos u ostentosos, no acorde con el ambiente en que se hallaren.

c) Su ubicación no podrá ser en prominencias del terreno y, en cualquier caso, su emplazamiento minimizará el impacto paisajístico de la edificación, evitando la pérdida del campo visual del paisaje en los lugares abiertos, así como las perspectivas de los núcleos de población, de las inmediaciones de las carreteras y caminos y elementos pintorescos.

9. Las zonas de la parcela no ocupadas por construcciones, se mantendrán en su uso agrario, natural o con plantación de arbolado autóctono.

Sección 3.ª Condiciones de uso y construcción de las actividades vinculadas al uso agropecuario

5.1.9. Condiciones del uso agropecuario y otras actividades vinculadas a él.

1. Desde estas normas se incluye en el uso agropecuario las actividades precisas para la utilización y explotación de la actividad agropecuaria (agricultura, ganadería, forestal y cinegética) sin edificación alguna y que no estén expresamente prohibidas por legislación especial ni planes urbanísticos y territoriales.

2. Como actividades vinculadas al uso agropecuario se entienden aquellas que son consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agropecuarias como son el almacenaje, guarda de animales y productos, etc. señalados en el art. 5.1.7.2.1) de estas normas.

3. Se regirán por lo dispuesto en las leyes sectoriales que le sean de aplicación, y especialmente la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, en los aspectos que le incumba.

4. Cuando la explotación lleve aparejados usos comerciales o industriales se aplicará con carácter complementario la regulación de dichos usos.

5. Las instalaciones deberán contar con sistema de depuración propio, con las características adecuadas al tipo de vertido de las mismas.

5.1.10. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

1. Parcela mínima: En general, salvo que se especifique expresamente otras superficies superiores o inferiores en las determinaciones particulares de las distintas categorías, para las construcciones (y en concreto para las edificaciones) ligadas al uso agropecuario en el Suelo No Urbanizable, la parcela mínima será de 30.000 m². Excepcional y justificadamente se permitirán construcciones agropecuarias en parcelas escrituradas y registradas con anterioridad a la Aprobación definitiva del presente plan, por debajo de la superficie señalada como mínima, con el cumplimiento del resto de las condiciones de edificación (separación a linderos, ocupación máxima, etc.).

Siempre que se produzca una segregación o parcelación agraria, tal edificación ligada al uso agropecuario deberá quedar afectada a una parcela mínima de treinta mil (30.000) metros cuadrados o la mínima establecida por estas Normas según el uso a que esté ligada la edificación.

2. En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificios destinados o vinculados a explotaciones agrarias o ganaderas o forestales, en aquellos casos que el Ayuntamiento considere necesario y especialmente cuando la parcela sea inferior a treinta mil (30.000) metros, se exigirá, además de lo requerido con carácter general en el art. 5.1.6 apartado 1 de este PGOU, la siguiente documentación:

a) Documentación acreditativa del Registro de la Propiedad y de estar dado de alta para el ejercicio de la actividad agropecuaria.

b) Informe de órgano agropecuario competente de la idoneidad y viabilidad de la edificación para la explotación de la finca, para lo cual se presentará la documentación oportuna que lo justifique firmada por técnico competente.

c) Justificación de la proporcionalidad entre las edificaciones pretendidas y existentes, y el destino pretendido, con el tamaño de la explotación y los aprovechamientos que se prevén.

3. Les serán de aplicación cuantas disposiciones sectoriales les afecten, así como las siguientes condiciones generales, independientemente de que se sea más restrictivo en algunas de las distintas categorías del suelo no urbanizable:

I. Generales:

a) Distancia mínima a los linderos de la finca y cauces, salvo que en aplicación de normativa sectorial y de protección sean mayores:

- Instalaciones de servicio (bombas, generadores, etc.): 10 metros
- Invernaderos o protección de cultivos: 5 metros
- Edificaciones permanentes agrarias: casetas, naves y almacenes agrícolas, y primera transformación de productos de la explotación: 25 metros.
- Edificaciones permanentes para la estabulación ganadera: establos, granjas o naves de estabulación: 25 metros, 50 m a cauces.

b) Distancia mínima respecto a otra edificación de otra finca será el doble de la señalada como distancia a linderos y cauces en el apartado anterior.

II. Invernaderos o protección de cultivos:

a) La superficie máxima cubierta de una sola vez podrá alcanzar, dependiendo de la zona o categoría donde se sitúe, una superficie de:

- Doscientos (200) metros cuadrados por cada hectárea para los suelos agrícolas especialmente protegidos.
- O el 80% de la parcela para los suelos Rural que expresamente se declaren como zona de regadío.

b) Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructuras fácilmente desmontables. Carecerán de cimentación.

c) Altura máxima: tres (3) metros en paramentos verticales y cuatro y medio (4.5) metros en cumbres.

d) En caso de invernaderos comerciales deberán resolver en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

e) Su ubicación se limitará a aquellos lugares menos visibles y en los que el impacto paisajístico sea menor.

III. Edificaciones agrícolas y ganaderas permanentes: naves para almacenes y guarda de productos y maquinaria agrícola, establos y criaderos, granjas y similares:

(Se incluyen en este apartado las denominadas popularmente como casetas para almacenamiento de aperos de labranza y pequeños cobertizos para animales que en el documento anterior -aprobación inicial- constituían un tipo de edificación específico.

a) Superficie máxima construida en planta baja en una sola edificación:

- Compartiendo usos con otras dependencias en tipología de cortijo: 2.000 m²
- En edificación exenta: 1.000 m².

La limitación de ocupación máxima en una sola edificación podrá superarse en un 20% en aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una ocupación mayor en una sola edificación.

b) Altura máxima:

- Formando parte de edificación con tipología de cortijo: dos plantas y 6,5 metros.
- Como nave exenta: cuatro y medio (4,50) metros en planos verticales o cornisa y seis (6,00) metros hasta la cumbrera. Estas limitaciones no afectará a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada precisen una altura superior.

c) Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

d) La distancia de toda edificación agrícola permanente al núcleo de población principal existente no será inferior a la señalada como entorno del núcleo de población.

e) En relación con la distancia de toda explotación ganadera en estabulación permanente, a los núcleos de población o a los lugares de concentración de personas o entre aquellas, se estará a lo regulado en la normativa sectorial de aplicación. No obstante desde estas normas se establecen las distancias mínimas siguientes:

- Tipo I. Los establos, granjas avícolas y similares, con capacidad superior a 500 cabezas de bovino (o 100 madres de cría), ó a 500 de porcinos (o más de 100 madres de cría), ó 1.000 de caprinos u ovinos (o más de 500 madres de cría), ó 2.000 conejos (o más de 500 madres de cría), ó volátiles con más de 5.000 hembras o más de 10.000 pollos, y aquellas granjas o instalaciones destinadas a la cría de especies no au-

tótonas, se separarán de otros lugares donde se desarrollen actividades con presencia permanente o concentraciones puntuales de personas (áreas de ocio, lugares de romería, etc.), o a cualquier núcleo de población, a una distancia superior a mil (1.000) metros, y a cien (100) metros de los cauces públicos.

- Tipo II. Para las explotaciones ganaderas inferiores a las anteriores, la distancia mínima a lugares de concentración de personas (áreas de ocio, lugares de romería, etc.) y a todo núcleo de población, será superior a quinientos (500) metros, y de cincuenta (50) metros a los cauces públicos.

V. Edificación ligada a la industria de transformación de productos agrícolas:

a) En los casos en que se permitan este tipo de edificaciones, las condiciones de aplicación serán las fijadas para las edificaciones agrícolas permanentes señaladas en el apartado anterior.

b) En los casos de actividades molestas por olores, la separación de otros lugares donde se desarrollen actividades con presencia permanente o concentraciones puntuales de personas, se ajustará a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya.

c) Le será de aplicación la normativa sectorial que le afecte.

Sección 4.ª Condiciones de uso y construcción de las actuaciones consecuentes a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, existentes o contempladas en el presente PGOU

5.1.11. Condiciones de las actividades vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios y dotaciones públicas.

1. Se incluyen en este tipo las actividades vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios y dotaciones públicas, tales como:

a) La ejecución de obra nueva o ampliación, de infraestructuras, servicios y dotaciones públicas contempladas o previstas en el presente PGOU.

b) El mantenimiento y servicio de las construcciones públicas existentes (edificaciones e instalaciones).

2. Las no existentes o nuevas no incluidas en el presente PGOU, se considerarán, a los efectos de obtención de las autorizaciones pertinentes y su compatibilización con el plan urbanístico, como Actuación de Interés Público.

5.1.12. Condiciones de la construcción (edificación o instalaciones) vinculada a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios y dotaciones públicas.

1. La edificación vinculada a tales usos se estará a lo contemplado en las Actuaciones de Interés Público de carácter dotacional y a las determinaciones concretas del presente PGOU, según la dotación pública a la que hace referencia.

Sección 5.ª Condiciones de uso y construcción de la vivienda unifamiliar aislada de justificada necesidad y vinculada al destino agropecuario

5.1.13. Condiciones del uso residencial en el suelo no urbanizable

1. En aplicación de la LOUA, sólo se permitirá la vivienda unifamiliar aislada, cuando por necesidad justificada esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícola, forestales o ganaderos.

2. La parcela en la cual se autorice la construcción de una vivienda, no podrá segregarse por debajo de la parcela mínima establecida en función de la categoría y zona del suelo.

Por tanto, adquirirá la condición de indivisible tal superficie y así deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

5.1.14. Condiciones de la edificación para el uso residencial en el suelo no urbanizable

1. En las construcciones legalmente existentes que incumplan las condiciones de edificación establecidas en los apartados siguientes para la obra nueva, se permitirán las obras de adaptación y de ampliación señaladas en el régimen de fuera de ordenanza en el suelo no urbanizable salvo que se encuentre en fuera de ordenación expresa o en aplicación de normativa sectorial.

2. Para las obras de nueva planta o ampliaciones significativas de las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios y de justificada necesidad en el Suelo No urbanizable, se establecen las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima a la que se le afectará por vivienda: dependerá de la categoría y subzonificación del suelo:

- Suelo especialmente protegido: dependiendo de la zonificación, en unos casos no se permite y en otros con superficies mayores a 100 hectáreas.

- Suelo Rural o Natural, dependiendo de su subzonificación se establece una parcela mínima de 10 hectáreas para el suelo agrícola y 5 hectáreas para el suelo agropecuario, debiéndose en ambos casos de justificada necesidad y vinculada al fin agropecuario.

b) Distancia mínima al núcleo de población principal:

- Superior a la señalada como entorno del núcleo de población.

c) Separación mínima a linderos y cauces:

- Veinticinco (25) metros a linderos en todo el suelo no urbanizable rural.

- Cien (100) metros en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección donde sea permitida la vivienda aislada vinculada.

d) Separación mínima a otras edificaciones:

- En la misma parcela la separación entre otras edificaciones será como mínimo a 50 metros, o totalmente adosado en único edificio de tipología de cortijo con planta no mayor a 2.000 metros cuadrados si la superficie de la parcela permite tal ocupación.

- En parcela contigua:

- En el suelo no urbanizable especialmente protegido: doscientos (200) metros a otras viviendas y edificaciones de explotaciones limítrofes.
- Cincuenta (50) metros en el resto del suelo no urbanizable.

e) La superficie edificada máxima para este uso será de 150 m² (salvo lo dispuesto para la tipología de cortijo), sin sobrepasar los mil (1.000) metros cuadrados por planta en una sola edificación con simultaneidad de usos (2.000 m² en tipología de cortijo).

f) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros, salvo que se trate de una edificación exclusivamente de vivienda familiar, en cuyo caso será una (1) planta y cuatro (4,00) metros de altura de cornisa y permitiéndose, en este volumen, la utilización del bajo cubierta sin contabilizar en la máxima superficie edificada permitida.

g) La edificación residencial vinculada a la actividad agropecuaria no podrá construirse en tipología de vivienda colectiva y deberán ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructuras.

h) No se podrán modificar las condiciones naturales y topográficas del terreno donde se ubique la edificación, salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

2. Para las obras de nueva planta o ampliaciones significativas en las edificaciones con tipología de «cortijo», se estará a las condiciones expuestas para la edificación residencial unifamiliar, a excepción de lo siguiente:

a) La parcela mínima será de cien mil (100.000) metros cuadrados -10 hectáreas-

b) La superficie edificada máxima será del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela, con dos mil (2.000) metros cuadrados por plantas en una sola edificación.

c) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros, salvo elementos singulares (torreones, miradores, etc.) que podrán alcanzar los nueve metros.

Sección 6.ª Condiciones de uso y construcción de las edificaciones existentes

5.1.15. Condiciones de uso y construcción de las edificaciones existentes.

1. En general se permite la conservación, rehabilitación y reforma de las construcciones (edificaciones e instalaciones) existentes y que gocen de la oportuna legalidad. Se estará a lo regulado para cada uso y construcción en concreto. Especialmente se permitirá toda obra de conservación, rehabilitación y reforma en los edificios rurales incluidos en el catálogo del presente PGOU para usos agropecuarios, turísticos, industriales (ligados ineludiblemente a un uso agropecuario desarrollado en la misma finca) y dotacionales acorde con el mantenimiento de la edificación protegida.

Sección 7.ª Condiciones de uso y construcción actividades consideradas como actuación de interés público

5.1.16. Las Actuaciones de Interés Público.

1. Son aquellos actos constructivos (edificaciones o instalaciones) de intervención singular, de promoción pública o privada, en las que concurren las siguientes circunstancias:

- Requisito de utilidad pública e interés social.
- Necesidad de implantación en el suelo No Urbanizable.
- No inducción de formación de núcleo de población
- Y compatibles con el régimen de la correspondiente categoría y subzonificación del suelo establecida por este PGOU.

Tales actuaciones precisarán de una autorización urbanística previa a toda licencia u autorización municipal, independientemente a los informes o autorizaciones sectoriales. Tal autorización urbanística consistirá en la aprobación de un Proyecto de Actuación o de un Plan Especial según se establece en la LOUA. Estarán exentos de tal autorización las Obras Públicas contempladas expresamente en el presente PGOU y aquellas que su normativa sectorial prevea algún mecanismo de armonización con la ordenación urbanística.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas, los usos caracterizados y susceptibles de ser declarados como Actividades de Interés Público se dividen en dos grupos:

I. Actividades de carácter dotacional, generalmente no lucrativas y públicas, relacionadas con el uso dotacional y de servicios e infraestructuras públicas, ubicadas en el suelo no urbanizable y no contemplado su concreta localización en el presente PGOU. Se corresponden con las actividades vinculadas a los usos de: Equipamiento y Servicios Urbanos e infraestructura, Espacios libres Públicos, Viario y comunicaciones, ubicados en el suelo no urbanizable, regulados en el Título IV,

capítulos 2, 3 y 4 respectivamente de estas Normas y que no han sido expresamente señalados por el presente Plan .

II. Actividades lucrativas no dotacional distintas al uso característico del suelo no urbanizable, generalmente privadas, que dada su naturaleza, puedan ser consideradas como Interés Público por ser actividades que por su singularidad necesariamente deben implantarse en el suelo no urbanizable. Se corresponden con actividades vinculadas a los usos Terciarios (hotelero, restauración, espectáculos y campamento de turismo) y Secundarios (agroindustrial al servicio de explotaciones ajenas a la finca donde se implanta, industria en la categoría III, estaciones de servicios y actividades extractivas), ubicados en el suelo no urbanizable y regulados en el Título IV, capítulos 6 y 7 respectivamente, y en los artículos que proceden a continuación.

En todo caso, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas así como industria de la categoría III, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.

3. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica se estará a lo regulado por la normativa específica por la que se somete a protección especial (la Ley de Aguas, la Ley y Reglamento de vías pecuarias, etc.). No obstante, con carácter general y salvo que en la sectorización que se señale dentro de estos espacios se indique algo en contra, para las nuevas construcciones que se pretendan en estos espacios, vinculadas a un uso que deba ser caracterizado y declarado de Utilidad Pública o Interés Social, sólo tendrán la consideración como tales las destinadas a la gestión, mantenimiento y puesta en valor de los valores que se protegen.

5.1.17. Condiciones de las actividades de carácter dotacional en el suelo no urbanizable.

1. Comprende las actividades, que ubicadas en el suelo no urbanizable, están vinculadas a los usos de:

a) Equipamientos y Servicios Urbanos e infraestructuras, regulados en el Título IV, capítulo 2 de estas Normas.

b) Espacios libres Públicos: parques periurbanos y ocio ligado al medio natural; regulados en el Título IV, capítulo 3 de estas Normas.

c) Viario y comunicaciones y vías pecuarias: carreteras, caminos y vías pecuarias; regulados en el Título IV, capítulo 4 de estas Normas.

2. Las construcciones necesarias para estas instalaciones y actividades, deberán integrarse en el paisaje y ajustarse a las condiciones estéticas y de composición señaladas en estas Normas para el suelo no urbanizable.

3. Equipamiento y Servicios Urbanos e infraestructuras: comprende este uso las instalaciones y construcciones vinculadas a actividades dotacionales destinadas a satisfacer las necesidades y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, caracterizado por la necesidad y conveniencia de su emplazamiento en el medio rural, las obras públicas de carácter infraestructural y aquellos servicios urbanos que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable, tales como:

I. Equipamientos en el suelo no urbanizable: comprendiendo principalmente los encaminados a cubrir las necesidades de la población en lo referente a:

a) Las actividades deportivas ligadas al medio natural e instalaciones vinculadas a ellas como: centros hípicas y otras instalaciones ecuestres; edificaciones significativas vinculadas y de apoyo a los deportes de montañismo, vuelos en ala delta, parapente y otros, piragüismo y otras actividades náuticas, etc.

b) Las actividades didáctico-recreativas e instalaciones vinculadas a ellas como: Centros de recepciones de tales acti-

vidades, museos rurales, albergues de carácter social para el desarrollo de actividades pedagógicas o similares, campamentos juveniles o acampadas especiales y temporales, centros y colonias escolares, y en general cualquier establecimiento de similares características en el que se preste un servicio público de manera ocasional y sin ánimo de lucro.

c) Y en menor medida, a las necesidades sanitarias y asistenciales (granjas-escuelas), entre otros.

Cuando tales actividades estén ligadas a un uso lucrativo como el hotelero, se tratarán como tal.

II. Infraestructuras que conforman el Sistema General:

a) Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, como son centrales telefónicas (generalmente ubicadas en suelo urbano), redes de conexión de las antenas, repetidores, redes interurbanas, haz radioeléctrico, etc.

b) Infraestructuras energéticas, como líneas de transporte eléctrica de alta y media tensión, subestaciones eléctricas, etc.

c) Infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento, como tuberías de conducción y canales, plantas de tratamiento, depósitos de agua, colectores de saneamiento, plantas depuradoras, etc.

d) Obras de protección hidrológica ante avenidas de agua y defensa del suelo (encauzamiento de corrientes, plantaciones de setos, riberas, construcciones de pequeños azudes, etc).

e) Vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales o agrarios, y sus instalaciones anexas de mantenimiento, selección y tratamiento.

Las infraestructuras no previstas por las presentes normas sólo se autorizarán si ineludiblemente deben localizarse en esta clase de suelo y si son concurrentes con el modelo territorial propuesto y previa autorización urbanística (Proyecto de Actuación o plan Especial) si fuese el caso.

Cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente

El trazado de las líneas eléctricas y de telecomunicaciones (antenas y redes) introducirá como variable decisoria la minimización del impacto ecológico y visual, de tal modo que preferentemente se tenderá a su enterramiento y esencialmente en los espacios especialmente protegidos (si ineludiblemente deben localizarse en estos espacios y no puedan ubicarse en otra zona de suelo no urbanizable) y en el entorno del núcleo de población.

III. Servicios urbanos, en general de titularidad pública o concesionarios de la administración, que deban emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable: cementerios, helipuertos, casas-cuartel, instalaciones militares y otros servicios similares.

4. El uso de Espacio libre Público en el suelo no urbanizable, comprende además del uso pormenorizado de parques periurbanos localizados en el suelo no urbanizable, el de aquellas actividades de ocio vinculadas al medio natural destinadas al recreo de la población, reguladas en el art. 4.3.6, y que, por su relación con el medio natural, deban localizarse en suelo rústico, como son:

a) Adecuaciones naturalistas.

b) Adecuaciones recreativas.

c) Actividades deportivas en el medio rural.

d) Parques rurales.

5. El uso de Viario y comunicaciones: En el suelo no urbanizable comprende a la red de comunicaciones que de carácter particular o general sirve para facilitar el movimiento del ciudadano de forma peatonal o motorizada, así como los recorridos ganaderos en el caso de las vías pecuarias.

a) De carácter general lo conforman las carreteras, caminos rurales y las vías pecuarias con la categoría de Sistema General de Comunicaciones y de Vías Pecuarias, señaladas en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo del Término, así como aquellas vías que pudieran dar lugar, en aplicación de estas Normas o planes supramunicipales.

- En relación con las carreteras:

- No se permitirán nuevas aperturas de nuevas carreteras que no estén contempladas en las presentes normas, lo que en caso de su necesidad supondrá modificación puntual de éstas, salvo la construcción de variantes de población o para el acceso a instalaciones o equipamientos de interés público.

- Se permitirán la mejora de las condiciones de accesibilidad de las carreteras existentes a través de su acondicionamiento, ensanches, mejora del firme y correcciones de trazados puntuales, debiéndose de contemplar medidas de corrección de impactos y de integración paisajística con repoblación de los taludes en desmonte y en terraplén y de las márgenes afectadas por las obras.

- En relación con los caminos vecinales y rurales públicos se estará a lo regulado en el art. 2.3.1 de estas normas en cuanto a su protección y a las siguientes consideraciones:

- Se permitirán la ampliación mejora y acondicionamiento de los caminos públicos existentes, favoreciéndose la recuperación o mejora de los caminos existentes y abandonados frente a la apertura de nuevos trazados.

- Para la construcción de nuevos caminos públicos deberá justificarse la inexistencia de caminos cercanos que puedan ofrecer igual servicios, y solo serán permitidos para dar acceso a instalaciones de interés público, para acceso a zonas rurales habitadas, para la prevención y extinción de incendios, o para la mejora de las explotaciones a la que da frente y acceso.

- El pavimento de los caminos será preferentemente de tierra compactada.

b) De carácter particular lo conforman los viales privados de acceso a las distintas explotaciones dentro de la propia finca. La construcción de nuevos viales de este carácter, solamente se autorizará en casos de justificada necesidad y especialmente si condiciona la viabilidad de la explotación. Se favorecerán aquellos trazados que supongan un beneficio para un mayor número de fincas y que supongan el menor impacto ambiental posible (pendiente, longitud, materiales, cunetas, pasos de agua, etc.). Su pavimentación será de tierra compactada.

6. Aquellas instalaciones o actividades que compartan características comunes con otros usos como el de viviendas, oficinas, comercial o cualquier otro equiparable de los reglados en estas Normas, se regirán complementariamente por las condiciones higiénicas, sanitarias, de seguridad o funcionalidad establecidas para aquel.

7. Para la autorización de estas actividades se requerirá la aprobación de Proyecto de Actuación o de Plan especial, salvo para los Sistemas Generales contemplados desde este PGOU que se considerarán implícitamente de utilidad pública y su consideración como «ejecución y mantenimiento de dotaciones-infraestructuras-servicios públicos».

5.1.18. Condiciones de las actividades relacionadas con el uso Secundario en el suelo no urbanizable.

1. Comprende todas las actividades del uso secundario destinadas a la obtención y transformación de materias primas, y su preparación para posteriores transformaciones, incluyendo la conservación, depósito, envasado, transporte y distribución de los productos; que resultando incompatibles con el suelo urbano y con el suelo urbanizable industrial contemplado, deban localizarse en suelo rústico, como son:

a) El uso de industria vinculado a la transformación de productos agrícolas al servicio de explotaciones ajenas a la finca donde se implante.

b) Las actividades extractivas según lo regulado en el Título IV, capítulo 7 de las presentes Normas (artículo 4.7.12)

c) El uso industrial de la categoría III) del artículo 4.7.4 de las presentes Normas, que por sus características de peligrosas e insalubres, desaconsejan llevarla a cabo en las áreas urbanas calificadas para acoger al uso industrial. No se permitirá la implantación de talleres.

d) Las estaciones de servicio definidas en el Título IV, capítulo 7 de las presentes Normas.

En todo caso, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas así como industria de la categoría III, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.

2. En relación con los parques eólicos se considerará, a los efectos de aplicación de estas normas, como una actividad de uso industrial en su categoría III) sin limitación de parcela mínima. No obstante, no se considera adecuada su implantación arbitrariamente en los suelos en los que sería permisible el uso industrial, por lo que en caso de la necesidad de su implantación deberá tramitarse una modificación puntual de estas normas o la realización de un Plan Especial de energía renovable para todo el término municipal o comarcal.

3. En relación con los huertos solares que necesiten una ocupación superficial mayor a una hectárea, también, a los efectos de aplicación de las presentes normas, se considerarán como actividad de uso industrial, permitiéndose en aquellos suelos no urbanizables en los que sean compatible este uso, siempre y cuando una normativa estatal o autonómica no establezca lo contrario.

5.1.19. Condiciones de las actividades relacionadas con el uso Terciario o de servicios en el suelo no urbanizable.

1. Comprende todas las actividades de servicios terciarios destinadas al desarrollo de la vida social y divertimento y que, por su relación con el medio natural, deban localizarse en suelo rústico, como son:

I. Actividades turísticas que prestan servicios de restauración y el alojamiento:

a) Restauración, comprendiendo las instalaciones comerciales permanentes de «ventas de carretera», donde también pudieran desarrollarse celebraciones y estar apoyadas por piscinas y terrazas al aire libre, como complemento a ellas. Se estará a lo dispuesto para el uso comercial en el capítulo 6 del Título 4 de estas Normas.

b) Alojamiento, comprendiendo las actividades hoteleras o complejos turísticos-rurales y demás actividades turísticas recreativas, de nueva planta o en edificaciones legales existentes, reguladas por la legislación de turismo vigente.

- Al uso Hotelero, englobando las modalidades que establece en su normativa sectorial.

Su ubicación en el suelo no urbanizable deberá responder al carácter rural tanto de las edificaciones como de los servicios y actividades que se presten.

- Al uso de campamento de turismo o campings.

II. Las actividades lúdicas, de ocio y deportivas, generalmente asociadas al uso hotelero-turístico recreativo, que aun pudiendo ser consideradas como usos dotacionales lucrativos privados, presenten vinculación al uso turístico recreativo anterior. Tales actividades tendrán la consideración de terciario, como son: deportivos (piscinas, pistas deportivas, campo de golf, picaderos, instalaciones hípcas privadas, etc.), parques de atracciones, etc.

2. Se regularán, además desde estas Normas, por las normas técnicas y sectoriales de aplicación: Ley 7/94 de Protección Ambiental Andaluza, Ley Andaluza de Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, normas contra incendios, etc., así como demás normativa sectorial de aplicación.

3. Las condiciones del uso y edificación para los alojamientos turísticos en el suelo no urbanizable en las modalidades de casas rurales (con servicio de alojamiento y otros complementarios) y viviendas turísticas de alojamiento rural (solo con servicio de alojamiento), así como su permisibilidad según zonas, se estarán a lo regulado para el uso residencial en el suelo no urbanizable por las presentes Normas y a su normativa sectorial.

5.1.20. Condiciones de las construcciones u obras (edificación e instalaciones) para las actividades de carácter dotacional en el suelo no urbanizable.

1. Son las construcciones que con el carácter dotacional, pertenecen a los usos caracterizados como Actuaciones de Interés Público en terminología de la LOUA para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos en el Suelo No Urbanizable.

2. Para las construcciones vinculadas a los usos de Espacios Libres (parques y ocio ligado al medio natural) solo se permitirán construcciones como:

a) Mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, aparcamientos, casetas de observaciones, jaulas, etc.

b) Instalaciones de fácil desmantelamiento, preferentemente no permanentes, como: merenderos o chiringuitos, kioscos, veladores, pequeños restaurantes. Siempre de titularidad pública, con o sin concesión. En una sola planta de 3,5 metros de altura y una superficie no mayor a 150 m².

c) Instalaciones de apoyo a las actividades deportivas en el medio rural: aseos públicos, vestuarios deportivos, taquillas, botiquines, casetas de instalaciones, botiquines, embarcaderos, etc.

d) Instalaciones de guardería, almacenaje y puesta en valor del uso de espacio libre, en superficie no mayor a 150 m² construidos y de una sola planta y 3,5 metros de altura.

3. Para las construcciones vinculadas a los usos de Viario y Comunicaciones se estará a lo regulado para la edificación vinculada a las obras públicas de dominio público o de concesionarios de la Administración.

4. Para las edificaciones vinculadas a los usos de Equipamiento y Servicios Urbanos e infraestructuras, salvo para los Sistemas Generales grafiados expresamente en planos que se estará a lo indicado en ellos, se estará a las siguientes condiciones:

a) No se establece parcela mínima, siendo la necesaria para la actividad dotacional que se pretenda.

b) Separación mínima a linderos: veinticinco (25) metros,

c) Separación mínima de otras construcciones existentes: cincuenta (50) metros.

d) La ocupación máxima será del cinco por ciento (5%) de la parcela adscrita a la edificación, sin superar los mil (1.000) metros cuadrados por planta en una sola edificación, salvo justificación razonada en función de las características de la dotación.

e) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros a cornisa, salvo que la propia instalación justifique sobrepasar estos valores.

f) Dispondrán de la superficie de aparcamiento suficiente en función de la capacidad del local o instalación, que no suponga obstáculo a la vía de circulación en la que se apoya.

5.1.21. Condiciones de la construcción para las actividades de carácter lucrativo no vinculada al uso característico en el suelo no urbanizable.

1. Son las construcciones (generalmente edificaciones) que con carácter lucrativo no dotacional, que siendo distintas al uso característico del suelo no urbanizable, pertenecen a los usos caracterizados como Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

2. Para las construcciones vinculadas a las actividades relacionadas con el Uso Secundario en el suelo no urbanizable se estará a lo siguiente:

I. Condiciones para la edificación ligada a la industria agropecuaria:

Serán las establecidas para la edificación vinculada a la explotación agropecuaria, salvo la parcela mínima que se establece en 30.000 m².

I. Condiciones para la edificación ligada a actividades extractivas.

Para las actividades extractivas la edificación ligada a ellas, le serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de parcela: la necesaria para la explotación pero a efectos de segregación no se permitirá segregación por debajo de la parcela mínima agrícola, debiéndose de contemplar las medidas de separación a los linderos y de eliminación de impactos visuales mediante barreras arboladas.

b) Distancia mínima a linderos y cauces: cincuenta (50) metros, y doscientos (200) metros a otras edificaciones fuera de la parcela.

c) Distancia mínima a núcleo de población: dos mil (2.000) metros. Se separarán de otros lugares donde se desarrollen actividades con presencia permanente o concentraciones puntuales de personas, una distancia superior a quinientos (500) metros.

d) La ocupación máxima con edificación será del uno por ciento (1%) de la totalidad de la finca, sin sobrepasar los 1.000 metros cuadrados por planta en una sola edificación.

e) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros. Esta altura sólo podrá ser superada por los elementos singulares imprescindibles para el proceso de producción.

f) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción que se construya.

g) La autorización de actividades extractivas estará, en todo caso, vinculada a un proyecto de restauración del medio físico al que afecten, que definirá las características del suelo regenerado. Se vinculará asimismo a la ejecución de la citada regeneración.

II. Condiciones para la edificación ligada a actividades peligrosas e insalubres.

Las condiciones de la edificación vinculada a las industrias peligrosas (Industria categoría III), en el caso de permitirse según las distintas categorías del suelo no urbanizable, serán de aplicación, además de las señaladas en su normativa sectorial, las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de parcela: doscientos mil (200.000) metros cuadrados.

b) Distancia mínima a linderos: cien (100) metros. A otras edificaciones doscientos (200) metros.

c) Distancia mínima a núcleo de población: dos mil (2.000) metros y mil (1.000) metros a zonas de concentraciones humanas.

d) La ocupación máxima con edificación será del uno por ciento (1%) de la totalidad de a finca, sin superar los mil (1.000) metros cuadrados por planta en una sola edificación,

salvo justificación razonada en función de las características de la dotación.

e) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros. Esta altura sólo podrá ser superada por los elementos singulares imprescindibles para el proceso de producción.

f) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción que se construya.

III. Condiciones para la edificación ligada a estaciones de servicio: Cumplirán las siguientes condiciones en caso de permitirse según la categoría del suelo no urbanizable:

a) Parcela mínima: treinta mil (30.000) metros cuadrados.

b) Separación mínima de toda edificación a linderos y a cauces, incluido vuelos de marquesinas, veinticinco (25) metros.

c) No se edificará a menos de doscientos (200) metros de ninguna otra edificación existente.

d) Ocupación máxima: cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.

e) Superficie máxima construida: mil (1.000) metros cuadrados, incluyendo marquesina.

f) Altura máxima: una (1) planta y seis con cincuenta (6,50) metros.

g) Se dispondrá un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada surtidor.

h) Deberán estar a distancia inferior a dos (2) kilómetros al núcleo de población salvo que presente servicio a la red principal de carreteras. No se permitirán en suelos especialmente protegidos.

3. Para las construcciones vinculadas a las actividades relacionadas con el uso Terciario o de servicios en el suelo no urbanizable se estará a lo siguiente:

I. Condiciones para la edificación ligada a actividades permanentes de restauración o ventas:

a) Sólo se permitirán nuevos establecimientos de restauración turística en el suelo no urbanizable, siempre que se encuentren a más de un (1) kilómetros de un núcleo de población salvo en edificación existente legalmente construida y tradicional. Si ofrece servicios de alojamiento se regirá por lo regulado para las actividades hoteleras y complejos turísticos. Se admitirá también la adaptación de edificaciones legales existentes para ventas, aunque no cumplan las distancias señaladas, considerándose la parcela mínima la existente, que en caso de segregación le será afectada, como mínimo, la parcela mínima indicada en el presente punto. No obstante en el caso de que la edificación existente esté fuera de ordenación u ordenanza se estará a lo indicado en el art. 1.1.9 de estas Normas.

b) Para las obras de nueva planta o ampliación significativa se estará a lo siguiente:

- Parcela mínima afectada al uso: treinta mil (30.000) metros cuadrados.

- Separación mínima a linderos y cauces: veinticinco (25) metros.

- Separación mínima entre edificaciones: no se permitirán nuevas construcciones para la actividad de restauración a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación existente en parcela contigua. Dentro de la misma parcela la separación entre edificaciones mínima será de 50 metros.

- Ocupación máxima: la máxima permitida según categoría y subzonificación.

- Superficie máxima construida en una sola edificación por planta: mil (1.000) metros cuadrados.

- Altura máxima: dos (2) plantas y cuatro con cincuenta (6,50) metros.

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.

- La tipología de las nuevas construcciones se asimilarán a la de la edificación tradicional rural.

II. Condiciones de edificación para las instalaciones hoteleras o complejos turísticos rurales.

a) Sólo se permitirán nuevas construcciones para instalaciones hoteleras en aquellas categorías del Suelo No Urbanizable que expresamente se indique en estas Normas. Sí será autorizable la adaptación de edificaciones tradicionales legalmente existente (casas de labranza, cortijos, molinos, etc.) en cualquiera de las categorías contempladas siempre que no se encuentre en régimen de fuera de ordenación por normativa sectorial. Las adaptaciones y ampliaciones, en estos casos, se limitarán a aquellas que de acuerdo con el artículo 1.1.9 de estas normas, sean necesarias para el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

b) Para las obras de nueva planta o ampliación significativa se estará a lo siguiente, dependiendo de la categoría y subzonificación del suelo:

- Parcela mínima: cien mil (100.000) metros cuadrados en el suelo No Urbanizable Rural y de 1.000.000 en el suelo No Urbanizable especialmente protegido donde sea permisible según su subzonificación.

- Separación mínima a linderos, entre edificaciones, superficie máxima construida y ocupación de parcela, dependerá de la categoría u subdivisión.

- La superficie máxima por planta en una sola edificación será de mil (1.000) metros cuadrados,

- Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros, salvo elementos singulares (torreones, miradores, etc.) que podrán alcanzar los nueve (9) metros.

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.

- La densidad máxima será de seis (6) plazas por hectárea en el suelo no especialmente protegido y de cero con seis (0,6) plazas por hectárea en el especialmente protegido.

c) La parcela mínima podrá ser reducida si se le es afectada las parcelas colindantes hasta alcanzar la parcela mínima señalada anteriormente, siendo a los efectos de aplicación de los parámetros edificatorios anteriores la parcela total resultante. A tales efectos se inscribirá en el registro de la propiedad tal servidumbre.

III. Condiciones de edificación para las instalaciones de campamento de turismo: Las edificaciones vinculadas a la acampada y campamentos de turismo cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sólo se permitirán nuevas instalaciones de campamento de turismo en aquellas categorías y zonificación del suelo no urbanizable expresamente indicadas en su apartado correspondiente. No se permitirán en el suelo no urbanizable especialmente protegido.

b) Parcela mínima: treinta mil (30.000) metros cuadrados, y la existente, si es menor, en los campamentos de turismo actualmente existentes que cuenten con autorización.

c) El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas, se separará de los linderos de la finca a una distancia mínima de diez (10) metros.

d) La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.

e) Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima del cero con cero quince (0,015) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, con una altura máxima de una (B) plantas y cuatro con cincuenta (4.5) metros, y una distancia mínima a linderos y a cauces de veinticinco (25) metros.

f) La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

g) Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

h) Deberá cumplirse lo dispuesto en la ley autonómica 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, y demás normativa sectorial de aplicación.

IV. Condiciones de la edificación para las casas rurales y viviendas turísticas de alojamiento rural en el suelo no urbanizable.

a) En las edificaciones legales existentes, aún incumpliendo las condiciones de edificación establecidas para la obra nueva, se permitirán las obras de adaptación y de ampliación señaladas en el régimen de fuera de ordenanza en el suelo no urbanizable salvo que se encuentre en fuera de ordenación expresa o en aplicación de normativa sectorial.

b) Para las nuevas construcciones de edificaciones acogidas al alojamiento rural se estará a lo establecido en estas normas para las construcciones hoteleras y a su normativa sectorial de aplicación.

V. Condiciones de edificación para las instalaciones de otras actividades considerados como terciarios.

Son considerados como otros usos del sector terciario en el suelo no urbanizable aquellos usos que pudiendo ser dotacionales lucrativos están asociados al uso hotelero, como son los deportivos privados (piscinas, pistas, campo de golf, picaderos, etc.), los parques de atracciones, etc. Estas instalaciones sólo serán permitidas en el suelo no urbanizable en proporción adecuada al uso hotelero al cual se encuentra asociado, según la densidad de habitaciones permitidas teniendo en cuenta la superficie de la finca en la que se erigen. En todo caso los campos de golf y similares, sólo se permitirán en el suelo no urbanizable sin edificación residencial (viviendas) y sin la posibilidad de formación de núcleo de población. En caso contrario se trataría de suelo urbanizable o como así lo considere la normativa de aplicación que sólo cabría en el presente PGOU a través de su innovación.

Sección 8.ª Otros usos y construcciones en el suelo no urbanizable

5.1.22. Condiciones para otras actuaciones sujetas a licencia en el suelo no urbanizable.

1. Otras instalaciones sujetas a licencia urbanística son: vallado de fincas o parte de ellas, soportes de publicidad, imágenes y símbolos, y demás actuaciones compatibles con el carácter rústico de esta clase de suelo.

2. Vallado de fincas o parte de ellas.

a) Las cercas de fincas rústicas, seguirán las soluciones tradicionales propias del medio, tales como vallas agrícolas tradicionales, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios; nunca serán de fábricas ciegas sea cual sea su altura.

b) Se estará a lo dispuesto en el art. 2.3.4 de estas Normas relativo a la protección de la fauna.

c) Cualquier vallado o cerramiento de parcela que linde con una vía pecuaria deberá tener autorización previa del organismo competente si el deslinde de la vía pecuaria no está efectuado y autorizado.

d) Aún no estando efectuado deslinde alguno, cualquier vallado lindante con carreteras y cauces públicos deberán respetar las zonas de dominio público establecidos en sus legislaciones sectoriales.

3. Los soportes de publicidad, entendiéndose como tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios, estarán sujetas a lo regulado en la normativa sectorial de carreteras. Solo se permitirá la publicidad que, de carácter e interés general, esté ligada a la promoción y potenciación de los recursos naturales del municipio y a la protección medioambiental, y que sean autorizados expresamente por el órgano medioambiental competente.

4. Las imágenes y símbolos, entendiéndose a éstas como aquellas instalaciones que, permanentes o no, y con una finalidad divulgativa y conmemorativa, se localizan generalmente en hitos o zonas de gran visibilidad.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 2

Suelo No Urbanizable especialmente protegido por legislación específica (SNUEP)

I. SNU de especial protección por legislación específica, así como los bienes del dominio público natural y servidumbres: SNU-EP legislación específica.

- Dominio público (natural o artificial):

- Hidráulico superficial (ley de aguas): Cauces y riberas de ríos y arroyos.

- Vías pecuarias (ley y reglamento de vías pecuarias).

- Yacimientos arqueológicos (legislación de protección del patrimonio histórico español y andaluz)

Normativa sectorial: Zonas arqueológicas y Zonas de servidumbre arqueológica

Yacimientos arqueológicos inventariados por la Consejería de cultura.

5.2.1. Definición y zonificación.

1. Definición: En esta categoría de suelo no urbanizable se incluyen aquellos suelos que están sujetos a algún régimen de protección por legislación específica, en razón de su alto valor natural, ambiental, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico, así como, en atención a su condición de dominio público, natural o artificial, que han merecido dicha protección especial por la legislación específica (ríos, vías pecuarias, pantanos, etc.) o por presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales acreditados por el ordenamiento sectorial.

2. Zonificación: Las zonas concretas que conforman esta categoría de suelo no urbanizable son las siguientes:

- El Dominio Público Hidráulico superficial compuesto por los cauces y riberas y sus zonas de servidumbres.

- La red de vías pecuarias a lo largo del término en aplicación de su normativa sectorial.

- Los yacimientos arqueológicos en SNU inventariados por el órgano cultural competente (Delegación Provincial de Cultura de Cádiz) y cuya lista nos ha sido remitida. No se encuentran en tales bienes ningún bien catalogado o declarado por la Administración Autonómica cultural competente como Zonas Arqueológicas o como Zonas de Servidumbre arqueológica. Rigurosamente sólo deberían ser incluidos como tal los catalogados (inscritos o declarados) por la Administración Cultural competente como Zonas Arqueológicas o Zonas de Servidumbre Arqueológica, pero dada la inexistencia de Carta Arqueológica del término de Alcalá del Valle, son incluidos todos los yacimientos de forma cautelar en esta categoría mientras tanto no se realice y apruebe dicha Carta.

5.2.2. El dominio público hidráulico superficial.

1. Comprende esta categoría el suelo superficial hidráulico de dominio público, formado por los cauces y riberas de los ríos y arroyos, y la zona de servidumbre de sus márgenes, que de carácter general se establece por la legislación de agua en cinco (5) metros de ancho, en tanto en cuanto no se realice el estudio completo de las zonas de Dominio Público Hidráulico y su deslinde.

Los cauces públicos existentes a lo largo del término de Alcalá del valle pertenecen a la subcuenca alta del Río Guadaporcúm de la cuenca del Río Guadalete en la zona Oeste del término, y a la subcuenca del Arroyo del Cerezo y de la Aguililla al Este.

2. La finalidad de esta zona es la conservación y protección del Sistema Hidrológico superficial y sus ecosistemas, así como las aguas subterráneas. Se estará a lo dispuesto por el organismo competente (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) y a la legislación sectorial de aplicación, en especial a la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y a las medidas específicas reguladas por las presentes Normas en el art. 2.3.8 (protección de los recursos hidrológicos).

3. En relación con los márgenes de los cauces y riberas públicas:

a) Uso característico y compatibles, y construcciones vinculadas a ellos:

- La zona de Uso Público y zona de servidumbre, así como las riberas, deberán de dedicarse preferentemente a usos forestales compatibilizado con actividades de ocio (senderos, pesca), salvamento y vigilancia de estos espacios públicos, sin ningún tipo de edificación. Se prohíbe la modificación de las especies arbustiva, matorral y herbáceas silvestres existentes. Se prohíbe igualmente la tala de arbolado.

b) Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertido residual sin previa depuración.

c) Todo cercado de finca autorizable, incluso con setos naturales, deberá dejar libre el ancho definido como Zona de Uso Público.

d) Podrá crearse servidumbres de paso de uso público en aquellos pasos existentes o no, que se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de los márgenes de los cauces públicos con el Sistema General de Comunicaciones.

e) Cualquier actividad o uso distinto al agropecuario o que suponga un obstáculo para las posibles avenidas o que puedan deteriorar el dominio público hidráulico, así como todo tipo de construcciones provisional o definitiva, deberá previamente obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir)

5.2.3. Vías pecuarias.

1. Su ámbito de aplicación es el ancho legal de las vías pecuarias de dominio público.

2. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o implantación de actividad en su ámbito. Sólo se permite su utilización como vías de tránsito y comunicación de ganado y personas, debiendo potenciarse su aprovechamiento como itinerarios lúdico deportivos.

3. Se deberán llevar a cabo actuaciones de plantación de arbolado en sus márgenes, para que el tránsito por ellas sea más agradable.

4. Las edificaciones ubicadas en su ámbito y no señaladas expresamente en este PGOU como pertenecientes a un núcleo de población reconocido como suelo urbano, quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación.

5. Si se propusiesen trazados alternativos (modificaciones puntuales o desde el propio PGOU) para los tramos de vías pecuarias que discurriesen por el suelo urbano o urbanizable, serían incluidos dichos trazados en el Sistema General de Vías

Pecuarias, quedando condicionada a la previa desafectación de los tramos urbanos correspondientes y a la autorización de la modificación del trazado por parte del Organismo Competente. En todo caso, quedará garantizada la continuidad del tránsito ganadero.

6. La desafectación de los tramos de vías pecuarias dará lugar automáticamente a la exclusión de dichos tramos del Sistema General de Vías Pecuarias, si no fueren contemplados específicamente como viario en razón de su nueva calificación. Los usos, intensidades edificatorias y demás parámetros urbanísticos serán, a partir de la desafectación, los recogidos en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo. Núcleo Principal».

7. En todo caso se estará a lo dispuesto en el art. 2.2.3 y 2.5.3 de estas Normas en lo relativo a la protección de las vías pecuarias y medidas correctoras respectivamente.

8. En relación con la nueva calificación del suelo que le es afectada a las vías pecuarias por el presente PGOU, se contempla lo siguiente:

- Desafectación de un tramo del cordel de Olvera-Málaga, de unos 80 metros de longitud por su ancho legal en su entrada Este al núcleo de población de Alcalá del Valle (prolongación de la Calle Cañete). Esta vía discurre por el Suelo urbano actual de Este a Oeste: Calle Cañete, Avda. Libertad, Trasera a Calle Patin, Calle Ángel y Calle Cuesta Los Llanos.

Se propone su desafectación y su calificación como espacio libre público: zonas verdes y viario central.

9. Otros tramos de vías pecuarias afectadas por actuaciones anteriores a la redacción de las presentes Normas son:

a) El propio Cordel de Olvera-Málaga que atraviesa de Oeste a Este al núcleo de población existente, así como la Colada de Caño Santo y la Colada de la Vega de la Isla, ambas parten del Cordel de Olvera a Málaga en el centro del casco urbano, la primera en dirección Norte y la segunda hacia el Sur.

• No se ven afectadas por las nuevas propuestas del Plan de Ordenación. La localización del municipio de Alcalá en el centro de un valle donde se cruzan las vías pecuarias señaladas hace inviable cualquier propuesta de trazado alternativo en sus proximidades, salvo a cierta distancia alejadas del valle, donde ya se encuentran enlazadas por otras vías pecuarias como el Cordel de Setenil por el Oeste (une el Cordel de Olvera-Málaga con la colada de la Isla) y el Cordel de Osuna-Ronda por el Este

Se propone por el presente PGOU, solicitar la desafectación de tales vías pecuarias que se encuentran incluidas en el Suelo Urbano Consolidado actual y cuyas afecciones sobre ellas proceden del planeamiento anterior:

- Tramo urbano Cordel de Olvera-Málaga: entrando por la Calle Cuesta de los Llanos, baja por la calle Ángel Patin y la Avenida Libertad, cruza al arroyo Los Molinos y asciende por Calle Cañete, atravesando pues, al municipio, de Oeste a Este

- Tramo urbano Colada Caño Santo al Norte del núcleo de población hasta el centro del Suelo urbano: se trata de la propia carretera CAP-4211 que entra en el casco urbano por la calle Virgen del Valle, recorre las calles Cristo de la Misericordia y Calle Diputación Provincial, encontrándose con el Cordel de Olvera a Málaga junto al arroyo Los Molinos

- Tramo urbano Colada Vega de la Isla desde el centro urbano hasta el Sur del núcleo de población: partiendo del punto anterior, recorre la Calle Virgen de los Remedios, y sale de la población por la carretera a Setenil.

b) Como consecuencia de la red de comunicaciones se encuentran afectadas las siguientes vías:

- Cordel de Ronda a Osuna que en tramo Norte por el término de Alcalá sigue el itinerario de la carretera CA-P-4211.

- La Colada de Caño Santo en su salida del municipio por el Norte transcurre por la CAP-4211 de Alcalá del Valle a la CA-414 hasta su intersección con el Cordel de Ronda a Osuna.

- La Colada de la Vega de la Isla en su salida del municipio por el Sur, coincide o transcurre por la CA-421 de Alcalá del Valle a la CA-414

- Y el Cordel de Olvera-Málaga que transcurre desde su salida por el Este del núcleo de población, por el camino de Cañete.

• Se propone: Instar a los órganos competentes a su deslinde, a su continuidad en los tramos desaparecidos y a la obtención y ejecución de un recorrido alternativo en los márgenes de las carreteras por las que discurren, todo ello para la continuación de un tránsito ganadero y público que sirva de soporte entre otros como corredor lineal y de desplazamientos de ocio

c) En general, existencia de numerosos tramos desaparecidos y/o con disminución considerable de sus anchos legales.

• Se propone: el deslinde y recuperación de todas las vías pecuarias a lo largo del término.

10. Las consideraciones establecidas en la Declaración de Evaluación de Impacto Ambiental (previa y definitiva) en relación con las vías pecuarias, no pueden considerarse taxativas, por lo que si de un estudio pormenorizado posterior se detectan incidencias en el dominio público, se le aplicará idéntico tratamiento jurídico: o se mantienen las vías pecuarias existentes como SNU de Especial Protección, o en su caso, se propondrán trazados alternativos con los requisitos establecidos en la legislación vigente

11. Toda propuesta de trazados alternativos ha de ser considerada viables por la Consejería de medio Ambiente, para lo cual se habrá de respetar unos criterios básicos como el de la idoneidad de los itinerarios y el mantenimiento de la integridad superficial.

Las propuestas de trazado alternativo de las vías pecuarias deberán incorporar la siguiente documentación:

- Plano a escala 1:2.000 en el que aparezca tanto el trazado original como el propuesto (formato papel/digital: dwg/dxf)

- Coordenadas UTM (Uso 30) de los puntos que definan el nuevo trazado de la vía pecuaria.

- Relación de titulares afectados por el nuevo trazado (datos catastrales: planos y referencias)

- Disponibilidad de los terrenos por los que discurra el nuevo trazado de la vía pecuaria.

- Los terrenos por los que discurra la vía pecuaria deben estar expeditos, libres de construcciones e infraestructuras. Si estuviesen afectados por carreteras, canales, arroyos o cualquier elemento que afecte a su continuidad, deberá proyectarse pasos a distinto nivel. La clasificación del suelo deberá ser suelo No Urbanizable de Especial Protección por dominio público de Vías Pecuarias.

En relación con las afecciones a la red de vías pecuarias provocadas por las obras públicas contempladas o futuras, si

estuvieran exentas de tramitación de protección ambiental, antes de su inicio de ejecución deben ser estudiadas por la Delegación Provincial de Medio Ambiente. En todo caso, los cruces de carreteras o viales con Vías Pecuarias, se tendrán que proyectar pasos a distinto nivel que sean susceptibles para paso de ganado y para desarrollar las demás actividades complementarias y compatibles.

12. Cualquier actuación contemplada en una vía pecuaria, como redes eléctricas, infraestructuras de abastecimiento, infraestructuras de saneamiento, alumbrado, etc., deberá ser previamente informada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente y, en caso de que las actuaciones mencionadas afectasen a la vía pecuaria, deberá tramitarse expediente de ocupación.

5.2.4 Yacimientos Arqueológicos.

1. En aplicación de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se distinguen las siguientes Zonas:

a) Zonas Arqueológicas: Son aquellos espacios claramente delimitados en los que se han comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante. La inscripción de los estos bienes culturales en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se realiza con carácter específico. Se le aplicarán las normas generales y particulares especialmente previstas en la Ley Andaluza para esta clase de inscripción. Su inscripción específica llevará aparejada la elaboración de instrucciones particulares para el bien y su entorno, que concreten la forma de materializarse para el mismo, las obligaciones previstas en la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz para sus propietarios. A los efectos de aplicación del art. 20 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el art. 30 de la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, el art. 32 de esta última dispone que la ordenación urbanística de las zonas arqueológicas entre otras (catalogadas o declaradas de interés cultural) podrá llevarse a cabo mediante el planeamiento de ámbito municipal y Planes Especiales de Protección, entre otros instrumentos urbanísticos.

b) Zonas de Servidumbre Arqueológica: son zonas claramente determinadas en las que se presume fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés y por consiguiente es necesario la adopción de medidas precautorias para su protección. Mientras no se resuelva el procedimiento de la declaración de zonas específicas del término de Alcalá como Zona de Servidumbre Arqueológica, deberá llevarse a cabo la anotación preventiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, como tales

No se presenta, hasta el momento, a lo largo del término municipal de Alcalá del Valle espacios declarados como Zona Arqueológica y Zonas de Servidumbre Arqueológica por el órgano cultural competente.

2. Los actuales yacimientos arqueológicos del término de Alcalá del Valle catalogados por este PGOU y cuya relación han sido suministrados por Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, deberán ser objeto de estudios arqueológicos y de comprobación de su existencia y en virtud de ellos proceder a la incoación para su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico. Deberá llevarse a cabo la anotación preventiva en el Catálogo hasta tanto no se finalice el procedimiento de inscripción.

Los yacimientos recogidos son:

Código	Denominación	Tipología	Período histórico	Simbología
	Los dólmenes de Tomillo	Dólmenes	Prehistoria	(**)C-7
11/002/00	Fuente Grande	Molino	Epoca romana	YA-0 (*)
11/002/0001	Cortijo de Caños Santos	Útiles	Bronce tardío	YA-1
11/002/0004	Cortijo del Granada	Útiles/asenta	Paleolítico medio	YA-4
11/002/0005	El Carnerín	Útiles líticos		YA-5
11/002/0006	Cerro de la Casería		Neolítico	YA-6(**) C-5
11/002/0007	Cerro del Tomillo	Dólmenes	Edad del cobre	YA-7 (**) C-5
11/002/0008	El Almendral	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-8 (*)
11/002/0009	Fuente Seca	Poblados	Edad del Bronce final	YA-9
11/002/0010	Colegio Santiago Guillén	Funerarias	Romana	YA-10 (*)
11/002/0011	Huerta Basilio		Romana	YA-11(*)
11/002/0012	Huerta Vázquez Villalón		Romana	YA-12 (*)
11/002/0013	Convento de Caño Santo			YA-13
11/002/0014	Cerro de García	Útiles líticos		YA-14
11/002/0015	Las escuelas		Paleolítico medio	YA-15
11/002/0016	Sierra Mollina		Paleolítico medio	YA-16
11/002/0017	Cortijo Madre de Dios	Poblados	Edad del Bronce	YA-17
11/002/0018	La Erriza	Útiles líticos	Edad del Bronce	YA-18
11/002/0019	Cortijo Morales	Asentamientos	Edad del Hierro	YA-19
11/002/0020	Monte Frío	Funerarias	Epoca Romana	YA-20
11/002/0021	Sierra de Ronda		Epoca Romana	YA-21
11/002/0022	El Almendral I	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-22 (**) C-1
11/002/0023	El Almendral II	Poblados	Prehistoria reciente	YA-23 (**) C-1
11/002/0024	El Almendral III	Poblados	Edad del Bronce	YA-24 (**) C-1
11/002/0025	El Almendral IV	Poblados	Prehistoria reciente	YA-25 (**) C-1
11/002/0026	El Almendral V		Edad media	YA-26 (**) C-1
11/002/0027	El Carnerín I	Dólmenes	Prehistoria reciente	YA-27 (**) C-4
11/002/0028	El Carnerín II	Útiles líticos		YA-28
11/002/0029	El Carnerín III	Útiles líticos		YA-29 (**) C-4
11/002/0030	Sierra Mollina		Prehistoria reciente	YA-30
11/002/0031	Manzón	Útiles líticos		YA-31
11/002/0032	Arroyo Marchenilla	Útiles líticos		YA-32
11/002/0033	El baldío	Útiles líticos	Útiles líticos	YA-33
11/002/0034	Las Peladas	Útiles líticos		YA-34
11/002/0035	La Viña de Tomillos	Poblados	Edad Media	YA-35
11/002/0036	La Meca	Poblados	Edad Media	YA-36
11/002/0037	La Laja I			YA-37
11/002/0038	La Laja II		Prehistoria reciente	YA-38
11/002/0039	Cerro del Tornero I	Poblados	Edad del cobre	YA-39 (**) C-6
11/002/0040	Cerro del Tornero II	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-40 (**) C-6
11/002/0041	El Romeral I	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-41
11/002/0042	El Romeral II	Útiles líticos		YA-42
11/002/0043	Sierra Blanquilla	Útiles líticos		YA-43
11/002/0044	El Bodegón	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-44
11/002/0045	Casería de Tomillos	Villa	Epoca Romana	YA-45 (**) C-5
11/002/0046	Cuatro Mojones	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-46
11/002/0047	Las Lagunetas	Útiles líticos		YA-47
11/002/0048	Los Llanos I		Prehistoria reciente	YA-48 (**) C-1
11/002/0049	Las Viñas Viejas	Útiles líticos		YA-49

Código	Denominación	Tipología	Período histórico	Simbología
11/002/0050	Arroyo de la Fresnedilla I	Útiles líticos		YA-50 (**) C-6
11/002/0051	Arroyo de la Fresnedilla II	Útiles líticos		YA-51
11/002/0052	La Reyerta	Útiles líticos		YA-52
11/002/0053	Cortijo de Gaspar	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-53
11/002/0054	La Ventosilla		Neolítico/protohistoria	YA-54
11/002/0055	La encina temprana			YA-55 (**) C-3
11/002/0056	La Maja del toro I	Asentamientos	Edad Media	YA-56 (**) C-3
11/002/0057	La Maja del Toro II			YA-57 (**) C-3
11/002/0058	La Maja del Toro III		Epoca Romana	YA-58 (**) C-3
11/002/0059	La Maja del Toro IV		Epoca Romana	YA-59 (**) C-3
11/002/0060	El Espinar	Asentamientos	Edad del cobre	YA-60 (**) C-3
11/002/0061	Arroyo Lechar		Prehistoria reciente	YA-61 (**) C-3
11/002/0062	Los Montecillos	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-62
11/002/0063	Cortijo Munición	Asentamientos	Edad del cobre	YA-63
11/002/0064	Las Coguzuelas	Poblados	Prehistoria reciente	YA-64
11/002/0065	La venta	Útiles líticos		YA-65 (**) C-5
11/002/0066	La Maldonada	Necrópolis	Edad del cobre	YA-66 (**) C-4
11/002/0067	Cerro del Castillón	Asentamientos	Neolítico	YA-67 (**) C-2

(*) localizados en el núcleo de población.

(**) incluidos en áreas arqueológicas por el presente PGOU.

El ámbito del yacimiento arqueológico, si éste no estuvieran delimitado por la Consejería de Cultura, se establece en una hectárea (100 metros de lado alrededor de todo yacimiento), en la cual toda actuación encaminada a la transformación del suelo deberá ser autorizada por el órgano competente.

Numerosos de estos yacimientos son incluidos en áreas arqueológicas con superficies superiores a los efectos de proteger un campo superficial superior al de una hectárea y a proponer como zonas arqueológicas o Zonas de servidumbre arqueológica.

3. El interés de tales ámbitos es de la salvaguarda del patrimonio arqueológico concreto, estableciendo el estudio arqueológico las actuaciones permisibles y la extensión del yacimiento. Podrán autorizarse las obras permisibles en la categoría y subzona en la que se encuentre el yacimiento, siempre que quede suficientemente preservado el patrimonio arqueológico. No obstante siempre que ello sea posible tales obras permisibles se realizaran fuera de su ámbito

4. Obras en yacimientos catalogados.

- La ejecución de cualquier tipo de obra o actividad que afecte al ámbito anterior de los yacimientos catalogados en el presente Plan Urbanístico requerirá una intervención arqueológica previa.

- Las intervenciones arqueológicas previas se llevarán a cabo por técnico competente. Consistirán en una investigación documental y biográfica, así como en la realización de prospecciones y sondeos. Los resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto. A la vista de los resultados, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en las que el proyecto pueda llevarse a cabo.

- El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario. Dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

5. Le serán de aplicación el cumplimiento de todas las determinaciones establecidas en el presente PGOU para la protección arqueológica y hallazgos casuales (art. 2.4.5 y siguientes).

CAPÍTULO 3

Suelo No Urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico.

II. SNU de especial protección por el presente Planeamiento Urbanístico por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales y culturales: SNU-EP por planeamiento urbanístico

• Zona de Interés «A» por el Plan Urbanístico: por su interés territorial, arqueológico, ambiental y paisajístico.

A1 Sierra Mollina, en la zona central del término.

A2 La Graja: en el límite Norte.

A3 Madre de Dios: Hacia el sureste

A4 Sierra Blanquilla.

• Zona de Interés «B» por el Plan Urbanístico: por su interés territorial, ambiental, paisajístico e histórico.

B1 Tomillos (antes Las Peladas)

B2 Sierra del Borbollón

B3 Cuatro Mojones

B4 El Baldío

B5 Ladera de las Errizas

• Zona de Interés «C» por su interés Arqueológico e Histórico:

C1: El Almendral, al sur del término.

C2: El Castillón en el paraje de las Errizas, al Sureste de la población, donde supuestamente se encuentra el lugar originario de Alcalá del Valle

C3: La Majada del Toro, en el centro del término

C4: El Carnerín, en la zona de La Cordillera, al norte del término

C5: Cerro y Casa de Tomillos, en el cerro y entorno del mismo nombre.

C6 Cerro del Tornero y la Fresnedilla, al Este del término.

C7: «Los dólmenes de Tomillos» a norte del término.

C8 La Misericordia al oeste del casco urbano

C9 La Fresnada al sureste del término municipal.

C10 Todo el límite noroeste del término municipal.

- Zonas de Interés «D» por Riesgos de erosión:: por presentar riesgos naturales detectados por el planeamiento:

- Zona del Valle.

- Zonas de Interés «E» por su interés paisajístico rural:

- E1 Las Maldonadas

- E2 Valle de la fresnedilla.

- Zonas de Interés «F» por interés medioambiental:

- F1 Bosque de galería de silex y populus alba (Código 92AO de la Consejería de medio Ambiente)

- F2 Los Molinos: aguas abajo del Arroyo Los Molinos desde la unidad anterior hasta el límite sur del término municipal.

5.3.1. Definición y zonificación.

1. Definición: Se incluyen en esta categoría los suelos rústicos que son necesarios de protección y mantener sus características, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes: paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales y culturales, así como por presentar riesgos naturales (erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones y otros) no acreditados aún por el planeamiento sectorial.

2. Zonificación: Se distinguen las siguientes subzonas de protección:

- Zona de Interés «A» por el plan urbanístico: Las áreas naturales más preservadas y que presentan un elevado interés natural, territorial, arqueológico, ambiental, paisajístico y ecológico.

- Zona de Interés «B» por el plan urbanístico: Las zonas seminaturales merecedora de su protección especial por su interés territorial, ambiental, paisajístico e histórico.

- Zona de Interés «C» por el plan urbanístico: Son las zonas dispersas por el término que presentan un fuerte interés histórico y arqueológico, bien por la importancia cualitativa del yacimiento arqueológico o por su número cuantitativo y que muy bien pudieran ser propuestos para su declaración o inscripción como Zonas de Servidumbre arqueológica.

- Zonas de Interés «D» por riesgos de erosión por el Planeamiento urbanístico: Por presentar riesgos de erosión y por su interés ambiental, detectado por el planeamiento urbanístico: se trata de vaguadas y riberas escarpadas (en general de olivos) que se han ido ensanchando por la acción erosiva de los arroyos, principalmente del Sotillo y del Lechar confluendo ambos en el núcleo de población a partir del cual se forma el arroyo de los Molinos.

- Zona de interés «E» por el Planeamiento urbanístico: Se trata de una nueva categoría de especial protección por los valores paisajísticos, sobre zonas que anteriormente (documento de PGOU aprobado inicialmente) fueron clasificadas como No Urbanizable por Hábitat Rural diseminado (categoría cuestionada y que tras la aprobación inicial no se contempla en el presente PGOU). Se protegen estas zonas para preservar los valores paisajísticos y culturales que se sustentan en las edificaciones rurales aisladas (cortijos, molinos y casas de diferente funcionalidad) así como los predios y fincas que conforman estas explotaciones agrícolas y agropecuarias. Se proponen dos unidades en esta categoría:

- Zona de interés «F» por el Planeamiento urbanístico: Se trata también de una nueva unidad dentro de la categoría de especial protección por el planeamiento urbanístico del suelo No Urbanizable. Se trata de Bosques de Galería de salix y Populus y la ribera del arroyo Los Molinos en su salida desde el casco urbano.

5.3.2. Zona de Interés «A» por el Plan Urbanístico.

1. Son aquellas zonas que, encontrándose fuera de los espacios especialmente protegidos por legislación específica, presentan aspectos naturales y forestales que hacen que deban preservarse de la actuación humana y protegerse desde las propias Normas, en base a ser reductos naturales de arbolado y matorrales autóctonos, que además de servir de hábitat

a una importante fauna y flora, impiden la erosión del suelo y actúan favorablemente ante el clima, mejorando el paisaje y el carácter natural del territorio.

2. Se establecen las siguientes subzonas:

A1 Sierra Mollina, en la zona central del término.

A2 La Graja: en el límite Norte del término.

A3 Madre de Dios: hacia el sureste

A4 Sierra Blanquilla al Noreste del término.

3. Usos y construcciones permitidas:

a) Uso característico es el uso primario sin construcción significativa definido en el art. 4.8.1 de estas Normas, y en especial, el forestal, ganadero extensivo y cinegético, y las actividades de protección vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales y a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.

b) Usos y actividades compatibles y prohibidas: Actuaciones permitidas.

- La tala de árboles racional e integrada en las labores de mantenimiento, debidamente autorizada por el órgano competente. Se prohíbe expresamente la tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

- Las actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos sin ningún tipo edificación.

- Las actuaciones naturalísticas y recreativas y parques rurales englobadas dentro del uso de espacios libres públicos, sin construcción significativa alguna

- No se permitirán ningún tipo de instalación o construcción en las cimas de estos enclaves, ni en su entorno próximo que supongan limitación del campo visual y ruptura del paisaje que desde él o hacia él se perciba.

- En relación con las edificaciones existentes catalogadas o inventariadas en el presente documento y se localicen en estos espacios, se permitirá su rehabilitación para usos vinculados al agropecuario, al dotacional, terciario e incluso el de vivienda unifamiliar aislada vinculada, sin ampliaciones significativas. Todo ello independientemente a las dimensiones que presente la parcela y otros parámetros urbanísticos que puedan considerarse como fuera de ordenanzas.

- Se prohíben todos los demás usos y actividades

5.3.3 Zona de Interés «B» por el Plan Urbanístico.

1. Se tratan de los parajes paisajísticos y ambientales del término municipal constituido por las pequeñas sierras individualizadas perteneciente a la cordillera Bética. Son los terrenos de mayor altitud, elevadas pendientes y con cobertura de vegetación diversa: dehesas de especies frondosas como la encina, alternando pastizales y matorrales con los ejemplares arbóreos de encinas principalmente, y encontrándose algunas que otras zonas de sotobosque.

La presencia de edificaciones rurales es escasa debido al régimen de propiedad de estas tierras en extensas propiedades.

2. Son las zonas seminaturales merecedora de su protección especial por su interés territorial, ambiental, paisajístico e histórico. Estas zonas se localizan principalmente en la zona oriental del término. Se establecen las siguientes subzonas:

B1 Tomillos (antes llamada Las Peladas)

B2 Sierra del Borbollón

B3 Cuatro Mojones

B4 El Baldío

B5 Ladera de las Errizas

3. Usos y construcciones permitidas:

a) Uso característico es el uso primario sin construcción significativa definido en el art. 4.8.1 de estas Normas, y en especial, el forestal, ganadero extensivo y cinegético, y las activi-

dades de protección vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales y a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.

b) Usos y actividades compatibles y prohibidas: Actuaciones permitidas.

- La tala de árboles racional e integrada en las labores de mantenimiento, debidamente autorizada por el órgano competente. Se prohíbe expresamente la tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

- Construcciones agropecuarias para el normal funcionamiento y desarrollo de la explotación agropecuaria: Las actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos sin ningún tipo de nueva edificación, salvo en las zonas no forestales que se presentan dentro de esta zona, donde sí se permitirán las construcciones agrícolas y de almacén y transformación de productos asociados a las actividades agropecuarias como molinos, bodegas, etc. No se permitirán instalaciones ganaderas estabuladas, sólo cercados y toriles al aire libre.

Las condiciones para estas nuevas construcciones permisibles será:

- Tipología tradicional: muros blancos con los huecos imprescindible, cubierta de inclinada con cubrición preferentemente de teja curva, plantas en U, H, etc.

- Parcela mínima para una nueva construcción: 100 hectáreas, salvo justificación de existencia de parcela inferior y necesidades edificatorias.

- Superficie máxima ocupada por planta en un solo edificio: 1.000 m².

- Altura máxima 2 plantas y 6,5 metros. salvo elementos singulares como torreones, miradores, etc., que podrán alcanzar los nueve (9) metros

- Edificabilidad máxima global para la totalidad de usos: 40 m²/Ha (0,004 m²t/m²s).

- Separación a linderos 200 metros.

- Justificación del carácter agrícola de la ubicación de la nueva construcción, no permitiéndose en las zonas forestales.

- Las dotaciones públicas: serán compatible al carácter de protección de estos espacios, las actuaciones naturalísticas y recreativas y parques rurales englobadas dentro del uso de espacios libres públicos, sin construcción significativa alguna, así como las dotaciones señaladas expresamente por el propio plan y las que ineludiblemente deban localizarse en estos suelos y no puedan ubicarse en otra categoría del Suelo No Urbanizable.

- La conservación, rehabilitación y reforma de las edificaciones existentes tradicionales pudiendo destinarse a sus usos agropecuarios originarios y a otros usos permisibles como el turístico, independientemente de superficie de parcela mínima y de otros parámetros urbanísticos que puedan considerarse la edificación existente como fuera de ordenanza, cuyas ampliaciones en este caso no podrán ser significativas.

- La vivienda vinculada y necesaria: se permitirá cuando forme parte de algunos de los demás usos permisibles (agrícola y turístico) en parcela superior a 100 hectáreas y con las condiciones de edificación de las actuaciones de Interés Público de carácter lucrativo.

- Actuaciones de Interés Público de carácter lucrativo: Sólo se permitirán nuevas construcciones hoteleras en tipología de cortijo en los enclaves agropecuarios de estos parajes y con las siguientes condiciones:

•Parcela mínima para tales instalaciones nuevas: 100 hectáreas.

•Superficie ocupada por planta 2.000 m².

•Altura máxima 2 plantas y 6,5 metros.

•Número de plazas hoteleras por hectáreas: 1 plazas/has

- Edificabilidad máxima global para la totalidad de usos 40 m²/Ha (0,004 m²t/m²s).

- No se permitirán ningún tipo de instalación o construcción en las cimas de estos enclaves, ni en su entorno próximo que supongan limitación del campo visual y ruptura del paisaje que desde él o hacia él se perciba.

- Se prohíben todos los demás.

5.3.4 Zona de Interés «C» por el Plan Urbanístico por su Interés Arqueológico:

1. Definición: Son las zonas dispersas por el término que presentan un fuerte interés histórico y arquitectónico, bien por la importancia cualitativa del yacimiento arqueológico o por su número cuantitativo., y que muy bien pudieran ser propuestos para su declaración o inscripción como Zonas Arqueológica o Zona de Servidumbre arqueológica.

2. Zonificación: Se señalan unas áreas delimitadas que muy bien pudieran concretarse si fuere el caso, una vez realizada la carta arqueológica, a través de una Modificación Puntual del presente PGOU:

• C1- El Almendral: Al sur del término: paraje denominado el Almendral que contiene un número importante de yacimientos inventariados (seis en total) de los cuales, tres corresponden a la prehistoria Reciente, dos a la Edad del Bronce y uno al medioevo Islámico, faltando por documentar la presencia romana. Los yacimientos se extienden por la zona de meseta y por los escarpes que la separan del arroyo de los Molinos y uno de sus afluentes. Son terrenos calcoareníticos y arenosos, muy pedregosos por los restos de antiguas construcciones que delatan al propio yacimiento. Actualmente la zona está dedicada a olivar en la zona más pedregosa y a cultivos herbáceos los suelos más mullidos.

Recoge los yacimientos arqueológicos enumerados como:

11/002/0022	El Almendral I	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-22 (**)
11/002/0023	El Almendral II	Poblados	Prehistoria reciente	YA-23 (**)
11/002/0024	El Almendral III	Poblados	Edad del Bronce	YA-24 (**)
11/002/0025	El Almendral IV	Poblados	Prehistoria reciente	YA-25 (**)
11/002/0026	El Almendral V		Edad Media	YA-26 (**)
11/002/0048	Los Llanos I		Prehistoria reciente	YA-48 (**)

• C2-El Castellón: en el paraje de las Errizas, al sur de la población, donde supuestamente se encuentra el lugar originario de Alcalá del Valle. Se recoge el yacimiento arqueológico enumerado como:

11/002/0067	Cerro del Castellón	Asentamientos	Neolítico	YA-67 (**)
-------------	---------------------	---------------	-----------	------------

• C3-La Majada del Toro: en el centro del término, es la zona con mayor concentración de yacimientos inventariados en el término municipal. Cinco de ellos se ubican en la meseta de este nombre y dos en el cauce del arroyo Helechar o Lechar. Los primeros ocupan una posición estratégica relacionada con este arroyo y con el paso de las vías pastoriles, hoy conocida como la Cañada Real de Málaga y la Colada de Caños Santos. Su topónimo se refiere a la existencia de un lugar que estuvo vinculado a la actividad pastoril, majada, que tuvo ya en su tiempo un significado singular, al apedillarlos «del Toro».

11/002/0055	La encina	temprana		YA-55 (**)
11/002/0056	La Maja del toro I	Asentamientos	Edad Media	YA-56 (**)

11/002/0057	La Maja del Toro II			YA-57 (**)
11/002/0058	La Maja del Toro III		Epoca Romana	YA-58 (**)
11/002/0059	La Maja del Toro IV		Epoca Romana	YA-59 (**)
11/002/0060	El Espinar	Asentamientos	Edad del cobre	YA-60 (**)
11/002/0061	Arroyo Lechar		Prehistoria reciente	YA-61 (**)

• C4-El Carnerín: en la zona de La Cordillera, al norte del término. Con cuatro yacimientos inventariados, tres de los cuales no tienen datación temporal y uno corresponde a la prehistoria Reciente, se trata de un conjunto de yacimientos de materiales líticos que se extienden por las pequeñas lomas y prominencias, cercanas al límite del término municipal, por la línea divisoria de «La Cordillera». Son terrenos arcilloso-arenosos ocupados hoy por cultivos herbáceos y olivares. Ocupa una buena posición estratégica de control del paso natural que sigue el Cordel de Ronda a Osuna y con un buen dominio visual en todas direcciones.

11/002/0027	El Carnerín I	Dólmenes	Prehistoria reciente	YA-27 (**)
11/002/0028	El Carnerín II	Útiles líticos		YA-28 (**)
11/002/0029	El Carnerín III	Útiles líticos		YA-29 (**)
11/002/0066	La Maldonada	Necrópolis	Edad del cobre	YA-66 (**)

• C5-Tomillos: en el cerro y entorno del mismo nombre. Se han inventariado en esta zona cuatro yacimientos: el primero en antigüedad, pertenece al periodo Neolítico; el segundo, sin datar, pero identificado por sus útiles líticos; el tercero a la civilización romana; y el cuarto perteneciente al Medioevo Islámico, por lo que mantiene una secuencia de ocupación dilatada con un interregno entre las edades del Cobre y del Hierro.

Dos yacimientos se hallan en el asentamiento de la actual «Casa Fuerte de Tomillos»: uno romano, que se corresponde con una villae cuyos materiales y estructura sirvieron para la obra de esta edificación singular y, el segundo, islámico. El yacimiento Neolítico es un conjunto de dólmenes, ubicados en el flanco oriental del cerro de este nombre y, el definido por los útiles líticos en general, en el cortijo de la venta de Tomillos y su entorno próximo, todos ellos bien relacionados con la Cañada Real de Málaga.

11/002/0006	Cerro de la Casería		Neolítico	YA-6 (**)
11/002/0007	Cerro del Tomillo	Dólmenes	Edad del cobre	YA-7 (**)
11/002/0045	Casería de Tomillos	Villa	Epoca Romana	YA-45 (**)
11/002/0065	La venta	Útiles líticos		YA-65 (**)

• C6-Cerro del Tornero: al éste del término.

11/002/0039	Cerro del Tornero I	Poblados	Edad del cobre	YA-39 (**)
11/002/0040	Cerro del Tornero II	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-40 (**)

• C7-Los dólmenes de Tomillos: a norte del término. Forma parte de la Ruta de la prehistoria de los Pueblos Blancos de la Sierra de Cádiz. Representan por su singularidad y buen estado de conservación, uno de los conjuntos dolménicos de la región andaluza. Destaca su arquitectura megalítica por tener asociado un Menhir y por el volumen de sus ortostatos calizos, así como por la estructura de la cámara funeraria de su dolmen principal.

El más importante de ellos está orientado en perfecta alineación Norte-Sur, oteando en esta dirección la cumbre de la sierra Mollina donde también existe un yacimiento Neolítico y radica uno de los lugares sino sagrados, sí místicos de esta región. Su ubicación se relaciona con uno de los límites de la sierra de la Cordillera y con uno de sus pasos naturales, por el que transcurre hoy el camino vecinal de Corbones y una derivación de éste que transcurre hacia el sur, por el borde actual de la dehesa de Tomillos, empalmaba con la Cañada de Málaga y seguía adelante hacia el Pozo de barriga y uno de los pasos naturales de la sierra del Borbollón, donde también se descubren abundantes restos de culturas líticas.

En su entorno, dominados por el bosque de viejas y saludables encinas y quejigos, aparecen restos de otras estructuras megalíticas que faltan por investigar.

• C8- La Misericordia: al Oeste del casco urbano.

• C9- La Fresnedilla: al sureste del término donde se presentan yacimientos arqueológicos inventariados por la Consejería de Cultura como:

11/002/0050	Arroyo de la Fresnedilla I	Útiles líticos	YA-50 (**)
11/002/0051	Arroyo de la Fresnedilla II	Útiles líticos	YA-51 (**)

• C10-La Cordillera: se trata de la cresta de la colina que sirve de límite con el término de Olvera, donde previsiblemente existen yacimientos arqueológicos dada las características geográficas de este espacio. En sus proximidades se encuentra el Convento de Caño Santo en el término de Olvera y de propiedad del ayuntamiento de Alcalá del Valle.

• Mención especial tiene el casco Urbano: partiendo de que la ubicación de Alcalá del Valle está relacionada con el tránsito del llamado Cordel de Olvera a Málaga, con un vado o puente para atravesar el arroyo y con un aguadero del que formaría parte la conocida como «Fuente Grande». La ocupación de esta ribera acontece en fecha tardía respecto a otros yacimientos del término, correspondiendo los restos más antiguos al Bronce final y a la dominación romana (restos de un molino hidráulico recientemente hallado en la calle Real, frente al antiguo lavadero municipal y la Fuente Grande):

11/002/00	Fuente Grande	Molino	Epoca romana	YA-0 (*)
11/002/0008	El Almendral	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-8 (*)
11/002/0009	Fuente Seca	Poblados	Edad del Bronce final	YA-9 (proxi.)
11/002/0010	Colegio Santiago Guillén	Funerarias	Romana	YA-10 (*)
11/002/0011	Huerta Basilio		Romana	YA-11 (*)
11/002/0012	Huerta Vázquez Villalón		Romana	YA-12 (*)

3. El interés de tales ámbitos es de la salvaguarda del patrimonio arqueológico concreto y crear unos ámbitos arqueológicos de disfrute y uso público. Para ello es necesario la realización de unos estudios arqueológicos (carta arqueológica del término) que concrete con mayor exactitud la delimitación y las actuaciones admisibles, tanto uso como construcción y su posible localización. Se señalan unas determinaciones urbanísticas que deberán ser concretadas una vez realizada la Carta Arqueológica a través de una modificación puntual del presente PGOU.

4. Mientras no se realice el estudio o investigación arqueológica integral del ámbito delimitado como tal, solo se permitirán:

- La conservación, rehabilitación y reforma de las construcciones y edificaciones existentes en el ámbito, permitiénd-

dose ampliaciones no significativas que no afecten al régimen de protección (yacimientos arqueológicos). Como uso de la rehabilitación se permitirán: actividades agropecuarias, turística o dotacional, permitiéndose también la vivienda vinculada a tales usos en parte de la edificación existente.

- La obras de nueva implantación de dotaciones o servicios públicos que fomenten los valores que se protegen (valores históricos y arqueológicos): recepciones, museos, etc.

- Se podrán llevar a cabo intervenciones arqueológicas previas por técnico competente. Consistirán en una investigación documental y biográfica, así como en la realización de prospecciones y sondeos. Los resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto. A la vista de los resultados, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en las que el proyecto pueda llevarse a cabo. El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario. Dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

5. Una vez realizado la investigación arqueológica integral de la zona se procederá a su inclusión o no como zona arqueológica o zona de servidumbre y al establecimiento de su ámbito y entorno, procediéndose a establecer las construcciones permitidas mediante un Plan Especial o Modificación Puntual, que en todo caso serán las actividades tendentes a la puesta en valor de los yacimientos como las dotaciones públicas.

6. Le serán de aplicación el cumplimiento de todas las determinaciones establecidas en el presente PGOU para la protección arqueológica y hallazgos casuales (art. 2.4.5 y siguientes).

5.3.5. Zona de Interés D: Riesgos por erosión señalados por el Planeamiento Urbanístico.

1. Son las zonas detectadas por el planeamiento urbanístico que presentan riesgos naturales: se tratan de espacios en pendientes, vaguadas y riberas escarpadas (en general de olivos) que se han ido ensanchando por la acción erosiva de los arroyos, principalmente del Sotillo y del Lechar confluyendo ambos en el núcleo de población a partir del cual se forma el arroyo de los Molinos. Presenta graves problemas de erosión y corrimientos de tierras que originan importantes riesgos de inundaciones en el propio núcleo de población actual. Así mismo presentan un importante interés ambiental al tratarse de vaguadas de arroyos con importante arbolado de ribera.

2. Comprende la zona denominada como «El Valle» formada por la vaguada del arroyo del Sotillo y El Lechar o Helechar, así como el Arroyo de los Molinos en el que confluye los dos anteriores.

3. El uso característico es el uso primario, y en especial, el agrícola. Para evitar problemas de erosión se potenciará la plantación de arbolado y el uso forestal y cinegético. Se deberá evitar la rotulación de estos terrenos salvo que se tomen medidas de arrastres de tierras como la construcción de bancadas.

4. No se permitirá ningún tipo de construcciones, salvo las obras que tiendan a mitigar los riesgos detectados, como son los muros de piedra en bancadas para evitar los arrastres de tierras y la rehabilitación de antiguas construcciones como los molinos del arroyo de los Molinos.

5. Se potenciarán los usos de ocio ligados al medio natural: rutas arqueológicas y senderismo, adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, actividades deportivas en el medio rural y Parque Rural, sin construcción significativa alguna (salvo rehabilitaciones) y que pongan en valor al río, posibilitando su conocimiento y disfrute por parte de la ciudadanía.

6. Las actuaciones en la zona deberá tener en cuenta las medidas señaladas como correctoras de la inundabilidad del casco urbano de Alcalá del Valle señaladas en el art. 2.6.1 de las presentes normas.

7. Son usos y actuaciones prohibidas todas las demás, y en especial la destrucción del arbolado de ribera que pudiera existir.

5.3.6 Zona de Interés E: por su interés paisajístico rural.

1. Definición: Son zonas que merecen su protección por presentar importantes valores paisajísticos sustentado por edificaciones rurales tradicionales (cortijos, molinos y casas de diferente funcionalidad) en un entorno abierto agrícola. Tales zonas fueron contempladas en el documento aprobado inicialmente como SNU de Hábitat Rural Diseminado.

2. Zonificación. Se señalan dos unidades conformadas por edificaciones rurales aisladas y sus predios y fincas que conforman estas explotaciones agrícolas y agropecuarias:

- E1- Las Baldonadas: paisaje agrícola de olivares y campos de variados cultivos donde se lotea tradicionales caseríos de gran valor cultural.

- E2- Valle de la Fresnedilla: al sureste del término, sobresale por sus peculiaridades paisajísticas, caseríos agropecuarios y la presencia de un hábitat rural ganadero.

3. El uso característico es la actividad agropecuaria en sí, dentro del uso global primario, donde se protege la edificación agropecuaria tradicional existente así como el paisaje circundante, preservando la naturaleza de este suelo y la no inducción de nuevos asentamientos. Son usos compatibles el dotacional, terciario y vivienda, especialmente en las edificaciones existentes.

4. Son actuaciones permisibles:

a) Las actividades (obras o instalaciones) precisas para el desarrollo de la actividad agropecuaria principal como son: bancadas, muros de piedra, cerramientos, etc. sin construcción significativa y que no supongan riesgo previsible y significativo de inundación, erosión o degradación del suelo.

b) La conservación, rehabilitación y reforma de las edificaciones existentes, especialmente las incluidas en el catálogo de edificaciones rurales. Se permitirán ampliaciones que por su amplitud no supongan una actuación distinta y que sean necesaria para usos permisibles como el dotacional, terciario (corresponde al contemplado en el art. 5.1.19 de estas normas), vivienda (corresponde al contemplado en el art. 5.1.13 de estas normas) e incluso el industrial vinculado a actividades agropecuarias (bodegas, molinos, etc). La edificabilidad máxima global para la totalidad de usos no será mayor a 20 m²/Ha (0,002 m²/m²s)

c) Las construcciones (edificios e instalaciones) vinculadas y necesarias a la explotación agropecuaria para su normal funcionamiento y desarrollo, pero que no incidan negativamente sobre la construcciones existentes y en el paisaje circundante, como el almacenamiento y guarda de los productos y maquinarias, así como cuadras y las infraestructuras necesarias al servicio de la explotación señaladas en estas Normas. Tales edificaciones cumplirán:

- No se permitirán nuevas construcción en lugares elevados que impacten en el paisaje y limiten las perspectivas actuales del paisaje desde los caminos y vías pecuarias en los que se apoyan estos ámbitos.

- Se potenciará la rehabilitación, conservación y reforma de las edificaciones existentes tradicionales y catalogadas, por lo que será preferente estas actuaciones a la de nueva construcción.

- Las nuevas construcciones se limitarán a las zonas de ladera baja y media.

d) Los usos dotacionales de carácter públicos que ineludiblemente tengan que localizarse en estos espacios y que potencien los valores paisajísticos y la edificación tradicional.

e) Los usos caracterizados como Actuaciones de Interés Público de carácter terciario y turístico e industrial vinculado al

agropecuaria (bodegas, almanzaras, etc.) siempre que estén encaminados a la rehabilitación de las edificaciones existentes y no en construcciones nuevas, como son: alojamientos turísticos, usos educativos y museísticos, granjas escuelas, etc.. Se permitirán las ampliaciones necesarias que no afecten negativamente a la edificación existente tradicional y que no superen el 50% de la superficie construida existente.

5. Los restantes usos son incompatibles o prohibidos, especialmente el uso industrial salvo que esté vinculado al agropecuario.

5.3.7. Zona de Interés F: bosque de galería de salix y populus del arroyo Los Molinos.

1. Definición: Se trata de bosque de galería de salix y populus del arroyo Los Molinos propuestas por la Consejería de Medio Ambiente en la Declaración Previa de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. Zonificación. Se compone de dos unidades:

- F1- iniciada en el casco urbano a la altura de la Plaza del Emigrante, recogiendo ambas márgenes del arroyo Los Molinos en su tramo urbano y a sus afueras.

- F2- denominada como Los Molinos, que es una continuación de ambos márgenes anteriores aguas abajo hasta el límite sur del término municipal.

3. Las actuaciones permitidas serán aquellas que conserven, pongan en valor y protejan las especies vegetales que dan lugar al interés de estos espacios. En relación con el entorno y ribera del arroyo de Los Molinos se estará a lo indicado en el artículo 5.6.2 de estas normas.

CAPÍTULO 4

Suelo no urbanizable de carácter rural o natural.

IVI. SNU de carácter Rural y Natural: SNU rural

• Preservado por su carácter rural: por sus valores agrícolas, ganadero, forestal, o riquezas naturales, y por ser improcedentes o inadecuados para su transformación urbana por el Plan, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio:

- Los suelos de la Campiña Agrícola
 - La Meseta Norte.
 - Los Llanos: con la Alcurca y la Isla.
 - La Reyerta.
 - Munición.
 - Valle de Cogozuelas.
- Los suelos de la Campiña Agropecuaria,
 - Las Errizas.
 - Marchenilla.
 - Montefrío y Sierra Manzón.
 - Las Mesetas.

1.1.1. Suelo No Urbanizable de carácter rural.

1. Son los suelos no urbanizable preservado del proceso urbanizador por su carácter rural o natural, teniendo en cuenta sus valores agrícolas, ganadero, forestal, o riquezas naturales, y por ser improcedentes o inadecuados para su transformación urbana por el Plan urbanístico, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio:

2. Se distinguen:

- SNU- de carácter rural zona de campiña agrícola.
- SNU- de carácter rural zona de campiña agropecuaria.

5.4.2 SNU de carácter Rural subzona de Campiña Agrícola.

1. Se corresponden con los suelos de carácter agrícola de la mitad occidental del término, donde dominan las activi-

dades agrícolas casi en exclusividad: olivos y cultivos de espárrago y trigo principalmente.

2. En esta extensa zona se han diferenciado las siguientes subzonas:

- La Meseta Norte: Tierras altas sedimentarias del flanco meridional de La Cordillera, que hasta hace pocas décadas eran dehesas y matorrales con una escasa superficie de cultivos en secano, de orientación cerealística, la cual predomina en la actualidad aunque es el olivar el que más se expande.

- Los Llanos: Suelos sedimentarios de cota más baja y menor pendiente, en el que predominan los cultivos anuales frente al olivar, que es el cultivo en expansión. En esta zona se han diferenciado dos parajes singulares:

a) Alcurca: Situada al suroeste constituye una unidad ambiental del grupo de «Riberas Escarpadas»; además de su interés agrícola es de destacar la existencia de zonas de matorral con algunas encinas dispersas y, sobre todo, su geomorfología y aislamiento territorial. En esta se localiza, en la cabecera del arroyo, el vertedero del mismo nombre que aún mantiene cierta actividad.

b) La Isla: Al sur, entre la ribera de los Molinos y El Almen-dral, que forma parte del mismo grupo que la unidad anterior; tiene como rasgo específico la presencia de las únicas parcelas dedicadas a frutales en regadío.

- La Reyerta: zona agrícola del entorno del Cementerio y fondo del valle del arroyo del Sotillo; en ella predomina el olivar y el espárrago, así como las tierras fértiles.

- Munición: hacia el centro-norte del término, en tierras de orientación cerealera y dominio de la gran propiedad.

- Valle de Cogozuelas: en el centro del término. Incluye el paraje de su mismo nombre, destacable por su interés ambiental y cultural.

3. El uso característico es la actividad agrícola en general en secano dentro del uso global primario. A tales efectos se prohíbe la eliminación del cultivo de olivares en aquellos terrenos que presenten susceptibilidades de erosión, así como un alto interés ecológico, paisajístico y cultural, salvo su sustitución por arbolado autóctono forestal. No obstante en todos los casos, la sustitución del cultivo del olivar por otro cultivo deberá de ser aprobado por el órgano competente sectorial.

4. Son usos y actividades compatibles:

a) El resto de actividades que, sin ser meramente agrícola, están englobadas en el uso primario, así como las encaminadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, definidas en el art. 4.8.1 de estas Normas.

b) El uso dotacional, terciario, secundario y residencial en las características señaladas en el art. 5.1.7 de este Plan.

5. En relación con las obras y construcciones permitidas se estará a lo regulado a continuación, a la regulación general de la edificación en el suelo no urbanizable (art. 5.1.8) y a las particulares según usos permisibles.

Serán permisibles, salvo en los terrenos aledaños al núcleo de población de Alcalá del Valle que estarían afectado por el entorno no edificable del núcleo urbano (subzona de la Reyerta) y en los terrenos de la Alcurca por su carácter de ribera escarpada donde no se permitiría ninguna construcción, lo siguiente:

a) Las actividades (obras o instalaciones) precisas para el desarrollo de la actividad agropecuaria principal como son: bancadas, muros de piedra, cerramientos, etc. sin construcción significativa y que no supongan riesgo previsible y significativo de inundación, erosión o degradación del suelo.

b) Las actividades vinculadas a la explotación agropecuaria para su normal funcionamiento y desarrollo, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 3 hectáreas (30.000 m²). Para superficies inferiores y registradas anteriormente a la aprobación del presente Plan se permitirá las construcciones agropecuarias según lo señalado en el art. 5.1.10

- Edificabilidad total incluyendo todos los usos permisibles de 0,04 m²t/m²s (400 m²t/ha), permitiéndose en una sola edificación una ocupación máxima de 2.000 m² en tipología tradicional de cortijo y 1.000 m² en edificación exenta, salvo que por razones de uso y de necesidad justificada se precisen de una ocupación mayor.

c) La vivienda unifamiliar vinculada al uso agropecuario y de justificada necesidad, en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima de 10 hectáreas (100.000 m²).

- Altura y ocupación máxima: una planta de altura (3,5 metros) y una superficie máxima de 150 m², salvo que forme parte de una edificación con otros usos permisibles en tipología tradicional, para lo cual se permitirá dos plantas de altura (6,5 metros) y una ocupación total máxima en un solo edificio de 2.000 m².

d) La conservación, rehabilitación y reforma de las edificaciones existentes, especialmente las incluidas en el inventario de edificaciones rurales. Se permitirán ampliaciones que por su amplitud no supongan una actuación distinta y que sean necesaria para usos permisibles como el dotacional, terciario, vivienda e incluso el industrial vinculado a actividades agropecuarias (bodegas, molinos, etc).

e) El uso de industria vinculada a la transformación de productos agrícolas relacionados con la explotación, así como aquellos usos tradicionales vinculados a construcciones tipo almazaras, bodegas y molinos.

f) Las construcciones dotacionales públicas e infraestructuras y servicios públicos, mejora de los existentes y ejecución de los contemplados por estas Normas, así como los que en un futuro pudieran establecerse. Estos últimos serán considerados como Actuaciones de Interés Público debiendo ser autorizados previamente mediante la aprobación de un Plan especial o Proyecto de Actuación según las características de lo pretendido.

g) Las Actuaciones de Interés Público de carácter lucrativo como las vinculadas al uso terciario y secundario, que necesariamente deben ubicarse en el suelo no urbanizable regulados en estas normas.

5. Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.

5.4.3. SNU de carácter Rural subzona de Campiña Agropecuaria.

1. Corresponde con el suelo de la cara oriental y sur del término de Alcalá del Valle, donde se presentan una dualidad de valores productivos, agrícola y ganadero, y otros de índole natural, paisajística y cultural. Lo forman un mosaico de pequeñas parcelas de diversa orientación agrícola, matorrales dispersos y de granjas, porcinas y caprinas.

2. En esta zona se diferencian las siguientes subunidades:

- Las Errizas: hacia el centro-sur del término, constituye una zona que une a su peculiaridad productiva, la de su interés paisajístico, hidrológico, ambiental, social, turístico y cultural.

- Marchenilla: al sur de la anterior, en la ribera del arroyo de este nombre, se destaca por su situación y vistas paisajísticas.

- Montefrío: hacia el centro sur, forma parte de la cuenca del arroyo Marchenilla y de Los Molinos; esta zona incluye el

paraje Sierra Manzón, deteriorada por diversos impactos (incendios, cantera, escombreras, etc.), aunque destacable por su cubierta vegetal de jaras con algún arbolado aislado.

- Las Mesetas: al sur y en el mismo borde de la linde del término.

3. El uso característico es la actividad agropecuaria (agrícola y ganadero) dentro del uso global primario.

4. Son usos y actividades compatibles:

- a) El resto de actividades que, sin ser meramente agrícola, están englobadas en el uso primario, así como las encaminadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, definidas en el art. 4.8.1 de estas Normas.

- b) El uso dotacional, terciario, secundario y residencial en las características señaladas en el art. 5.1.7 de este Plan.

5. En relación con las obras y construcciones permisibles se estará en lo no regulado a continuación, a la regulación general de la edificación en el suelo no urbanizable (art. 5.1.8) y a las particulares según usos permisibles. Serán permisibles, salvo en los terrenos aledaños al núcleo de población de Alcalá del Valle que estarían afectado por el entorno no edificable del núcleo urbano (parte de la subzona de las Errizas y Marchenilla) y la subzona de la Alcurca por su carácter de ribera escarpada donde no se permitiría ninguna construcción, lo siguiente:

- a) Las actividades (obras o instalaciones) precisas para el desarrollo de la actividad agropecuaria principal como son: bancadas, muros de piedra, cerramientos, etc. sin construcción significativa y que no supongan riesgo previsible y significativo de inundación, erosión o degradación del suelo.

- b) Las actividades vinculadas a la explotación agropecuaria para su normal funcionamiento y desarrollo, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 3 hectáreas (30.000 m²). Para superficies inferiores y registradas anteriormente a la aprobación del presente Plan se permitirá las construcciones agropecuarias según lo señalado en el art. 5.1.10.

- Edificabilidad total incluyendo todos los usos permisibles de 0,04 m²/m²(400 m²/ha), permitiéndose en una sola edificación una ocupación máxima de 2.000 m² en tipología tradicional de cortijo y 1.000 m² en edificación exenta, salvo que por razones de uso y de necesidad justificada se precisen de una ocupación mayor.

c) La vivienda unifamiliar vinculada al uso agropecuario y de justificada necesidad, en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima de 3 hectáreas (30.000 m²).

- Altura y ocupación máxima: una planta de altura (3,5 metros) y una superficie máxima de 150 m², salvo que forme parte de una edificación con otros usos permisibles en tipología tradicional, para lo cual se permitirá dos plantas de altura (6,5 metros) y una ocupación total máxima en un solo edificio de 1.000 m².

d) La conservación, rehabilitación y reforma de las edificaciones existentes, especialmente las incluidas en el inventario de edificaciones rurales. Se permitirán ampliaciones que por su amplitud no supongan una actuación distinta y que sean necesaria para usos permisibles como el dotacional, terciario, vivienda e incluso el industrial vinculado a actividades agropecuarias (bodegas, molinos, etc).

e) El uso de industria vinculada a la transformación de productos agrícolas relacionados con la explotación, así como aquellos usos tradicionales vinculados a construcciones tipo almazaras, bodegas y molinos.

f) Las construcciones dotacionales públicas e infraestructuras y servicios públicos, mejora de los existentes y ejecución de los contemplados por estas Normas, así como los que en un futuro pudieran establecerse. Estos últimos serán considerados como Actuaciones de Interés Público debiendo ser autorizados previamente mediante la aprobación de un Plan especial o Proyecto de Actuación según las características de lo pretendido.

g) Las Actuaciones de Interés Público de carácter lucrativo como las vinculadas al uso terciario y secundario, que necesariamente deben ubicarse en el suelo no urbanizable regulados en estas normas.

5. Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.

CAPÍTULO 5

Sistemas generales en el SNU y suelos afectados por protección.

Independientemente a su inclusión dentro de algunas de las categorías anteriores, se establecen los siguientes suelos:

- Los sistemas generales adscritos o incluidos en el SNU.
- De comunicaciones y de vías pecuarias.
 - De equipamiento y servicios urbanos comunitarios.
 - De espacios libres.
 - De infraestructuras.

Y sus afecciones en aras a su protección:

- En aplicación de normativa sectorial:
 - Áreas de protección carreteras (ley de carreteras de Estatal y Andalucía).
 - Áreas de protección de infraestructuras: líneas eléctricas.
 - Áreas de protección del sistema hidrológico (ley de aguas).
- En aplicación de las presentes Normas:
 - Protección vías pecuarias y caminos rurales.
 - Protección otras redes infraestructurales.
 - Protección del patrimonio arqueológico soterrado.
 - Protección núcleo urbano y suelo urbanizable.

Sección primera: Los sistemas generales incluidos o adscritos al suelo no urbanizable

5.5.1. Sistema General de comunicaciones y de Vías pecuarias.

1. Son los terrenos de dominio y uso público ocupados por las carreteras y caminos rurales así como por las vías pecuarias, construidas o proyectadas para la circulación de automóviles y tránsito agrario las primeras, y para rutas o itinerarios las segundas por donde ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

2. La estructura viaria del territorio consta de la red básica, red comarcal y los caminos rurales, así como las nuevas vías de estas índoles previstas desde estas Normas.

A) Red básica: Son vías de la red principal de carreteras de Andalucía cuya titularidad ostenta la Junta de Andalucía: no se presentan en el término. Es la carretera A-384 en el término de Olvera la red principal por la que Alcalá se comunica con la provincia (Olvera, Jerez y Cádiz) y provincias aledañas (Sevilla, Antequera y Granada).

B) Red comarcal: Son vías de la red secundaria cuya titularidad o delegación ostenta la Excm. Diputación de Cádiz:

Nombre	Descripción	longitud
CA-P-4211	Une el núcleo principal de Alcalá del Valle con la A-384, siendo el itinerario seguido para comunicarse con Olvera, principales ciudades de la provincia y hacia Antequera. Presenta un trazado muy sinuoso (curvas y pendientes) en los kilómetros finales ya en el término de Olvera. Su trazado discurre en el término de Alcalá por las vías pecuarias: Colada caño Santo y por el Cordel de Ronda a Osuna.	
CA-P-421	Pequeño tramo que discurre desde Alcalá a la CA-P-414 en dirección Norte-Sur	
CA-P-414:	Carretera comarcal de Torre Alháquime hasta Cuevas del Becerro. Su primer tramo de Torre hasta el cruce con la CAP-421 anterior, es un camino de terrizo transitado sólo para labores agrícolas. El resto de tramo en el término de Alcalá es utilizado para ir a Torre por Setenil y a Cuevas del Becerro	
CA-P-0455	Une Alcalá con Cañete la Real siguiendo en parte el Cordel de Olvera a Málaga y la Cañada Real de Málaga	
Camino	Camino asfaltado que une la CAP-0455 con la CAP-422. Se ha convertido en la vía más utilizada en la comunicación con Setenil y Cuevas del Becerro.	

La normativa sectorial de aplicación para el conjunto de estas carreteras es la ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

C) Los caminos rurales complementan secundariamente la estructura viaria del municipio, en general de competencia y defensa municipal. Destacan:

- Caminos vecinales y rurales que tienen como centro el casco urbano de Alcalá del Valle: se clasifican un total de 12 caminos:

	nombre	Longitud (m)
C1	Camino vecinal de Alcalá del Valle a Pruna	3.586
C2	Camino del convento de Caños Santos	1.541
C3	Camino del Dolmen de Tomillos	777
C4	Camino del cerezo y Tomillos	792
C5	Camino vecinal de Corbones	2.094
C6	Camino de Coguzuelas	1.829
C7	Camino de los Llanos y el Patronato	2.071
C8	Camino de Alcurca	523
C9	Camino de la Torre	482
C10	Camino del Bodegón	200
C11	Camino del Sotillo	1.712
C12	Camino de las Chozuelas	1.850
		17.461

• Caminos vecinales menores que partiendo de otras vías de comunicación más importantes permiten el acceso a fincas particulares. En general se tratan de caminos privados o de servidumbre de acceso a fincas particulares por lo que no se considerarán como sistema general. Destacan:

	nombre	Longitud (m)
M-13	Camino de el Carnerín	1.218
M-14	Camino de la Graja y el Romeral	444
M-15	Camino del Cortijo de las peladas	824
M-16	Camino de Pozo Barriga	834
M-17	Camino de Madre de Dios	840
M-18	Camino al Cortijo Nuevo	1.630
M-19	Camino a Las Lagunetas	795
M-20	Camino al Cortijo de Comité	455
		7.040

Su regulación, dado la inexistencia de una legislación específica (salvo la ley de Caminos Vecinales de 29 de noviembre de 1911, y su Reglamento de 23 de julio de 1912), viene asumida por la jurisprudencia. No obstante se estará a las determinaciones señaladas por estas Normas al respecto.

D) Como nuevas propuestas que completarían el sistema general de comunicaciones y que se proponen desde estas Normas son:

Mejora del nudo de conexión de la CAP-4211 con la A-384 en el término de Olvera
Rectificar el trazado de la CA-P-4211 en el tramo incluido en el término de Olvera, que para poder eliminar curvas y reducir las pendientes sería necesario un nuevo trazado. Para ello deberá instarse a los organismos competentes para su estudio y realización.
Configurar un nuevo itinerario de circunvalación del municipio por el Este que partiendo de la CAP-4211 enlace con la carretera a Cañete (CAP-0455) y con la de Setenil (CAP-422). El trazado propuesto podría discurrir paralelamente al Cordel de Ronda-Osuna
Definición de trazados alternativos y paralelos a las vías pecuarias que se han convertido en carreteras: Colada de la vega de la Isla, Colada de Caño Santo y Cañada Real de Málaga..

3. El Sistema de Vías pecuarias de Alcalá del Valle lo conforma las vías pecuarias del término y los trazados alternativos propuestos desde estas Normas:

A) La clasificación de las vías pecuarias del término de Alcalá del Valle según su consideración legal es la siguiente (clasificación de 1958):

Nombre	Ancho (metros)	Longitud (km)	Superficie (km ²)
1. Cañada Real de Sevilla a Málaga	75,22	12	0,902640
2. Cordel de Olvera a Málaga (camino de Cañete)	37,61	10	0,376100
3. Cordel de Ronda a Osuna	37,61	6,5	0,244465
4. Cordel de Setenil o los Llanos	37,61	2,5	0,094025
5. Cordel del camino de Algodonales	37,61	1,5	0,056415

Nombre	Ancho (metros)	Longitud (km)	Superficie (km ²)
6. Colada de la Vega de la Isla	29,27	2,0	0,058540
7. Colada de Caños Santos	12,00	4,5	0,054000
		39,0	1,786185

B) En relación con los elementos superficiales de las vías pecuarias, en el término de Alcalá del Valle se presentan los siguientes:

Elemento superficial	Superficie (m ²)
A. Descansadero- Abrevadero de la Fuente de la Arena	25.000
B. Descansadero de la Zúa	12.880
C. Abrevadero del Molino Rodrigo Marín (hoy del Corral)	0 (*)
D. Abrevadero del Pilar de Munción	4.000
E. Abrevadero- Aguadero del Bodegón	0 (*)
Total	41.880

(*) han quedado reducido a un plano testimonial que entendemos circunscrito al carácter público de los pozos y pilas situados en ellos.

La legislación actual sobre vías pecuarias no considera enajenable las vías o parte de ellas que se hayan considerado innecesarias para la estricta perspectiva del tránsito ganadero o de comunicaciones agrarias (exposición de motivos de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias), por lo que la anchura de tales vías será la establecida como legal.

Actualmente no se encuentran deslindadas ninguna de las vías pecuarias del término.

C) Elementos singulares de las vías pecuarias y de sus elementos superficiales son: pozos, manantiales, pilas, pilones, fuentes, hitos de piedra, ejemplares de árboles frondosos y coníferas situados en ellos.

D) Como actuaciones a considerar en el sistema de vías pecuarias se establece lo siguiente:

- Deslinde de todas las vías pecuarias especialmente la Cañada Real de Málaga que presenta problemas de desaparición de parte de su ancho legal y trazado, especialmente en el tramo Este del término donde su itinerario es difícilmente reconocible.

- Recuperación (Trazado alternativo por ocupación de la carretera) de:

- La Colada Caño Santo (transcurre por la CAP-4211 de Alcalá del Valle a la CAP-414 hasta su intersección con el Cordel de Ronda a Osuna)
- La Colada de la Vega de la Isla, que discurre por la CAP-421 en su salida del núcleo de población por el sur.
- El Cordel de Olvera a Málaga por el que discurre la carretera CAP-0455 a camino de Cañete.
- Del Cordel de Ronda a Osuna (tramo Norte por el término de Alcalá sigue el itinerario de la carretera CA-P-421)

En todas ellas se propone un trazado, si no el ancho legal al menos de 12 metros de sección paralelo a las carreteras por donde discurra un carril de tránsito peatonal, ganadero y deportivo que conecte las distintas vías y le dé continuidad.

- Incorporación de setos arbolados en las márgenes de las vías con el fin de crear cortinas vegetales para frenar la erosión en algunos lugares, para la creación de hábitat para la fauna, corredores ecológicos junto a los cauces de ríos y arroyos que sirvan de conexión entre las sierras-islas que presenta

el término de Alcalá del Valle, para la creación de espacios sombreados que hagan más agradable su recorrido y para el embellecimiento del paisaje.

- Deslinde de los descansaderos y abrevaderos con el fin de realizar en ellos actuaciones de actuación como su limpieza de residuos, recuperación de pastizal, forestación de su perímetro, configuración de zonas de descanso y ocio, etc.

- Protección y conservación de las fuentes, pozos y pilotes que dan servicio a estas vías y a las zonas de descansadero y abrevadero así como obras de restauración de este patrimonio singular.

5.5.2. Sistema General de equipamiento comunitario.

1. Lo conforman los equipamientos fundamentales necesarios para la totalidad de la población Alcalaína y conformadores del soporte básico de la estructura general y orgánica del territorio y de las diferentes clases de suelo, que dadas sus características urbanas son indicados en el capítulo 10 del título VII de estas Normas Urbanísticas.

2. Así mismo integrarán el Sistema General de equipamiento comunitario en suelo no urbanizable, todos aquellos equipamientos y servicios de carácter comunitario, existentes o no, que por necesidad y conveniencia, se emplacen en el medio rural, tales como: cementerios, centros de investigaciones, desarrollo de actividades pedagógicas o culturales, sanitarias, asistenciales, bomberos, etc.

5.5.3. Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres de Uso y Dominio Público de Alcalá del Valle previsto en estas Normas Urbanísticas y adscritos al suelo no urbanizable y urbanizable (para su obtención) lo conforman los espacios siguientes:

a) Parques urbanos adscritos a suelos urbanizables en la zona norte del municipio:

- Parque Norte, junto al cementerio.

- Parque fluvial, en la ribera del arroyo del Lechar o Helechar, al noroeste de la población y en su entrada a ésta por la CAP-4211.

b) Espacios libres incluidos en suelos urbanizables y en suelos urbanos no consolidados como los terrenos colindantes con el arroyo Sotillo y Lechar, zonas de fuerte pendiente e intensa erosión en sus bordes, etc.

c) Zona recreativa existente de las «Errizas» en el suelo No urbanizable, en la salida del núcleo de población hacia Setenil por la CAP-0455.

d) Áreas públicas destinadas al ocio, cultural o recreativo dispersas por el suelo no urbanizable como:

- Rutas o itinerario de ocio apoyados en la red de vías pecuarias, siempre que no sean incompatibles con el trasiego de ganado, así como una serie de actuaciones encaminadas al acondicionamiento con tratamiento blando del firme, garantizando la continuidad de los caminos e identificación de los sitios con interés paisajístico, cultural e histórico, así como especialmente acogedores para acondicionarlos como áreas de descanso.

- Rutas arqueológicas aprovechando los caminos existentes y vías pecuarias hacia los yacimientos arqueológicos existentes a lo largo del municipio y especialmente entre las zonas arqueológicas propuestas.

- Y otros espacios ligados al ocio natural sin construcción significativa que se consideren oportunas a lo largo del término municipal como zonas de aparcamientos y merenderos en el paraje próximo al monasterio de Caño Santo.

5.5.4 Sistema General de Infraestructuras.

1. Son los terrenos afectados por las diversas infraestructuras existentes o previstas en el término municipal,

sea cual sea la administración de la que dependan y las empresas concesionarias que la suministran.

2. Saneamiento: El término municipal de Alcalá del Valle está incluido en el ámbito de aplicación del Plan de Actuaciones de Saneamiento que desarrolla parte del Programa Coordinado para la Recuperación y Mejora del Río Guadalete, llevado a cabo por la Dirección General de Obras Hidráulicas de la J.A. y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, así como la administración local (Ayuntamientos, Comunidad de Municipios de la sierra y Diputación Provincial).

Alcalá forma parte de los municipios que vierten su saneamiento al Alto Guadalete, tratándose del primer municipio de cabecera que vierte sus aguas sucias a la cuenca del Guadalporcúm.

El sistema de depuración de las aguas residuales de Alcalá es por lagunaje: está compuesto por dos lagunas anaerobias y una laguna facultativa.

La estación depuradora se localiza a pie del arroyo de los Molinos, aguas abajo del núcleo de población (a unos 1.200 metros)

A la estación depuradora llega un colector paralelo al cauce procedente del núcleo principal. Las aguas residuales de éste se recogen a través de un sistema unitario ramificado formado por dos colectores principales (de sección 300 mm de diámetro) que discurre por el arroyo El Lechar y de los Molinos.

Para solventar problemas de dimensionado de la red existente, se preverá:

- Para los nuevos desarrollos en suelos urbanizables la contemplación obligatoriamente de red separativa para las aguas sucias y limpias, estas últimas a conectar hasta cauces próximos.

- Para los suelos urbanos no consolidados incluidos en Unidades de Ejecución preferentemente separativa.

- Para la zona urbanizable Industrial será necesaria la ampliación o ejecución de una nueva depuradora que podrá localizarse en el suelo no urbanizable próximo, para lo cual se presentará unas características de integración en el entorno (recinto cubierto), un sistema eficaz de desodorización y un impacto ambiental mínimo.

3. Abastecimiento: El abastecimiento de agua para el municipio de Alcalá del Valle se realiza mediante aguas subterráneas de sus inmediaciones (paraje las Herrizas), del que también se abastece parcialmente el municipio de Olvera. Presenta un sobrante importante aunque no cuantificado, siendo suficiente para el crecimiento previsto.

A partir de las perforaciones se bombea y se conduce a dos depósitos: uno de 850 m³ y otro de 1.000 m³ localizados en la ladera al Este del actual núcleo de población, distribuyéndose por gravedad a través de la red de distribución de PVC de 200 mm hasta el encuentro de la calle Cañete con la calle Virgen de los Remedios, y del que se ramifica por todo el pueblo en tuberías de 110, 90, 80 y 60 mm, en general de fibrocemento que está siendo sustituido poco a poco por el polietileno.

A igual que el saneamiento, tales infraestructuras son gestionadas por la Mancomunidad de la Sierra de Cádiz.

4. Distribución de Energía Eléctrica: Este sistema general de infraestructuras responde a las previsiones y decisiones de la compañía Sevillana de Electricidad (Grupo ENDESA) y las compañías distribuidoras privadas.

La Sierra Norte depende del Sector Sierra y del Sector Málaga. Las centrales de producción son la Central de Bornos y la Central de Ronda, de donde parte la red principal de 50 Kv, con previsión a 66 Kv, con destino a las subestaciones de Algodonales y Olvera, y otra de 33 Kv, desde la Central de Ronda a la subestación de Arriate.

- Desde la subestación 50/20 Kv de Algodonales se distribuye en media tensión de 20 Kv al propio municipio de Algodonales y la Muela y a los de Zahara de la Sierra y El Gastor.

- Desde las subestaciones de Olvera y Arriate se distribuye en media Tensión 10 Kv a Pruna, Torre-Alháquime, Setenil y Alcalá del Valle (se tiende a que esta línea sea de media tensión y transporte 20 Kv). Tal línea de 10 Kv llega a Alcalá alimentando a los distintos CT, desde los cuales distribuye en baja tensión: al casco urbano dividido en 7 sectores eléctricos, a los caseríos y a los puntos de captación del agua subterránea, entrando al municipio por línea aérea paralela a la CAP-421 por el Sur. El suministro depende de la empresa «Dominguez» y se presenta en general aéreo mediante conductores aislados.

Los nuevos desarrollos previstos deberán contemplar sus previsiones y resolver y ejecutar a su costa las conexiones necesarias para un servicio eléctrico óptimo, tanto el suministro eléctrico domiciliario como el alumbrado público, debiendo discurrir ambos mediante canalización bajo el subsuelo. En todo caso se seguirán las determinaciones de la normativa técnica sectorial y de la empresa suministradora

5. Residuos urbanos: Alcalá del Valle en lo relativo a residuos pertenece al denominado Sector de Olvera según el Plan Director Provincial de Gestión de residuos Sólidos Urbano. Los residuos urbanos son transportados directamente mediante camión de recogida al vertedero controlado de Olvera (a unos 27 km del núcleo de Alcalá del Valle) hasta tanto no se realice Planta de Transferencia y de recogida selectiva prevista en el mismo lugar.

Como adecuación del municipio a la legislación vigente en materia de residuos, se prevé la instalación de un punto limpio consistente en la disposición de unas instalaciones idóneas para la selección y transporte de los residuos sólidos urbanos al vertedero controlado de Olvera. Punto limpio que podrá estar localizado en la propia zona Industrial o en parcela de Suelo No Urbanizable cercana al núcleo urbano, así como en la provisional actual localización en la antigua cantera localizada en el paraje Monte Frío (junto al cruce del Cordel de Ronda a Osuna y el Cordel de Olvera a Málaga -camino a Cañete).

Dicho punto limpio recogerá los residuos siguientes:

- Residuos sólidos urbanos constituyente de la basura domiciliaria, para lo que se deberá potenciar la selección de los residuos desde el propio usuario, dotándose al municipio de los contenedores y/o bolsas de recogida selectiva oportunas: papel, vidrio, plástico, madera, material orgánico, pequeños enseres, chatarra eléctrica, etc.

- Residuos sólidos que constituyen los enseres domésticos y vehículos, a través de una recogida selectiva municipal para su transporte al vertedero controlado de Olvera. No obstante podrá estar apoyado por la industria chatarrera, considerada como actividad insalubre por lo que tendrá que cumplir las determinaciones urbanísticas señaladas por las presentes normas para tal actividad.

- Escombros y restos de obras, a medio plazo, mediante la implantación de una instalación de transferencia y recuperación de escombros, para almacenamiento temporal de escombros derivados de obras de pequeña envergadura (pequeños volúmenes de 30 a 40 toneladas).

- Residuos industriales, incluyendo lodos y fangos, el centro municipal de recogida (punto limpio) podrá, así mismo, albergar distintas líneas de selección para la recogida de los residuos domiciliarios peligrosos, tales como, neumáticos usados, envases, chatarra electrónica, baterías de automóviles, metales, pilas de níquel-cadmio, condensadores, etc.

- Residuos de actividades agrícolas, como los plásticos utilizados para la protección de los cultivos. Su recogida, se efectuará por los propios usuarios y su depósito, en el punto limpio para su traslado a una planta de recepción y embalado

de plástico o, a su destino final, la planta de reciclaje de plásticos agrícolas (la más próxima situada en Los Palacios-Sevilla).

Para la gestión de los escombros se prevé además, lo siguiente:

- A corto plazo, la adecuación de canteras abandonadas o paralizadas.

- A medio plazo la instalación de una escombrera en el punto limpio y en canteras a regenerar. Para volúmenes mayores de escombros se trasladarían directamente a la cantera de las Herrizas en El Gastor.

6. Las infraestructuras de telecomunicaciones, como antenas, repetidores, estaciones, que ineludiblemente deben localizarse en el suelo no urbanizable, sólo se ubicarán en la categoría de suelo no urbanizable rural o natural, teniendo en cuenta las determinaciones señaladas en ellos.

La prestación del servicio de telecomunicaciones es realizado por Telefónica de España SAU, que dispone en la actualidad del título habilitante para tal prestación.

La Central de Telefónica se localiza en la calle Real, en edificio exento tipo PC-32 realizando funciones de central local para Alcalá del Valle y con sistemas de tramitación para los municipios aledaños mediante cable de pares metálico.

Sección segunda Suelos afectados con condiciones de protección

5.5.5. Definición y división.

1. En aplicación de las presentes Normas Urbanísticas son suelos afectados con servidumbres de protección, aquellos suelos que independientemente a su dominio público o privado, presentan servidumbres en aras a la protección de algún elemento o espacio protegido, en aplicación de normativa sectorial (carreteras, márgenes de ríos y arroyos, infraestructuras, etc.) o en aplicación de las presentes Normas (entorno al suelo urbano, a otras redes de comunicaciones no de aplicación la Ley de carreteras, etc.).

2. Se distinguen las siguientes áreas, independientemente a su inclusión en alguna de las categorías del suelo no urbanizable ya enunciadas en los artículos anteriores como SNUEP o SNUP, para lo que se atenderá a las condiciones más restrictivas:

a) Protección Sistema Hidrológico: márgenes de los cauces públicos y acuíferos.

b) Protección Sistemas Generales de Comunicaciones y de Vías Pecuarias (redes de carreteras, caminos públicos y vías pecuarias).

c) Protección Sistemas Generales de Infraestructuras.

d) Protección del patrimonio arqueológico soterrado.

e) Protección del Entorno del Suelo Urbano y del Suelo No Urbanizable.

f) Protección de los Recursos, Medio Ambiente y del Dominio Público.

5.5.6. Protección Sistema Hidrológico: margen de 100 metros de cauces y acuíferos.

1. En relación con la Zona de cien (100) metros de Policía donde está condicionada el uso del suelo y las actividades que en se realicen.

- La zona de Policía: El uso característico será el correspondiente según la categoría de suelo no urbanizable protegido o especialmente protegido en que se incluya; De igual forma los usos compatibles para la zona de policía serán aquellos correspondientes según la categoría de suelo no urbanizable o especialmente urbanizable protegido en que se incluya. Toda construcción permitida en la zona de policía en suelo no urbanizable deberá separarse un mínimo de veinticinco (25)

metros de la zona de uso público; distancia que deberá aumentarse en aquellos márgenes en los que las condiciones topográficas o hidrográficas lo hagan necesario para la seguridad de las personas y bienes así como para la protección visual del cauce público.

2. En todo el término, en relación con la protección de las aguas subterráneas, se estará a lo siguiente:

- No podrán autorizarse vertidos contaminantes alguno.

En las obras de edificación que se soliciten, si se permitiesen según la categoría del suelo, deberá preverse un sistema de evacuación de las aguas residuales que garantice la no contaminación de la capa freática.

- Cuando un vertido pueda dar lugar a filtraciones o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o aguas subterráneas, sólo podrá autorizarse si el estudio hidrogeológico previo demostrase su inocuidad.

- Independientemente de la actividad, uso o construcción de que se trate, siempre que suponga un vertido depurado o no, en las zonas delimitadas como a) y b), deberá de obtenerse previa autorización pertinente ante el Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

5.5.7. Áreas de protección de las redes de comunicaciones.

1. Son los terrenos aledaños a las diversas redes de comunicaciones existentes o previstas en el término municipal, a los que les son afectados una serie de servidumbres por razón de protección y seguridad.

2. Los ámbitos y medidas de protección aplicables serán los establecidos por la recientemente en vigor Ley de Carreteras de Andalucía (Ley 8/2001), así como lo regulado específicamente en el art. 2.2.2 (servidumbre de protección de las vías de comunicación) y 2.2.3 (protección de las vías pecuarias y caminos rurales) de estas Normas, para las distintas vías de comunicaciones que conforman el Sistema General de Comunicaciones.

5.5.8. Áreas de protección de las redes de infraestructuras.

1. Son los terrenos aledaños a las diversas redes de infraestructuras existentes o previstas en el término municipal, a los que les afecta una serie de servidumbres por razón de su protección y seguridad.

2. Su ámbito y medidas de protección son el establecido para cada una de ellas en general en su legislación sectorial, y específicamente en lo señalado en el art.2.2.4 (servidumbre de la red de energía eléctrica) y 2.2.5 (servidumbre de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y otras instalaciones) de estas Normas, aun cuando no se señalen gráficamente por la complejidad que ello entraña de forma general.

5.5.9. Protección del patrimonio soterrado.

1. Los terrenos a los que les serán de aplicación la presente servidumbre son aquellos terrenos aledaños a los contenidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico y de aquellas que en el futuro puedan aparecer, se incluyan o no en el citado Catálogo.

2. Según la clasificación urbanística donde se localice el yacimiento arqueológico se estará a lo siguiente:

a) En el suelo no urbanizable, si el ámbito del yacimiento no estuviera delimitado por la Consejería de Cultura, se establece un entorno de radio 100 metros alrededor de todo yacimiento, en el cual toda actuación encaminada a la transformación del suelo deberá de ser autorizada por el órgano cultural competente.

b) En relación con los yacimientos en Suelo Urbano así como otros que pudieran aparecer en esta clase de suelo, se solicitará al órgano cultural competente la delimitación de un entorno inmediato en el que cualquier tipo de obra que afecte al subsuelo deberá ser autorizada por el órgano cultural competente con la realización de las prospecciones y estudios ar-

queológicos necesarios. Tras tales estudios se establecerían, si fuere el caso, las determinaciones pertinentes en aras a la preservación del patrimonio arqueológico soterrado, que condicionará la materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al propietario.

c) En relación con los yacimientos presuntamente existentes o posibles en el suelo clasificado como urbanizable se estará, en un primer lugar, a la realización de estudios arqueológicos que confirmen la existencia o no de tal yacimiento y de las determinaciones que éstos establezcan en caso de su existencia concreta

5.5.10. Áreas de protección del núcleo urbano y urbanizable.

1. Es el área delimitada en torno al suelo urbano y urbanizable que tiene una doble función:

- La protección de las perspectivas del núcleo urbano, evitando la limitación del campo visual de éste

- Y evitar el condicionamiento a futuros desarrollos urbanos, protegiendo el mantenimiento de los usos agropecuarios tradicionales del entorno.

2. Para el señalamiento de los límites de estas áreas de protección no se establece una línea de igual equidistancia al núcleo urbano actual, siendo variable teniendo en cuenta los accidentes topográficos con los que se alcanzan los fines de protección perseguidos. Se procede a su indicación gráfica en los planos correspondientes, que salvo la existencia de estos elementos topográficos, se establecen unos límites próximos a las siguientes distancias:

a) Para el Suelo urbano se toma como aproximado los quinientos (500) metros de equidistancia tal como se señala en las condiciones de formación de núcleo de población.

b) Para el Suelo Urbanizable se toma como aproximada una línea equidistante a doscientos metros (200) de la delimitación de esta clase de suelo.

En todo caso prevalecerá la delimitación señalada en planos.

3. El uso característico será el correspondiente según la categoría de suelo no urbanizable en que se incluya:

- SNU- Especial protección por planeamiento urbanístico:

- Zona de riesgos naturales al noroeste, oeste y suroeste
- Zona de protección B, al sureste: cresta de las Errizas.

- SNU- de carácter rural: las Reyertas al Norte, al Este y al Sur del núcleo de población actual.

4. Se admitirán como usos compatibles los relacionados con la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras públicas señalados, generalmente, por estas Normas como integrantes de conjunto de Sistemas Generales adscritos al Suelo No Urbanizable (existentes o nuevos que al ser contemplados por el presente plan no serán considerados como Actuaciones de Interés Público a los efectos de obtención de autorización urbanística especial), y aquellos usos que, caracterizados como Actuaciones de Interés Público, son de carácter dotacional (Equipamientos y Servicios Urbanos e Infraestructuras, Espacios Libres y Viario y Comunicaciones).

5. Se permitirán las instalaciones y construcciones vinculadas a los usos admisibles (de carácter dotacional públicos). No se permitirá ningún tipo de construcción vinculada a los usos lucrativos, salvo que sean de carácter provisional. Así mismo se permitirán aquellos usos y edificaciones que expresamente se señalen desde estas Normas como actuaciones singulares en el suelo No Urbanizable.

5.5.11. Protección de los recursos, medio ambiente y del dominio público.

1. En relación con la protección del medio ambiente y los recursos naturales, se estará a lo indicado en el título II de estas Normas.

5.5.12. Incidencias de otras determinaciones de protección.

1. Todas las determinaciones de estas Normas para el suelo no urbanizable, lo son sin perjuicio del cumplimiento de las medidas de protección por normativa y planes sectoriales, y las establecidas en las determinaciones generales de protección del Título II de estas Normas.

CAPÍTULO 6

Actuaciones singulares en Suelo No Urbanizable

5.6.1. Disposiciones generales.

1. En suelo no urbanizable se establecen diversas actuaciones aisladas para el desarrollo de determinadas zonas que demandan un tratamiento específico, dada su singularidad.

2. A efectos expropiatorios y urbanísticos, todas las actuaciones aisladas se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social.

3. Como actuaciones aisladas de carácter general en suelo no urbanizable son las siguientes:

a) Relativas a la protección de los bienes de dominio público, entre las que destacan:

- El deslinde y recuperación de las vías pecuarias: tanto las usurpadas por particulares como las ocupadas por actuaciones públicas (carreteras principalmente).

- Deslinde de los caminos públicos.

- Deslinde de los cauces públicos.

b) Relativas a la puesta en valor del patrimonio histórico y cultural mediante la promoción, rescate, excavación y vigilancia de los yacimientos arqueológicos, así como solicitar al órgano cultural competente la formulación y realización de una Carta Arqueológica del término.

c) Relativas a la conservación del paisaje y evitar impactos negativos de las obras de infraestructuras y servicios urbanísticos (redes aéreas en el entorno del municipio, antenas, etc) como las vías de comunicación (consolidación de taludes y desmontes).

d) Relativas a la potenciación de rutas e itinerarios turísticos apoyándose en las vías pecuarias, caminos, yacimientos y cauces públicos.

e) Relativas a la eliminación de los residuos sólidos, vertidos líquidos y medidas contra la contaminación medioambiental en general, mediante un control y vigilancia de las obras y disciplina urbanística. En especial el cierre efectivo de escombreras y basureros no controlados a lo largo del término.

f) Actuaciones encaminadas a la creación y potenciación de áreas turísticas-recreativas públicas.

g) Actuaciones encaminadas a completar los sistemas generales indicadas en el capítulo 5 del presente título, en lo relativo a:

- Red de comunicaciones.

- Infraestructuras.

- Equipamientos: sociocultural, etc.

- Creación de nuevos espacios libres o mejora de los existentes: Parques periurbanos, áreas de ocio y otras adecuaciones naturalísticas y recreativas.

4. Como actuaciones aisladas concretas en suelo no urbanizable se establecen las siguientes:

a) Entorno y ribera del arroyo de los Molinos:

b) Medidas de protección de los cauces del Lechar y del Sotillo.

c) Intervención en los accidentes topográficos que bordean al núcleo de población, principalmente en la zona Oeste.

d) Recuperación de la arquitectura rural y popular

e) Itinerarios arqueológicos que fomenten los ámbitos arqueológicos señalados, apoyándose en las vías pecuarias, caminos y cauces públicos.

f) Facilitar el acceso al municipio por la carretera CA-4211 desde la A-384

g) Creación de espacios de merenderos y aparcamientos en las proximidades de la romería popular.

5.6.2. Entorno y ribera del arroyo Los Molinos.

1. Situación: son los terrenos de valor ecológico que conforman la ribera y cauce fluvial del arroyo Los Molinos en su salida del municipio hasta el término de Setenil, así como las áreas colindantes de sus márgenes. La clasificación de estos suelos es de zona de riesgo en la categoría de SNU-Especial Protección por planeamiento urbanístico y de zona de campiña agrícola en la categoría de SNU-de carácter Rural (subzona de la Huerta de la Isla), únicas zonas de riego y huertas del término.

2. Objetivos: La protección y puesta en valor de la ribera y márgenes compatibilizándolo con el ocio ligado al medio natural sin ninguna edificación significativa salvo la recuperación de las edificaciones tradicionales existentes: ruta de paseo, zonas de huertas públicas, etc.

3. Criterios: Se procederá a solicitar el deslinde del dominio público hidráulico a los organismos competentes. Se prohibirá cualquier tipo de edificación salvo la recuperación de las existentes tradicionales. Se permitirá exclusivamente los usos agropecuarios (huertas en bancadas) y ocio ligado al medio natural sin edificación significativa de nueva construcción salvo construcción de carácter dotacional público que pudiera albergar las distintas dependencias de una actividad agrícola en huertas-públicas o semipúblicas.

4. Instrumentos de actuación: Será necesario un plan especial de iniciativa pública u otro plan de ordenación sectorial que se considere idóneo, con el sistema de actuación de expropiación, si así fuera necesario para la obtención de terrenos privados. El plan establecerá las zonas de protección, de restauración, la ordenación paisajística, la eliminación de las especies no autóctonas, las zonas de ocio, los itinerarios, así como las conexiones con el sistema general de comunicación.

5. Dicho Plan contemplará entre otros, la recuperación de la Colada de la Vega de los Molinos.

5.6.3. Área de intervención en el espacio de borde Oeste del suelo urbano: zona a reforestar.

1. Situación: comprende los terrenos que, clasificados como no urbanizables especialmente protegidos por el Planeamiento Urbanístico, dentro de la categoría de Interés Ambiental y con riesgos naturales.

2. Objetivos: La adecuación y puesta en valor de ese espacio para:

a) La protección del suelo urbano ante los posibles desprendimientos de tierra, mediante la repoblación de las zonas donde los desplomes son más acusados.

b) El control del borde urbano, evitando ocupaciones y edificaciones impactantes y desordenadas.

c) La mejora de la calidad de vida de sus habitantes, creando itinerarios, como una prolongación del Cordel de Olivera-Málaga a la colada de la Vega de la Isla.

3. Criterios: Se procederá a la minimización de impactos visuales y paisajísticos, así como el peligro de desprendimientos, mediante la reforestación del área con especies autóctonas y medidas correctoras que disimulen e integren los itinerarios de ocio propuestos. Se prohibirá cualquier tipo de edificación. Se permitirán el uso forestal y ocio ligado al medio natural.

4. Instrumentos de actuación: Podrá redactarse un plan especial de iniciativa pública u otro plan de ordenación territorial e incluso sectorial que se considere idóneo, con el sistema de actuación de expropiación, si así fuera necesario para la obtención de terrenos privados. El plan establecerá las zonas de protección, de restauración, la ordenación paisajística, la eliminación de las especies no autóctonas, las zonas de ocio, los itinerarios, así como las conexiones con el suelo urbano.

5.6.4. Nuevo trazado futura carretera CAP-

1. Situación: Se trata de la CA-4211 que conecta el núcleo de población de Alcalá del Valle con la A-384. Su trazado sinuoso en el tramo del término de Olvera y su trazado urbano con estrecho viario, limitan el tránsito solo a vehículos de turismo y tránsito de camiones pequeños.

2. Objetivo: facilitar la conexión del municipio con la red principal, disminuyendo en tiempo la distancia del municipio a la A-384, así como facilitar la conexión de la A-384 con otros municipios del entorno de Alcalá.

3. Criterios y características: respetar en todo su trazado a la vía pecuaria Cordel de Ronda a Málaga.

4. Instrumento de actuación: Proyecto de Obra de infraestructura para lo cual sería necesario la respectiva Evaluación de Impacto Ambiental.

5.6.5. Protección de la edificación rural diseminada.

1. A tales efectos se procede a la realización de diversos catálogos: edificación rural y arquitectura popular, así como determinaciones para la protección del paisaje-arquitectura de tales espacios.

TÍTULO VI

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales

6.1.1. Definición, categorías y delimitación.

1. Constituirán el Suelo Urbanizable los terrenos que en el presente PGOU o desde sus posibles modificaciones puntuales, de acuerdo con el modelo urbanístico adoptado de utilización del territorio, se consideren susceptibles de ser incorporados al proceso urbanizador como complemento de los actualmente considerados como urbanos, para cubrir una demanda prevista o completar el modelo de ocupación del territorio.

2. El presente PGOU establece en el Suelo No Urbanizable las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable Ordenado (SUBLEO): lo integra los sectores de suelo urbanizable para los que el Plan establece directamente una ordenación detallada legitimando con ello la actividad de ejecución a corto plazo.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado (SUBLES): integrado por los terrenos suficientes e idóneos para absorber los crecimientos previsibles a medio plazo. El Plan pospone su ordenación a la aprobación de planes parciales de ordenación.

c) Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUBLENS): integrado por los restantes terrenos que, con vocación de suelo urbanizable a largo plazo, se han considerado necesarios su clasificación como tales para una ordenación coherente y sostenible, así como por el previsible desarrollo en un corto y medio plazo de las categorías anteriores.

3. Forman parte del Suelo Urbanizable Ordenado los terrenos delimitados como tales en los planos correspondientes, y que lo conforman las siguientes zonas:

a) Suelo Urbanizable ordenado con un uso global Residencial, localizado en la zona Norte del entorno del suelo urbano.

Presenta una superficie en suelo urbanizable de 26.015 m² (2,6015 Ha). Tal suelo incluye una superficie de 7.987 m² procedente de una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado del planeamiento anterior y que no había sido desarrollada.

Su tipología característica es la de residencial media densidad:

- SUBLEO-R1 (parte del Sector Residencial Ordenado R1): 26.015 m²
Total SUBLE Ordenado Residencial entre medianera: 26.015 m²
(2,6015 Ha)

En la delimitación de la UE global que conforma este sector se incluyen los siguientes sistemas generales:

- Parques de espacios libres:
Parque Norte-Z1: 2.666 m²
- Viario General:
Viario Circunvalación Norte Tramo-3: 4.315 m²

b) Suelo Urbanizable Ordenado con el uso global de Industrial, consistente en la delimitación de un único sector ordenado industrial con una superficie de 53.600 m² (5,3600 Ha), localizado en la zona norte del actual Polígono Industrial, junto a la carretera de acceso a la localidad desde la A-384:

- SUBLEO-I1 (Sector Industrial Ordenado-I1): 53.600 m²
Total SUBLE Ordenado Industrial: 53.600 m² (5,3600 Ha)

En su delimitación como sector con una única unidad de ejecución se incluyen los siguientes sistemas generales:

- Equipamientos comunitarios.
Punto limpio: 1.500 m²
Equipamiento exposiciones: 3.500 m²

4. Forman parte del Suelo Urbanizable Sectorizado no ordenado los terrenos delimitados como tales en los planos correspondientes, y que lo conforman las siguientes zonas:

a) Suelo Urbanizable sectorizado no ordenado con un uso global Residencial, localizado en el entorno del suelo urbano junto al sector ordenado residencial anterior tras el actual campo de deportes. Presenta una superficie global de 103.367 m² (10,3367 Ha), desglosada en dos sectores con 53.520 m² y 49.847 m² respectivamente, ambos con la tipología característica residencial media densidad:

- SubleS-Sector R-2, («Sector Residencial 2»): 53.520 m²

Se le adscribe al sector o se le incluyen en su delimitación los siguientes sistemas generales:

- Parques de espacios libres:
Parque Norte Z-2: 5.396 m² (Adscrito al sector)
- Equipamientos comunitarios.
Parque deportivo: 18.345 m² (incluido en el sector)
- Viario General:
Viario Circunvalación Norte
Tramo-2: 2.818 m² (adscrito al sector)

- SubleS-Sector R-3, («Sector Residencial 3»): 49.847 m²

Se le adscribe al sector o se le incluyen en su delimitación los siguientes sistemas generales:

- Parques de espacios libres:
Parque en ladera: 5.000 m² (incluido en el sector)
- Viario General:
Viario Circunvalación Norte.
Tramo-1: 4.263 m² (adscrito al sector)
Viario Circunvalación Conexión Norte-Este.
Tramo único: 1.014 m² (adscrito al sector)

b) Suelo Urbanizable sectorizado con el uso global de Industrial, consistente en la delimitación de un único sector industrial con una superficie de 46.862 m² (4,6862 Ha), localizado en la zona sur del actual Polígono Industrial, conectado al casco urbano por el sistema general «Parque Fluvial Noreste». Conformar un único sector de Suelo Urbanizable independientemente a los suelos residenciales:

• SUBleS-Sector I2 (Sector Industrial 2):	46.862 m ²
Total SUBle Sectorizado no ordenado con uso global Industrial:	46.862 m ² (4,6862 Ha)

Se le adscribe o se le incluyen en su delimitación los siguientes sistemas generales:

- Parques de espacios libres:
 - Parque Fluvial Noreste-Z1: 14.830 m² Adscrito al sector.
- Viario General:
 - Viario Circunvalación Este
 - Tramo-0: 6.281 m² incluido en el sector.

5. Forman parte del Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos delimitados como tales en los planos correspondientes y que, con una superficie global de 68.560 m²(6,8560 has), lo conforman las siguientes zonas:

- Zona Sur con vocación de residencial en media densidad.
- Zona Norte: también con vocación residencial en media densidad

6. Se establecen como Sistema General adscrito al Suelo Urbanizable a los efectos de su obtención, los siguientes suelos:

- Parques de espacios libres:
 - (*) Parque Fluvial Noreste-Z1: 14.830 m². Incluido en AR-4 (adscrito al sector I2)
 - (**) Parque Fluvial Noreste-Z2: 11.112 m². A obtener anticipadamente por expropiación y su adscripción al Suelo Urbanizable No Sectorizado.
 - Parque en ladera: 5.000 m² Se incluye en el AR-5 (incluido en el sector R3)
 - (*) Parque Norte-Z1: 2.666 m². Incluido en AR-1 (adscrito al sector R1) Parque Norte Z2 5.396 m² Incluido en el AR-3 (incluido en el sector R2)

- Equipamientos comunitarios.
 - Punto limpio: 1.500 m² Incluido en el AR-2 (incluido en el sector I1).
 - Equipamiento exposiciones: 3.500 m². Incluido en el AR-2 (incluido en el sector I1).
 - Ampliación cementerio: 10.600 m². Suelo público
 - Parque deportivo: 18.345 m². Incluido en AR-3 (incluido en el sector R2).
 - Parque ferial Incluido en el SUNC (UE-4).
 - Equipamiento Infraestructuras Incluido en el suelo no urbanizable.

- Viario General:

- Viario Circunvalación Este:
 - Tramo-0: 6.281 m² Incluido en AR-4 (incluido en el sector I2) así como parte de su coste de urbanización.
 - Tramo-1-2-3-4: Incluido en el SUNC (UE-2, UE-3, UE-8 y UE-4) así como parte de su coste de urbanización.
 - Tramo-5: Como actuación singular en suelo urbano
 - (**) Tramo-6: 5.830 m² A obtener anticipadamente por expropiación y su inclusión en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- Viario Circunvalación Norte:

- (*) Tramo-1: 4.263 m² se incluye en el AR5 (adscrito al SUBle del sector R3) así como parte del coste de urbanización.

- (*) Tramo-2: 2.818 m². Incluido en AR-3 (adscrito al sector R2)

- Tramo-3: 4.315 m². Incluido en AR-1 (incluido en el sector R1), así como su coste de urbanización.

- Viario Conexión Norte-Este:

- (*) Tramo único: 1.014 m² se incluye en el AR5 (adscrito al SUBle del sector R3) así como su coste de urbanización.

- (*) Total SS.GG. adscritos a sectores 25.591 m² (2,5591 Ha)

- (**) Total SS.GG. a obtener por expropiación y/o su inclusión en el SUBleNS 16.942 m²(1,6942 Ha)

6.1.2. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo urbanizable.

1. Las facultades del derecho de la propiedad en el Suelo Urbanizable, se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y, en virtud de ella, por el presente Planeamiento General.

2. Los propietarios del suelo Urbanizable tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que están incluidos. Dicho derecho estará condicionado al efectivo cumplimiento de las obligaciones que se imponen al propietario.

6.1.3 Actuaciones previas al desarrollo de los sectores.

1. En tanto no se apruebe el Plan Parcial, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos, a las siguientes limitaciones:

a) Se permitirán las obras de carácter provisional, así como el desarrollo de las obras e instalaciones correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

b) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

c) Hasta tanto no se desarrolle el Plan Parcial preceptivo, el uso de los terrenos delimitados como urbanizable será el agropecuario sin ningún tipo de construcción. En todo caso, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre tales terrenos, los usos y obras justificadas de carácter provisional que deberán demolerse y/o eliminar su uso, cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización: aparcamientos al aire libre, instalaciones de ocio temporales, etc..

6.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. Las determinaciones de la normativa de los sectores del suelo urbanizable contenidas en el presente PGOU deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales de Ordenación correspondientes, salvo que ya se presenten como Suelo Urbanizable Ordenado desde el propio Plan General.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística y al contenido del presente PGOU.

3. Cada Plan Parcial deberá referirse a un solo sector de suelo urbanizable. Integrarán además a los propietarios de suelos de Sistemas Generales incluidos y adscritos al sector.

4. Así mismo, también resolverá y costeará las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las ampliaciones o refuerzos que dichos sistemas generales requieran por la dimensión y densidad de las mismas. Si el Plan General así lo establece también costearán la urbanización de los sistemas generales que se incluyan o se adscriban a los distintos sectores

5. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable contendrán la división en Unidades de Ejecución para la ejecución del planeamiento que podrá ser una o varias, es decir no necesariamente tiene que conformar un sector. Para la modificación o posterior delimitación de Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística

6.1.5 Derechos y deberes básicos de los propietarios.

1. Se estará a lo previsto en la legislación vigente (artículos 15 a 19 de la Ley 6/1998 y 50.D y 51.B de la LOUA). Desde el momento de la aprobación del presente planeamiento urbanístico o de alguna modificación que contemplase la inclusión de algún otro suelo urbanizable, los particulares adquieren el deber de redactar y presentar el Plan Parcial que corresponda al sector que les afecte, en los plazos que determine las presentes normas.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

a) Efectuar las siguientes cesiones:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, que de carácter local sean necesarios .

- La superficie neta (destinada a usos lucrativos) necesaria para albergar el 10% correspondiente a la Administración del aprovechamiento MEDIO del Área de Reparto en que se encuentran los terrenos.

- La superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso del aprovechamiento sobre el medio de la Unidad de Ejecución, si lo hubiera, así como las adjudicaciones de suelo para los propietarios de los terrenos afectados por sistemas generales adscritos a ellos para su obtención cuando éstos no se hayan adscritos voluntariamente y se haya optado por la expropiación u ocupación directa de tales sistemas generales.

b) Sufragar los gastos de urbanización. La Administración o receptor de los excesos de aprovechamiento así como el adjudicatario por estar sus terrenos afectados por sistemas generales adscritos o incluidos a ellos, participará en los gastos del desarrollo de la unidad en proporción al aprovechamiento que le corresponda. La administración receptora del 10 % del aprovechamiento medio del Área de Reparto no participará en tales gastos como así lo establece la LOUA.

c) Resolver y costear la conexión con los sistemas generales de comunicaciones (nudos de enlace, accesos, etc.) e infraestructuras, así como los elementos infraestructurales necesarios (depósitos, depuración de aguas residuales, vertidos de residuos sólidos urbanos, etc.) y las ampliaciones o refuerzos que dichos sistemas generales requieran por la dimensión y densidad de las mismas.

d) Conservar la urbanización ejecutada hasta su recepción por parte del Ayuntamiento o la constitución de una Entidad urbanística de Conservación cuando así se imponga por el Plan General o de desarrollo o a través de convenio urbanístico.

e) Edificar los solares dentro de los plazos que fije en el Plan o, en su defecto, en los fijados por la legislación urbanística.

f) Mantener los terrenos y plantaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del plan así lo estableciesen.

4. Los plazos para la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el suelo urbanizable serán determinados en el plan de etapas del Plan Parcial que se determine. Las presentes normas establecerán un orden de prioridad que a efectos de su incumplimiento justificará la sustitución del sistema de actuación de gestión privada a pública.

6.1.6 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

1. Teniendo en cuenta lo establecido en la legislación urbanística, se establecen las siguientes Áreas de Reparto para los distintos sectores de suelo urbanizable, fijándose para cada una de ellas su aprovechamiento Medio que serán justificados en los apartados correspondientes.

• Área de Reparto AR-1: AR-1 conformada por el único sector Ordenado residencial SubleO-R1

Comprende los nuevos desarrollos de la zona Norte que, con el uso global residencial, se presentan ordenados desde el presente PGOU. En esta área de reparto se incluye parte de suelo clasificado como urbano no consolidado por el planeamiento que se revisa.

SUbleO-R1	26.015 m ²
<u>SS.GG. adscritos al sector:</u>	<u>--- m²</u>
Total superficie AR-1	26.015 m ²

En esta área de Reparto se incluyen los siguientes sistemas generales:

<u>Adscritos al sector:</u>	<u>----</u>
Total:	----

Incluidos en el sector:	
Viario de circunvalación Norte tramo-3	4.315 m ²
<u>Parque Norte zona Z2</u>	<u>2.666 m²</u>
Total:	6.981 m ²

(*) En suelo urbano no consolidado.

• Área de Reparto AR-2: AR-2 conformada por el único sector Ordenado industrial SubleO-I1

Comprende los nuevos desarrollos de uso industrial que se presentan ordenados desde el propio PGOU.

SUbleO-I1	53.600 m ²
<u>SS.GG. adscritos al sector:</u>	<u>--- m²</u>
Total superficie AR-2	53.600 m ²

En esta área de Reparto se incluyen los siguientes sistemas generales:

<u>Adscritos al sector:</u>	<u>----</u>
Total:	----

Incluidos en el sector:	
Punto limpio	1.500 m ²
<u>Equipamiento para exposiciones:</u>	<u>3.500 m²</u>
Total SS.GG incluidos en el sector	5.000 m

• Área de Reparto AR-3: Conformada por el único sector no Ordenado residencial SubleS-R2

SUbleS-R2	53.520 m ²
<u>SS.GG. adscritos al sector:</u>	<u>8.214 m²</u>
Total superficie AR-3	61.734 m ²

En esta área de Reparto se incluyen los siguientes sistemas generales:

Adscritos al sector SubleS-R2:	
Parque Norte Z-2	5.396 m ²
<u>Tramo 2 del vial circunvalación Norte:</u>	<u>2.818 m²</u>
Total SS.GG adscritos al sector	8.214 m ²

Incluidos en el sector SubleS-R2:

<u>Parque deportivo</u>	<u>18.345 m²</u>
Total SS.GG incluidos en el sector	18.345 m ²

• Área de Reparto AR-4: Conformada por el único sector no Ordenado industrial SubleS-I2

SUbleS-I2	46.862 m ²
<u>SS.GG. adscritos al sector:</u>	<u>14.830 m²</u>
Total superficie AR-4	61.692 m ²

En esta área de Reparto se incluyen los siguientes sistemas generales:

Adscritos al sector SubleS-I2:	----
<u>Parque Fluvial Noreste Z1</u>	<u>14.830 m²</u>
Total SS.GG adscritos al sector	14.830 m ²

Incluidos en el sector SubleS-I2:	
<u>Tramo 0 del vial circunvalación Este:</u>	<u>6.281 m²</u>
Total SS.GG incluidos en el sector	6.281 m ²

• Área de Reparto AR-5: Conformada por el único sector no Ordenado residencial SubleS-R3

SUbleS-R3	49.847 m ²
<u>SS.GG. adscritos al sector:</u>	<u>5.277 m²</u>
Total superficie AR-3	55.124 m ²

En esta área de Reparto se incluyen los siguientes sistemas generales:

Adscritos al sector SubleS-R2:	
Tramo 1 circunvalación Norte	4.263 m ²
<u>Tramo único conexión cir Norte-Este:</u>	<u>1.014 m²</u>
Total SS.GG adscritos al sector	5.277 m ²

Incluidos en el sector SubleS-R2:	
<u>Parque en Ladera</u>	<u>5.000 m²</u>
Total SS.GG incluidos en el sector	5.000 m ²

2. El coeficiente de ponderación del uso y tipología edificatoria característico de cada una de las Áreas de Reparto definidas en relación con los demás usos y tipologías, será:

• AR-1: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:

Uso residencial en media densidad con tipología de unifamiliar o plurifamiliar entre medianera con un 100% del aprovechamiento objetivo del sector Ordenado destinado a viviendas de protección oficial u otro regímenes de protección pública.

• AR-2: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:

Uso Industrial con un 10% de la edificabilidad del sector destinado a Industrial con Ordenanza de Grado-I y el resto (90%) con Ordenanza industrial de Grado-II.

• AR-3: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:

Uso residencial en media densidad con tipología de unifamiliar o plurifamiliar entre medianera. Es obligatorio destinar un mínimo del 30% del aprovechamiento objetivo del sector que conforma la Área de Reparto, a viviendas de protección oficial u otro regímenes de protección pública.

• AR-4: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:

Uso industrial en tipología de nave entre medianeras y aliñada a vial público.

• AR-5: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:

Uso residencial en media densidad con tipología de unifamiliar o plurifamiliar entre medianera. Es obligatorio destinar un mínimo del 30% del aprovechamiento objetivo del sector que conforma la Área de Reparto, a viviendas de protección oficial u otro regímenes de protección pública.

3. Dentro de cada Área de Reparto los propietarios de suelo tienen derecho al porcentaje del aprovechamiento medio correspondiente fijado por la legislación vigente (90%). El aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto se establece en el siguiente:

- AR-1 AM = 0,75 m²tuc / m²sAR1 Residencial
- AR-2 AM = 0,45183 m²tuc / m²s AR2 Industrial

- AR-3 AM = 0,40746 m²tuc / m²s AR3 Residencial
- AR-4 AM = 0,36195 m²tuc / m²s del AR4 Industrial
- AR-5 AM = 0,60 m²tuc / m²s del AR5 Residencial

4. El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada fijará la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultante de la ordenación definitiva que establezca, así como las que pudieran reflejar las diferencias de situación dentro del espacio ordenado.

El presente PGOU establece dos sectores ordenados, uno Industrial y otro Residencial, ambos presentan un único uso y tipología característica al haber utilizando porcentajes de tipologías, evitando con ello la variación en el tiempo de los coeficientes.

6.1.7. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable no podrá edificarse hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico correspondiente, así como el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y la concesión de licencia de proyecto conforme con la ordenación urbanística, dentro de los plazos fijados por el planeamiento.

2. Una vez aprobado el Plan Parcial y los instrumentos de ejecución (Proyecto de Reparcelación y de Urbanización), podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el art. 1.6.10 (Procedimiento de tramitación de licencias en suelo urbanizable) y 1.6.15 (Licencias de edificación y urbanización simultáneas) de estas Normas.

3. La concesión de cualquier licencia de nueva planta en el sector, deberá incluir en el proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente, si ésta fuera una unidad separable del resto. En el caso de que estuviera destinada al servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada. Deberá quedar garantizada la ejecución simultánea, con la primera licencia de edificación, de las plantaciones de parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario.

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubieren irrogado. Así mismo, comportará en lo necesario la pérdida de fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

6.1.8. Cesiones en el suelo urbanizable.

1. Las cesiones gratuitas y obligatorias en el suelo urbanizable se determinarán en cada Plan Parcial ajustándose a lo establecido en las presentes Normas en cuanto superficies y condiciones. Serán, como mínimo:

- a) El suelo destinado a viario local.
- b) El suelo destinado a las dotaciones locales, siendo éstas:

- El sistema de espacios libres de dominio y uso público, conformados por los jardines y las áreas de juego y recreo de niños y plazas.

- El sistema de equipamiento: El suelo destinado a dotación docente y a servicios de interés público y social (SIPS).

c) El suelo donde se localice el porcentaje del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente al Ayuntamiento según la legislación vigente, así como los posibles excesos de las Unidades de Ejecución.

d) El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que se incluya o adscriba al sector correspondiente.

e) Y las demás determinaciones que señalen la ficha del sector.

2. En las cesiones a formalizar se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

a) La dotaciones públicas señaladas en la ficha correspondiente en cada uno de los sectores, en relación con los espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes) y equipamientos, se entienden como mínimas, sin que en ningún caso puedan resultar inferiores a los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística en función del uso dominante.

b) Las dotaciones señaladas tienen carácter de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, no computando dentro del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

6.1.9. La vivienda protegida en el Suelo Urbanizable.

1. En el suelo urbanizable el presente PGOU establece el siguiente número de viviendas:

	VP mínima Viv. protegidas mínimas	VL máxima Viv. renta libre máximas	Total	Densidad
Sector R-1	156	--- =	156 viviendas	60 viv/h
Sector R-2	63	117 =	180 viviendas	34 viv/h
Sector R-3	82	152 =	234 viviendas	47 viv/h
Total	301	269 =	570 viviendas	39,9 viv/h

El número de viviendas protegidas se corresponde con el 100% de la edificabilidad del sector R-1 y el 30% de la edificabilidad de los restantes sectores (R-2 y R-3), para lo que se ha tomado como superficie construida por vivienda: 120 m²t para la vivienda protegida y 150 m²t para la vivienda de renta libre, donde se incluye un porcentaje del 10-20% de otros usos como garajes, trasteros, zonas comunes, locales comerciales, etc.

2. Si en la ejecución del planeamiento se optase por destinar la edificabilidad residencial de vivienda de renta libre, a vivienda protegida, podrá aumentarse el número de vivienda establecida en la proporción de 1 VL = 1,25 VP, que es el resultado de dividir las superficies construidas por vivienda anteriores.

3. Para el cómputo del número de viviendas máximas, se ha considerado la vivienda tipo de 3 o más dormitorios, estándose a lo regulado en el art. 4.5.3.6 del presente PGOU para viviendas con menor número de dormitorios.

CAPÍTULO 2

Condiciones de ordenación

Sección 1.ª El Suelo Urbanizable ordenado y sectorizado

6.2.1. Criterios de ordenación.

1. Salvo que se opte por una Ordenación detallada y pormenorizada desde el propio Plan, los Planes Parciales diseñarán la ordenación de su ámbito de actuación conforme a las determinaciones establecidas en la ficha del sector correspondiente y seguirán los criterios generales siguientes:

a) Se procurará la creación de un tejido urbano formalmente tradicional, diverso y jerarquizado, tanto en su sistema de calles como en las áreas de estancia.

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

c) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, evitando movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.

d) En las reservas de suelo para equipamiento se garantizará su accesibilidad, coherencia e integración en la estructura urbanística definida.

2. En el Suelo Urbanizable Sectorizado el viario grafiado en los respectivos planos tendrá la consideración de trazado orientativo, a no ser que se indique expresamente su condición de vinculante o preferente. El viario vinculante también podrá sufrir modificaciones en su trazado por la ordenación definitiva del plan parcial siempre que exista justificación razonada de ello en aras del cumplimiento de los objetivos marcados por cada sector. Asimismo el viario principal incluido o excluidos de los distintos sectores (Sistemas Generales de viario) podrá sufrir variaciones que no sean significativas.

3. De igual forma se estará para la localización orientativa y la vinculante de las reservas de suelo para dotaciones que se expresarán en la ficha respectiva del sector. No obstante se atenderá a lo siguiente:

a) Para toda dotación se garantizará su accesibilidad, tanto de la red viaria como peatonal, cuidando una localización lo más óptima para la población que sirve.

b) Los espacios libres de uso y dominio público se adaptarán a la topografía natural del terreno, evitando los grandes movimientos de tierra. Los cauces de agua de lluvias, posibles arroyos y vaguadas, masas arbóreas, etc., que se encuentren dentro de las delimitaciones del suelo urbanizable, deberán de preservarse en lo posible como tales, integrando de una forma natural los espacios libres.

6.2.2. Condiciones de la edificación.

1. Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones generales de edificación contenidas en el Título III de estas Normas.

2. Los planes parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías edificatorias más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente y con las establecidas por el PGOU para su entorno. No obstante, para evitar la existencia de un gran número de ordenanzas edificatorias, se tenderá a que las nuevas ordenanzas de los distintos planes parciales sean semejantes y concordantes con las señaladas en el presente PGOU.

6.2.3. Condiciones de uso.

1. Los planes parciales pormenorizarán los usos globales definidos en el suelo urbanizable con arreglo a lo que establecen las determinaciones del presente plan. Las condiciones particulares se adaptarán a lo establecido, con carácter general, en el Título IV de estas Normas.

2. De acuerdo con lo establecido la legislación urbanística, los Planes Parciales contendrán la asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias respetando la ponderación fijada por las presentes Normas.

6.2.4. Condiciones de desarrollo de la ordenación.

1. Para cada uno de los sectores delimitados se recogen en el capítulo siguiente las fichas que establecen las condiciones específicas de aprovechamiento y desarrollo.

2. Las superficies que se recogen en cada ficha son indicativas, Se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los planes parciales, resulten del estado y medición reales de las parcelas, admitiéndose una tolerancia del + 5% de variación entre la superficie real medida en el terreno y la indicada en la ficha para cada uno de los sectores. En ningún caso ello supondrá variación en los valores del aprovechamiento medio del área de reparto, ni superficies de reservas de suelo para dotaciones inferiores a las establecidas en la legislación urbanística.

3. Los usos de la edificación, densidades, edificabilidad, así como las reservas y cesiones de suelo que deben definir en detalle los planes parciales que desarrollen los nuevos sectores urbanizables, son los que se establecen en la ficha correspondiente de cada sector.

4. La determinación del sistema de actuación será indicado en la ficha correspondiente. Se ha seguido el criterio de

preferencia del siguiente orden: 1.º compensación, 2.º cooperación y 3.º expropiación.

Se consideran 2 sectores ya ordenados: uno residencial y otro industrial, con perspectivas de un rápido desarrollo. Se establece mediante convenio el sistema de cooperación o compensación para el sector SUBleO-I1 y el de compensación para el resto de sectores el sistema de compensación. En todo caso el incumplimiento de los plazos aquí establecidos dará lugar a la justificación para la sustitución del sistema privado por uno público.

5. El plazo de prioridad para la redacción del instrumento de desarrollo (planes parciales) si fuese el caso, así como la equidistribución de los beneficios y cargas, y al menos la aprobación e inicio de las obras de urbanización de los distintos sectores delimitados, se establece en grados –Grado de prioridad 1 y Grado de prioridad 2:

SUBleO-R1 y SUBleO-I1: Grado de prioridad 1 (2 años desde la aprobación definitiva del PGOU).

SUBleS-R2 y SUBleS-R3 y SUBleS-I2: Grado de prioridad 2 (6 años desde la aprobación definitiva del PGOU).

6.2.5. Condiciones de Urbanización.

1. Los planes parciales seguirán las condiciones generales de urbanización contenidas en estas Normas en el Capítulo 5 (Normas de urbanización) del Título I. y/o Ordenanzas Municipales que las sustituyan o complementen.

6.2.6. Medidas de protección del dominio público y conservación de la naturaleza en el planeamiento de desarrollo (planes parciales).

1. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable y los proyectos de ordenación de los sistemas generales, deberán contemplar la no afección por la edificación ni espacio libre privado, de los posibles terrenos de Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre de sus cauces, delimitándose una franja de protección destinada a espacios libres y/o viario público. Todo ello sin menoscabo de las autorizaciones e informes del organismo de cuenca competente.

2. Los proyectos de urbanización deberán de contar con estudio geotécnico del terreno ante posibles riesgos del terreno.

3. Los Proyectos de Urbanización de los distintos sectores urbanizables detallarán el sistema de saneamiento, abastecimiento y de recogida de residuos sólidos urbanos, y la conexión de éstos con la red municipal existente que en caso de contemplarse varias unidades de ejecución o etapas, deberá contemplarse la incidencia de los sistemas infraestructurales entre ellos y tenerse en cuenta en su dimensionamiento.

4. El sistema de saneamiento para los nuevos suelos urbanizables será separativo.

5. El Plan Parcial y/o Proyectos de Urbanización deberán justificar la disponibilidad de agua para el abastecimiento, especificándose los consumos según los diferentes usos que se contemplan.

6. La ubicación de los contenedores para la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos deberá ser señalada en los Proyectos de Urbanización.

7. En el desarrollo de todo Suelo Urbanizable deberá contemplar y realizarse en la primera fase la conexión con los sistemas generales existentes, especialmente en lo relativo a la depuración de las aguas residuales.

8. En la implantación en el polígono industrial de actividades que generen ruidos, olores, polvos u otros contaminantes atmosféricos, se tendrá en cuenta las posibles molestias en función de los vientos dominantes y características climáticas de la zona, debiendo quedar detalladas en los proyectos respectivos las medidas para su mitigación, sin el menoscabo de la aplicación de la legislación ambiental aplicable según la actividad pretendida.

9. En los suelos urbanizables donde se presume la existencia de algún yacimiento arqueológico o aparezca algunos de forma casual se estará especialmente a lo regulado en los artículos 2.4.2 y siguientes de las presentes normas, y a las siguientes medidas:

a) El comienzo de los trabajos de urbanización deberá notificarse a la Delegación Provincial de Cultura.

b) Deberá de realizarse una prospección arqueológica previa en los terrenos donde se presume la posibilidad de su existencia, que según los datos detectados podrá dar lugar a la necesidad de proyectos de excavación arqueológica.

Sección 2.ª El suelo urbanizable no sectorizado

6.2.7. El suelo urbanizable no sectorizado.

1. El suelo urbanizable no sectorizado lo integra el resto del suelo urbanizable contemplado en el presente plan urbanístico. A tales efectos se establecen DOS zonas, las dos son colindantes con el suelo urbano y fácilmente integrable con éste:

- Zona Sur con una superficie de	34.015 m ²
(se incluye un tramo de la circunvalación Este -Tramo 6- con una superficie de 5.540 m ²)	
- Zona Noroeste con una superficie de	34.545 m ²
(Se incluye un Sistema general de espacios libres para alcanzar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados <u>por habitante</u>)	
Total SUBleNS	68.560 m²

2. Para su conversión en la categoría de suelo urbanizable sectorizado u ordenado será necesario la aprobación de un Plan de Sectorización de acuerdo con la legislación urbanística.

La propuesta de sectorización deberá respetar los criterios establecidos en el plan general e integrándose con la ordenación estructural de éste.

3. Las determinaciones urbanísticas a señalar desde el presente PGOU a esta categoría de suelo son:

Uso Global: Residencial.
 Densidad: Media densidad.
 Sistemas Generales: Los señalados en la documentación gráfica correspondiendo a espacios libres y a viario general.
 La ubicación del Sistema General de espacios libres, incluido en la zona noroeste, se considerará no vinculante, siendo el Plan de Sectorización el que definirá la ubicación del mismo.

3. Puesto que el uso global contemplado para el suelo urbanizable no sectorizado es el residencial, procederá a su sectorización una vez desarrollado el suelo urbanizable ordenado y sectorizado de uso residencial en un porcentaje suficiente para que se considere justificable y con el cumplimiento de lo establecido en la POTa para el municipio de estas características.

4. Una vez sectorizado se estará a lo contemplado para el suelo ordenado y urbanizable de forma general en este capítulo.

CAPÍTULO 3

Fichas de los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

6.3.1. Área de Reparto AR1: Sector único Ordenado residencial: SUBleO-R1 al Norte del Núcleo de Población.

1. Antecedentes y situación:

a) Se tratan de terrenos localizados al norte del núcleo urbano de Alcalá del Valle, aledaño al campo de deportes actual.

b) Se clasifica, en gran parte, en el planeamiento que ahora se revisa como suelo urbano no consolidado y otra parte como suelo no urbanizable. Durante la tramitación del presente PGOU ha ido sufriendo diversas modificaciones, así:

- En el documento de PGOU aprobado inicialmente se contempla su mayor parte incluido en el suelo urbanizable sectorizado, conformando un gran sector con los suelos aledaños.

- En el documento aprobado provisionalmente, tras ser objeto de alegación en la fase de información pública para que se incluyese la totalidad de una propiedad (cooperativa Los Conejos) y el compromiso de realizar un alto porcentaje de viviendas protegidas, fue ordenado directamente por el plan urbanístico, estableciéndose la obligatoriedad de destinar un 70% de la edificabilidad máxima permitida a viviendas protegidas.

- Tras la entrada en vigor del POTA y la obligación de su cumplimiento, se procede a rectificar la clasificación y categoría de este suelo, contemplándose ahora un sector ordenado pero parte clasificado como suelo urbanizable y parte como suelo urbano no consolidado, manteniéndose así la clasificación del las NN.SS que se revisan. Se aumenta el porcentaje de edificabilidad destinado a vivienda de protección alcanzándose el 100%.

- Tras la aprobación del Decreto 1172008 vuelve a contemplarse la totalidad del sector como S.U.B.

2. Objetivos:

a) Resolver a corto plazo el déficit de viviendas protegidas, para lo que se establece la obligatoriedad de contemplar el 100% de la edificabilidad prevista en el sector, para viviendas protegidas.

b) Impulsar el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable aledaños, potenciando la ejecución de los sistemas generales contemplados en la zona Norte del municipio: parte del Vialto de circunvalación Norte y parte de los sistemas de espacios libres.

c) Conexión de la zona Oeste de Alcalá del Valle con la zona Norte, separadas por el cauce del arroyo Sotillo, a través de un puente sobre dicho arroyo que permita diversificar la comunicación de la zona Oeste urbana con el resto del municipio impulsando la integración, funcionalidad y accesibilidad de la zona.

3. Condiciones generales:

Se establece una Área de Reparto de uso global Residencial Ordenado comprendida por un único sector donde se le incluyen determinados sistemas generales, como suelo para espacio libre público y vialto de circunvalación Norte así como la ejecución de éste último y su conexión con la zona urbana de la Colada a través de la realización de un puente sobre el arroyo Sotillo.

- Superficie global del sector ordenado: 26.015 m².
- Uso global: Residencial.
- Tipología: Residencial entre medianera en manzanas cerradas Ordenanza núm. 3 Nuevos Desarrollos Residenciales 100% viviendas protegidas.
- Edificabilidad máxima del sector: 0,75 m²techo/m²suelo (19.490 m²t).
- Aprovechamiento Medio del AR: AM = 0,75 m²tuc / m²s Donde 1 m²uc = 1 m²t residencial vivienda protegida.

- Aprov. susceptible de apropiación: 90% AT.
- Densidad de vivienda: 60 viv/Ha. (156 viviendas aproximadamente).
- Porcentaje mínimo de la edificabilidad Residencial del sector para VPO u otros regímenes de protección pública: 100%

4. Reservas de suelo para dotaciones públicas:

Son las indicadas a continuación:

- Dotaciones Locales:
 - Espacios libres de jardines:

$$ZV1+ZV2 = 2.215 + 1.300 = 3.515 \text{ m}^2\text{s} > 2.602 \text{ m}^2\text{s} = 10\% \text{ superficie del sector } 3.512 \text{ m}^2\text{s} = 18 \text{ m}^2\text{s} \times (0,75 \times 26.015/100)$$
 - Equipamiento local: 2.400 m²s > 2.342 m²s = 12 m²s x (0,75 x 26.015/100)
 - Red viaria y peatonal pública: 6.087 m²s (incluye la superficie de aparcamientos públicos)
- Reserva de aparcamientos públicos:

En vialto local y general: más de 156 plazas > 98 (0,5 plaza por cada 100 m² de edificación)
- Sistemas Generales incluidos en el sector:
 - Sistema de espacios libres: 2.666 m²s.
 - Vialto de circunvalación: 4.315 m²s.

5. Ordenación propuesta desde el Plan:

La ordenación propuesta se adapta en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial.

A) Superficies:

Superficie del sector único	26.015 m ²
<u>SS.GG adscrito al sector:</u>	<u>----- m²</u>
Total superficie área de reparto AR-1:	26.015 m ²

B) Ordenación global desde el PGOU:

Suelo dotacional:	
SS.LL.	
Equipamiento local	2.400 m ² 9,2 %
Espacio libre de uso y dominio público	
Jardines (ZV2)	2.215 m ²
Juegos de niños (ZV1):	1.300 m ²
Total:	3.515 m ² s 13,51%
Red viaria:	6.158 m ² s 23,67%
SS.GG	
Sistema Espacio libre	2.666 m ² s 10,25%
<u>Vialto de circunvalación Norte tramo-3</u>	<u>4.315 m²s 16,58%</u>
Total suelo dotacional publico	19.054 m ² 73,24%
Suelo lucrativo:	
Manzana-1	2.846 m ²
Manzana-2	2.310 m ²
<u>Manzana-3</u>	<u>1.805 m²</u>
<u>Total suelo lucrativo</u>	<u>6.961 m² 26,76%</u>
Total Área de reparto:	26.015 m ² 100,00 %

C) Edificabilidad:

Global del sector: 6.961 m²s x 2,8 m²t/m²s = 19.490 m²t
 Unitaria del sector: 19.490 m²t / 26.015 m²s = 0,75 m²t/m²s

D) Uso y topología característica:

- Uso Global: Residencial
- Uso y tipologías: Residencial entre medianera en manzanas cerradas.
- Ordenanzas de aplicación: Ordenanza núm. 3 «Nuevos desarrollos Residenciales» (edificabilidad 2,8 m²t/m²solar)
- Uso y tipología característica: 1 m²techo uc = 1 m²t de vivienda protegida.

E) Aprovechamiento:

AM = $19.490 \text{ m}^2\text{tuc} / 26.015 \text{ m}^2 = 0,75 \text{ m}^2\text{tuc}/\text{m}^2$

Donde $1 \text{ m}^2\text{tuc} = 1 \text{ m}^2\text{t}$ de vivienda protegida

F) Ordenanzas de aplicación:

1. Suelo lucrativo: Manzanas 1-2-3 Ordenanza núm. 3 Nuevos Desarrollos Residenciales. Con las siguientes determinaciones:

- Usos: el residencial en vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianera, alineada a vial y conformando manzanas cerradas.

- Usos compatibles: los señalados en la ordenanza en cuestión.

- Ocupación 85% , pudiéndose ocupar el 100% en planta sótano y semisótano, así como en planta baja cuando se traten de locales de uso distinto al residencial.

- Altura máxima 3 plantas más ático retranqueado en fachadas principales, sobre ella solo castilletes de acceso a cubierta e instalaciones en un porcentaje no mayor a 15% de la planta inferior.

- Edificabilidad unitaria de solar: $2,8 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

- Condiciones tipológicas: Las nuevas edificaciones deberán entenderse como una continuidad del tejido urbano y acordes con el modelo característico del municipio. Evitando la aparición de fachadas seriadas y otros elementos que desvirtúen la imagen del pueblo.

2. Suelo dotacional: Las Ordenanzas núm. 5 y núm. 6 para Equipamientos y Espacios Libres de Uso Público respectivamente.

3. Viario: Las Normas de Urbanización señaladas en el propio PGOU u Ordenanzas Municipales al respecto que pudieran establecerse.

H) Numero de viviendas máximas y relación con la superficie construida y parcelas edificables.

• Relación m^2 de techo/vivienda:

$19.490 / 156 \text{ viviendas VP} = 125 \text{ m}^2\text{c}/\text{viv}$.

• Relación m^2 parcela/vivienda y m^2 de techo/vivienda:

$6.961 \text{ m}^2 \text{ solar} / 156 \text{ viviendas VP} = 45 \text{ m}^2\text{s}$

6. Desarrollo del sector ordenado:

• Instrumento de planeamiento: Se trata de un sector ordenado directamente desde el PGOU no siendo necesario planeamiento de desarrollo alguno, salvo que se pretenda modificar la ordenación propuesta que en tal caso sería necesario la tramitación y aprobación de un Plan Parcial de ordenación, con los mínimos dotacionales reseñados (espacios libres, equipamientos y núm. de aparcamientos) salvo el viario.

Podrá redactarse Estudios de Detalles para la ordenación del volumen en las distintas manzanas planteadas, así como para cambios sensibles en la ordenación no afectando a los sistemas generales contemplados.

• Sistema de actuación: Compensación para la única Unidad de Ejecución que conforma el sector.

• Instrumento de Gestión Reparcelación.

• Órgano actuante Junta de Compensación u otras modalidades señaladas en el ordenamiento urbanístico (propietario único, convenio con el Ayuntamiento el 100% de los propietarios).

• Orden de prioridad: 1º prioridad (2 años desde la aprobación del PGOU).

• Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución por el de cooperación o expropiación.

7. Documentación gráfica: AR-1-Sector Residencial Ordenado R1 (SubleO-R1)

6.3.2 Área de Reparto AR2- Sector único Ordenado Industrial: SubleO-I1

1. Antecedentes y situación:

a) Se tratan de terrenos localizados a continuación del polígono industrial existente, junto a la carretera de acceso al municipio desde la A-384 (acceso al municipio desde Olvera)

b) Su ubicación viene condicionada por la existencia del polígono actual, tratándose ahora de una ampliación.

c) Tales terrenos han sido objeto de un convenio urbanístico entre la única propiedad y el Ayuntamiento, con el objeto de su clasificación como suelo urbanizable ordenado y proceder a conveniar su gestión.

d) Se mantiene la totalidad de las condiciones de ordenación en el presente documento, salvo su denominación.

2. Objetivos:

a) Resolver a corto plazo el déficit de naves industriales para albergar actividades incompatibles con el uso residencial, posibilitando el traslado de las actividades industriales del propio núcleo urbano residencial.

b) Obtener suelo público para equipamientos como punto limpio y centro de exposiciones.

c) Obtener suelo industrial e industrial-ganadero (para albergar edificaciones para la guarda de animales como caballos y perros) público.

d) Plantear un sector de suelo industrial ordenado desde el propio Plan General, acortando los plazos de gestión, para lo cual se ha procedido a realizar un convenio urbanístico con el 100% de la propiedad.

3. Condiciones generales:

Se establece una Área de Reparto de uso global Industrial Ordenado comprendida por un único sector donde se le incluyen determinados sistemas generales como suelo para un punto limpio y para centro de exposiciones.

• Superficie global aproximada: 53.600 m^2 .

• Uso global: Industrial.

• Tipología: Industrial Grado-I (edificabilidad $0,4 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{solar}$) Industrial Grado II (edificabilidad $1,2 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{solar}$)

• Edificabilidad máxima del sector: $0,45183 \text{ m}^2\text{techo}/\text{m}^2\text{suelo}$ ($24.218,40 \text{ m}^2\text{t}$).

• Aprovechamiento Medio del AR AM = $0,45183 \text{ m}^2\text{tuc} / \text{m}^2\text{s}$ Donde $1 \text{ m}^2\text{uc} = 0,10 \text{ m}^2\text{t}$ tipología G-I + $0,90 \text{ m}^2\text{t}$ tipología G-2

• Aprov. susceptible de apropiación: .. 90% AT

4. Reservas de suelo para dotaciones publicas:

Son las indicados a continuación:

• Dotaciones Locales:

- Espacios libres de jardines: $6.093 \text{ m}^2\text{s} >$ al 10% superficie del sector ($5.360 \text{ m}^2\text{s}$)

- Equipamiento local: $2.200 \text{ m}^2\text{s} >$ al 4% de la superficie del sector ($2.144 \text{ m}^2\text{s}$)

- Reserva de aparcamientos públicos: Una (1) plaza por cada 100 m^2 de edificación

- Red viaria y peatonal pública: $16.127 \text{ m}^2\text{s}$

• Sistemas Generales incluidos en el sector:

- Equipamiento para Punto limpio: $1.500 \text{ m}^2\text{s}$

- Equipamiento para centro de exposiciones: $3.500 \text{ m}^2\text{s}$

5. Ordenación propuesta desde el Plan:

La ordenación propuesta se adapta en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial.

A) Superficies:

Superficie del sector único	53.600 m ²
SS.GG adscrito al sector:	----- m ²
Total superficie área de reparto AR-2:	53.600 m ²

B) Ordenación propuesta desde el PGOU:

Suelo dotacional:

SS.LL

Equipamiento local	2.200 m ²	4,10%
Espacio libre de jardines	6.093 m ²	11,37%
Red viaria	16.127 m ²	30,09%

SS.GG

Equipamiento Punto limpio	1.500 m ²	2,80%
Equipamiento general (centro de exposiciones):	3.500 m ²	6,53%
Total suelo dotacional publico	29.420 m ²	54,89%

Suelo lucrativo:

manzana-1	5.031 m ²	
manzana-2	3.085 m ²	
manzana-3	7.667 m ²	
manzana-4	2.400 m ²	
manzana-5	5.997 m ²	
total suelo lucrativo	24.180 m ²	45,11%
Total área de reparto:	53.600 m ²	100,00%

C) Edificabilidad

5.997 m ² s x 0,4 m ² t/m ² s =	2.398,80 m ² t
18.183 m ² s x 1,2 m ² t/m ² s =	21.819,60 m ² t
24.180 m ² s	24.218,40 m ² t

D) Uso y tipología característica:

- Uso Global: Industrial

- Uso y tipologías:

Industrial Grado-I (edificabilidad 0,4 m²t/m²solar)

Industrial Grado II (edificabilidad 1,2 m²t/m²solar)

-Uso y tipología característica:

1 m²techo uc = 0,1 m²t de tipología G-1 + 0,9 m²t de tipología G-2

E) Aprovechamiento:

AM = 24.218,40 m²tuc / 53.600 m² = 0,45183 m²tuc/m²

Donde 1 m²tuc = 0,1 m²t de tipología G-1 + 0,9 m²t de tipología G-2

F) Ordenanzas de aplicación:

Manzanas 1-2-3-4	Ordenanza Industrial Grado-II
Manzana 5	Ordenanza Industrial grado-I

6. Desarrollo del sector ordenado:

• Instrumento de planeamiento: Se trata de un sector ordenado directamente desde el PGOU no siendo necesario planeamiento de desarrollo alguno, salvo que se pretenda modificar la ordenación propuesta que en tal caso sería necesario la tramitación y aprobación de un Plan Parcial de ordenación.

Podrá redactarse Estudios de Detalles para la ordenación del volumen en las distintas manzanas planteadas.

• Sistema de actuación: Compensación o Cooperación según convenio urbanístico realizado entre Ayuntamiento y propiedad, pudiendo el Ayuntamiento realizar las tramitaciones pertinentes para la desclasificación de los terrenos en

cuestión (de suelo Urbanizable a suelo No Urbanizable) al no alcanzarse los objetivos pretendidos como es la obtención de suelo público industrial, o contemplar como sistema de actuación el de expropiación.

- Instrumento de Gestión Reparcelación.
- Órgano actuante El propio Ayuntamiento.
- Orden de prioridad: 1.º prioridad (2 años desde la aprobación del PGOU).
- Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución al de Expropiación o desclasificación de los terrenos de urbanizable a No Urbanizable..

7. Documentación gráfica: AR-2-Sector industrial ordenado (SUBLEO-II).

6.3.3. Área de Reparto AR3- Sector Unico No Ordenado Residencial: SUBLEO-R2 «Aledaños al campo de deportes».

1. Antecedentes y situación:

a) Se tratan de terrenos localizados al Norte de la núcleo de población actual, entre el cementerio y el campo de fútbol. Se presenta con un uso agrícola en secano, sin ningún tipo de construcción.

b) Para el cumplimiento de los porcentajes máximos de crecimiento poblacional establecidos en el POT, ha conllevado a la realización de diversas modificaciones en la clasificación del suelo de esta zona respecto a lo señalado en documentos anteriores. Ahora se propone mantener las dos unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado establecidas por las NN.SS. que se revisan, respetándose la ordenación urbanística planteada en los documentos de revisión.

2. Objetivos:

a) Absorber el crecimiento residencial del núcleo principal, ordenando y ofreciendo suelo edificable en uno de los límites del suelo urbano actual.

b) Potenciar el área Norte del municipio, mediante la conexión viaria con la zona Noreste de la ciudad (Calle Virgen del Valle) y creando parques urbanos y deportivos que aumente el bienestar y calidad de vida de la población y en especial a la zona Norte que se presenta más discriminada y degradada respecto al resto del núcleo de población.

c) Obtención de diversos suelos para SS.GG. tanto incluidos en los distintos sectores como adscritos.

3. Condiciones generales:

- Superficie global del Área de Reparto: 61.734 m².
- Superficie global del sector: 53.520 m².
- Uso y tipología característica: Residencial en media densidad.
Vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras con un 30% de la edificabilidad para VP mínimo.
- Edificabilidad máxima del sector: 0,470 m²techo/m²suelo (25.154 m²t).
- Densidad de vivienda del sector: 34 viv/Ha. (180 viviendas de las cuales 63 serán de VP y 117 de VLibre)
- Aprovechamiento Medio del AR: $AM = 0,40746 \text{ m}^2\text{tuc} / \text{m}^2\text{s}$.
Donde 1 m²tuc = 0,7 m²t viv renta libre+ 0,3 m²t viv protegida.
- Aprov. susceptible de apropiación: 90% AM del AR = 0,366714 m²uc/m²s (22.639 m²uc)
- Aprovechamiento Ayuntamiento en el sector: 10% AM x Sup del AR= 10% x 0,40746 x 61.734 = 2.515 m²tuc.
- Porcentaje mínimo para VPP 30% de la edificabilidad residencial del sector

• Sistemas Generales:

- Sistema General incluido: 18.345 m ² (Parque deportivo)	
- Sistema General Adscrito: Vialario de circunvalación Norte	
Tramo-2:	2.818 m ² s
<u>Parque Norte Zona-2</u>	<u>5.396 m²s</u>
	8.214 m ² s

El sector presenta un exceso de Aprovechamiento para la obtención de SS.GG. adscritos que, descontado el 10% de los excesos correspondiente a la administración, ascienden a 8.214 x 90% AM = 3.012,19 m²tuc.

4. Reservas mínimas de suelo para dotaciones publicas.

Como mínimos serán los indicados a continuación, los cuales no serán en todo caso inferior a los estándares y módulos mínimos establecidos en el la legislación urbanística vigente.

Dotaciones locales:

- Espacios libres: mínimo 6.500 m²> 4.528 m²= 18 m²s x 25.154 m²t/100 m²t
- 5.352 m²correspondiendo al 10% s. sector (
- Equipamientos (mínimos):

Docente: 3.200 m²> 3.019 m²= 12 m²s x 25.154 m²t/100 m²t.
 SPS: 3.100 m²> 2.515 m²= 10 m²s x 25.154 m²t /100 m²t.
 Total mínimo 6.300 m²> 5.534 m²= 22 m²s x 25.154 m²t /100 m²t.

- Reserva de aparcamientos públicos: Una (1) plaza por cada 100 m² de edificación.
- Reserva de aparcamientos públicos: Una (1) plaza por cada 100 m²de edificación, de las que al menos una plaza por vivienda deberá estar en vial público (180 plazas > 0,5 plazas por cada 100 m²t).

Sistemas generales incluido en el sector:

• Equipamiento: <u>Parque Deportivo</u>	<u>18.345 m².</u>
Total:	18.345 m ²

5. Condiciones orientativas de la edificación para el cálculo de la edificabilidad del sector:

- Sector R2: 53.520 m²x 22,36% x 2,1 m²t/m²s = 25.154 m²t edif. sector= 0,470
- Uso característico: Residencial.
- Densidad de vivienda: 34 viv/Ha. (180 viviendas aproximadamente).
- Superficies orientativas de la ordenación propuesta en documentación gráfica:

- Superficie lucrativa	22,36% St=	11.959 m ² .
- Superficie equipamiento	11,81% St =	6.322 m ²
- Superficie espacios libres	12,18% St =	6.518 m ² .
- Superficie red viaria local	19,39% St =	10.376 m ² .
- Superficie SS.GG:	<u>34,28% St =</u>	<u>18.345 m²</u>
Total	100,00 % St =	53.520 m ² .

- Altura máxima: Dos y tres plantas.
- Edificabilidad orientativa neta por parcela lucrativa:
- Vivienda entre medianeras: 2,1 m²t / m²s.
- Número de viviendas protegidas y libres. Relación m²c y número de viviendas:

VP: 25.154 m²t x 30% /120 = 7.546,20 m²tVP/120 = 63 viv VP
 VL: 25.154 m²t x 70% /120 = 17.607,80 m²tVL/150m²t = 117 viv VL

- Relación parcela/vivienda y m²de techo/vivienda:
 11.959 m²s/ 180 viviendas = 66 m²s/ vivienda.
 80% 25.154 m²t / 180 viviendas = 112 m²t/ vivienda
 (Se contempla un 20% de la edificabilidad total para otros usos compatibles con el residencial: comercial, garajes, etc.)

6. Criterios de ordenación:

- La ordenación propuesta en su aspecto general se considerará preferente para el planeamiento de desarrollo, debiendo justificarse las variaciones que se realicen en aras a una mejor propuesta y al cumplimiento de los objetivos marcados para el sector.
- En todo caso, la ordenación concreta del sector se adaptará en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial
- Sí se considerará vinculante las conexiones del vialario con la red existente en su perímetro, así como la localización de parte del espacio libre y del suelo dotacional en el entorno al campo de fútbol actual.
- Las superficies de la ordenación propuesta para el cálculo de la edificabilidad del sector, así como la edificabilidad neta por parcela lucrativa considerada en el punto anterior, se considerarán orientativas.
- El ancho del vialario público deberá absorber un número de un (1) aparcamiento por cada vivienda (mayor al 0,5 plazas por cada 100 m² construidos), disponiéndose si fuere necesario zonas exclusivas de aparcamientos públicos

7. Desarrollo del sector:

- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Instrumento de Gestión Proyecto de Reparcelación.
 - Organo actuante Junta de compensación o convenio urbanístico.
 - Orden de prioridad 2ª prioridad (6 años desde la aprobación del PGOU).
 - Consecuencia incumplimiento Cambio de sistema de ejecución por uno público.
8. Documentación gráfica:

AR3- Con un único Sector No Ordenado R2: SUBleS-R2
 -«Aledaños campo de deportes»

6.3.4. Área de Reparto AR4- Sector único No Ordenado Industrial: SUBleS-I2

1. Antecedentes y situación:

- a) Se tratan de terrenos localizados a continuación del polígono industrial existente en dirección hacia el núcleo principal, junto a la carretera de acceso al municipio desde la A-384 (acceso al municipio desde Olvera)
- b) Su ubicación viene condicionada por la existencia del polígono actual, tratándose ahora de una ampliación.
- c) En los terrenos se presenta una fuerte loma, tras la cual se localiza el municipio.

2. Objetivos:

- a) Resolver el déficit de naves industriales para albergar actividades incompatibles con el uso residencial, posibilitando el traslado de las actividades industriales (principalmente de almacenaje) ubicadas en los bordes del núcleo principal: Almacenes de materiales de la construcción, de bebidas, talleres, carpinterías, etc.

3. Condiciones generales:

- Superficie global del Área de Reparto: 61.692 m².
- Superficie global del sector aproximada: 46.862 m².
- Uso global: Industrial en tipología de nave industrial adosada
- Edificabilidad máxima del sector: 0,4765 m².techo/ m²suelo sector (22.330).
- Aprovechamiento Medio del AR AM = 0,36195 m²tuc / m²s del AR

- Siendo 1 m²tuc igual a 1 m²t en tipología de nave industrial adosada
- Aprox. susceptible de apropiación: .. 90% AM = 0,325755 m²tuc/m²s Que nos da un aprovechamiento global de 20.096 m²tuc
- Aprovechamiento Ayuntamiento en el sector:
10% AM x Sup del AR = 10 % x 0,36195 x 61.692 = 2.233 m²tuc
- Sistemas Generales:

- Sistema General incluido: Circunvalación Este tramo 16.281 m²s.
- Sistema General Adscrito: Parque Fluvial Noreste Z1 14.830 m²s

El sector presenta un exceso de Aprovechamiento lucrativo privado (descontado el 10% de los excesos de la administración), para la obtención de los SS.GG. adscritos, de 14.830 x 90% AM = 4.831 m²tuc

4. Reservas de suelo para dotaciones publicas:
4.1. Dotaciones locales:

Como mínimos serán los indicados a continuación, los cuales no serán en todo caso inferior a los estándares y módulos mínimos establecidos en el la legislación urbanística vigente.

- Espacios libres: 5.000 m²> 4.687 (10% del sector)
Localizados en el entorno al arroyo Cogozuela (al norte del sector), en su zona de protección y en la zona de olivar al sur del sector del sector.
- Equipamientos: 2.000 m²> 1.875 (4% del sector)
- Reserva de aparcamientos públicos: Una (1) plaza por cada 100 m² de edificación.

4.2. Dotaciones generales:

- Sistemas generales incluido en el sector:
- Circunvalación Este tramo 1, con 6.281 m²s aproximadamente. El ancho total de este viario de circunvalación se establece en 20 metros y 15 metros según zonas, considerándose como viario estructurante 15 metros de ancho. Su concreción exacta en el terreno podrá sufrir pequeñas variaciones sin que éstas se consideren modificaciones puntuales.

Su urbanización se contemplará en los costes de urbanización del sector, salvo el acerado del margen colindante con el parque fluvial.

- Sistema General Adscrito a este suelo urbanizable:
- Parque Fluvial Noreste Z1, con 14.830 m²s

5. Condiciones orientativas de la edificación para el cálculo de la edificabilidad del sector:

- Uso y tipología característica: Industrial en su categoría II.
- Superficies orientativa de la ordenación propuesta:

- Superficie lucrativa.	39,71% St = 18.608 m ² .
- Superficie dotación: espacios libres y equipamientos:	11,83% St = 5.546 m ² . 4,43% St = 2.075 m ² .
- Superficie red viaria considerada como local	30,63% St = 14.352 m ² .
- Superficie red viaria considerada como general:	13,40% St = 6.281 m ²
Total	100,00% St = 46.862 m ²

- Parcela mínima: Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros, con una superficie mínima de parcela: doscientos metros cuadrados.

- Ocupación máxima de la edificación en la parcela: 100 %
- Altura máxima: ocho (8) metros.
- Índice máximo de edificabilidad neta en las parcelas edificables resultantes:

100% x 1,20 m²/m²= 1,20 m²t/m²s

- Edificabilidad: Suelo lucrativo x edificabilidad neta de parcela = Edificabilidad global.

Manzana-1	8.338 m ² solar x 1,2 m ² t/m ² s = 10.006 m ² t
Manzana-2	10.270 m ² solar x 1,2 m ² t/m ² s = 12.324 m ² t
total:	22.330 m ² t

6. Criterios de ordenación:

- La ordenación propuesta en su aspecto general se considerará preferente para el planeamiento de desarrollo, debiendo justificarse las variaciones que se realicen en aras a una mejor propuesta y al cumplimiento de los objetivos marcados para el sector. En todo caso, la ordenación concreta del sector se adaptará en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial

a) El viario señalado en el plano correspondiente no se considerará vinculante, pudiendo sufrir modificaciones en aras a una ordenación más óptima. No obstante el ancho del viario principal (acceso de las distintas parcelas) será como mínimo de 15 metros.

b) El sistema de espacios libres de dominio y uso público se localizará en la zona del entorno del arroyo Cogozuela y del olivar existente. El equipamiento público se ubicará también en su mayor parte junto a la zona de espacio libre, en la parte alta de la loma. La ubicación concreta de ambos espacios será definida por el plan de desarrollo.

c) En ambos márgenes del cauce de aguas que atraviesa la parte inferior del sector se establecerá una zona de espacio libre de protección, independientemente a los 5 m de servidumbre de uso público del cauce.

7. Desarrollo del sector:

- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
- Sistema de actuación: Compensación para las distintas UE que puedan definirse.
- Instrumento de Gestión Reparcelación.
- Organo actuante Junta de Compensación u otras modalidades señaladas en el ordenamiento urbanístico (propietario único, convenio con el Ayuntamiento el 100% de los propietarios).
- Orden de prioridad: 2.º prioridad (6 años desde la aprobación del PGOU).
- Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución.

8. Documentación gráfica: AR-4- Unico Sector industrial (SUBleS-I2)

6.3.5 Área de Reparto AR5- Sector único No Ordenado Residencial: SUBleS-R3 «Rozuela»

1. Antecedentes y situación:

Se tratan de terrenos localizados al Norte de la núcleo de población actual. Tal sector se presenta entre el camino de acceso al cementerio y las traseras a la Calle Virgen del Valle. Su uso actual es el agropecuario: zona de olivar en pendiente, zona agrícola en secano y una pequeña explotación ganadera. Se presenta en sus aledaños una construcción residencial y cobertizos ganaderos de explotación familiar.

2. Objetivos:

a) Absorber el crecimiento residencial del núcleo principal, ordenando y ofreciendo suelo edificable en uno de los límites del suelo urbano actual.

b) Potenciar el área Norte del municipio, mediante la conexión viaria con la zona Noreste de la ciudad (Calle Virgen del Valle) y creando parques urbanos que aumente el bienestar y

calidad de vida de la población y en especial a la zona Norte que se presenta más discriminada y degradada respecto a la zona sur del núcleo de población.

c) Obtención de diversos suelos para SS.GG. tanto incluidos en el sector como excluidos.

3. Condiciones generales:

- Superficie global del Área de Reparto: 55.124 m².
- Superficie global del sector: 49.847 m².
- Uso y tipología característica: Residencial en media densidad.

Vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras con un 30% de VP mínimo.

- Edificabilidad máxima del sector: 0,6636 m²techo/m²suelo (33.074 m²t).
- Densidad de vivienda del sector: 47 viv/Ha. (234 viviendas de las cuales 82 serán de VP y 152 de VLibre)

• Aprovechamiento Medio del AR $AM = 0,60 \text{ m}^2\text{tuc} / \text{m}^2\text{s}$
Donde 1 m²tuc = 0,7 m²t viv renta libre+ 0,3 m²t viv protegida

• Aprov. susceptible de apropiación: 90% AM x Sup del AR = 29.766,6 m²tuc

- Aprovechamiento Ayuntamiento en el sector: 10% AM x Sup del AR = 3.307,4 m²tuc
- Porcentaje mínimo para PVP 30% de la edificabilidad residencial del sector.
- Sistemas Generales:

- Sistema General incluido: 5.000 m² (Parque en ladera).
- Sistema General Adscrito: 5.277 m² (viario de circunvalación Norte tramo T1 y viario de conexión Norte-Este).

El sector presenta un exceso de Aprovechamiento para la obtención de SS.GG. adscritos que, descontado el 10% de los excesos correspondiente a la administración, ascienden a 5.277 x 90% AM = 2.849,58 m²tuc.

4. Reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas.

Como mínimos serán los indicados a continuación, los cuales no serán en todo caso inferior a los estándares y módulos mínimos establecidos en el la legislación urbanística vigente.

4.1. Dotaciones locales públicas:

- Espacios libres: mínimo 6.000 m²> 5.954 m²(18 m²s x 33.074 m²t/100 m²t)
> 4.985 m²(10% superficie del sector)
- Equipamientos: mínimo 7.300 m²> 7.277 m²(22 m²s x 33.074 m²t/100 m²t)
- Reserva de aparcamientos públicos: Una (1) plaza por cada 100 m²de edificación, de las que al menos una plaza por vivienda deberá estar en vial público (234 plazas > 0,5 plazas por cada 100 m²t)

4.2. Dotaciones generales:

- Sistemas generales incluido en el sector:
- Espacio libre: Parque en ladera con 5.000 m²

- Sistemas generales adscrito:

- Circunvalación Norte tramo 1, con 4.264 m²s aproximadamente.
- Conexión Norte-Este: tramo único de 1.014 m² aproximadamente.

El ancho total de estos viarios de circunvalación se establece en 10 metros. Su concreción exacta en el terreno podrá sufrir pequeñas variaciones sin que éstas se consideren modificaciones puntuales.

El coste de la ejecución material de estos viarios se contemplarán como cargas exteriores al sector.

5. Condiciones orientativas de la edificación para el cálculo de la edificabilidad del sector:

- Sector R-3: 49.847 m²x 31,60 % x 2,1 m²t/m²s = 33.077 m²t edif.sector=0,6636 m²t/m²s
- Uso característico: Residencial.
- Densidad de vivienda: 47 viv/Ha. (234 viviendas aproximadamente).
- Superficies orientativas de la ordenación propuesta:

- Superficie lucrativa	31,60% St = 15.751 m ² .
- Superficie equipamiento	14,94% St = 7.446 m ²
- Superficie espacios libres	13,15% St = 6.556 m ² .
- Superficie red viaria local	30,28% St = 15.094 m ² .
- Superficie SS.GG:	10,03% St = 5.000 m ² .
Total	100,00% St = 50.647 m ² .

- Altura máxima: Dos y tres plantas.
- Edificabilidad neta por parcela lucrativa:
-Vivienda entre medianeras 2,1 m²t / m²s
- Número de viviendas protegidas y libres. Relación m²c y número de viviendas

VP: 33.074 m²t x 30% /120 = 9.922,20 m²tVP/120 = 82 viv VP
VL: 33.074 m²t x 70% /120 = 23.151,80 m²tVL/150m²t = 152 viv VL

- Relación m²parcela/vivienda y m²de techo/vivienda:
15.751 m²s/ 234 viviendas = 67 m²s/ vivienda.
80 % 33.074 m²t m²t / 234 viviendas = 113 m²t/ vivienda.
(Se contempla un 20% de la edificabilidad total para otros usos compatibles con el residencial: Comercial, garajes, etc.)

6. Criterios de ordenación:

- La ordenación propuesta en su aspecto general se considerará preferente para el planeamiento de desarrollo, debiendo justificarse las variaciones que se realicen en aras a una mejor propuesta y al cumplimiento de los objetivos marcados para el sector. Sí se considerará vinculante la creación de un viario paralelo a Avda San Manuel con conexión al menos al principio y al final de ésta vía, así como las conexiones con el resto de la red existente en su perímetro.

- En todo caso, la ordenación concreta del sector se adaptará en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial

- Dos de las conexiones viarias con la calle Virgen del Valle deberán ser resueltas como cargas del sector (Ap-v2 y Ap-v3), así como las conexiones con la Avenida S. Manuel (Ap-v15 y Ap-v16).

- Las superficies de la ordenación propuesta para el cálculo de la edificabilidad del sector, así como la edificabilidad neta por parcela lucrativa considerada en el punto anterior, se considerarán orientativas.

- El ancho del viario deberá absorber un número de un (1) aparcamiento por vivienda (mayor a 0,5 plazas por cada 100 m² construidos), disponiéndose si fuere necesario zonas exclusivas de aparcamientos públicos.

- Se le incluye como carga del sector, el coste de la ejecución material del viario general adscrito a este suelo urbanizable.

7. Desarrollo del sector:

- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Instrumento de Gestión: Proyecto de Reparcelación.

- Organismo actuante: Particulares en Junta de Compensación o convenio urbanístico.
 - Orden de prioridad: 2ª prioridad (6 años desde la aprobación definitiva del PGOU).
 - Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución por uno público.
8. Documentación gráfica: AR5-Unico Sector R3 (SUbS-R3).

TÍTULO VII

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales

Art. 7.1.1. Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el presente PGOU considera como tal por cumplir los requisitos legales dispuestos en el art. 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el art. 45 de la LOUA.

2. La delimitación de este suelo es la contenida en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo. Núcleo Principal».

Art. 7.1.2. Régimen del suelo urbano.

1. Se estará a todo lo previsto en el Capítulo II del Título II de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en el Capítulo I del Título II de la LOUA, por tanto desde la aprobación definitiva de este PGOU quedará establecido el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en lo que les corresponda, según las condiciones y plazos establecidos para el área en que se ubiquen.

2. En el Suelo Urbano se establecen dos categorías:

a) Suelo Urbano consolidado: integrado por los terrenos ya urbanizados o con la condición de solar, y no incluidos en la categoría siguiente por encontrarse completamente urbanizados. También formarán parte de esta categoría las parcelas que aún sin la consideración de solar presenten elementos de urbanización inacabada (obras de vialidad como la pavimentación de Acerados y Calzadas, obras de instalaciones, etc) así como actuaciones no integradas como las correcciones de alineaciones que por su reducida superficie no se consideren incluidas en Unidades de Ejecución. Tales cesiones serán gratuitas y urbanizadas para su consideración como suelo urbano consolidado. Las actuaciones puntuales previstas en el presente PGOU se ejecutarán: a través de obras públicas ordinarias pudiendo imponerse cuotas de urbanización a los beneficiarios; o a través de obras particulares incluidas en proyecto de edificación o de obras de urbanización.

b) Suelo Urbano No Consolidado: comprende los terrenos que formando vacíos urbanos, en general de ámbitos reducidos, se encuentran carentes de urbanización y de una ordenación que establezca los suelos dotacionales precisos. La ejecución de tales suelos se prevé a través de Unidades de Ejecución, estableciéndose un área de reparto para cada una de ellas con su correspondiente aprovechamiento medio.

Art. 7.1.3. Plazos para el cumplimiento de los deberes en suelo urbano.

1. El plazo para la equidistribución, cesión y urbanización de las unidades de ejecución en suelo urbano se establecen desde estas Normas en cuatro (4) u seis (6) años para las de gestión privada (sistema de compensación), según lo indicado en el cuadro de prioridades contenido en el art. 7.8.8 de estas Normas. Transcurridos estos plazos, podrá sustituirse el sistema de compensación por un sistema público.

2. El plazo para materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente (derecho a edificar) mediante la solicitud de licencia no se fija en estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento puede optar por acordar la fijación de tales plazos mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución regulado en el art. 106 de la LOUA, aplicando la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

3. Los plazos para la ejecución de las obras se fijarán en el otorgamiento de la licencia, indicándose el plazo de iniciación, el de interrupción máxima y el de su finalización. Se podrá conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados y siempre que los actos a prorrogar sean conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. El transcurso de los plazos significará la caducidad de la autorización que deberá ser declarada expresamente y previa audiencia del interesado, debiendo de solicitar en plazo no mayor a dos meses una nueva licencia o en caso contrario declarar la parcela o solar en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

7.1.4. Acciones de edificación

1. Las acciones de edificación, ya se trate de obras de nueva planta, de ampliaciones o de reformas, sólo serán autorizadas en el suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga la condición de solar y se ajuste a las determinaciones contenidas en los títulos III (Condiciones Generales de Edificación) y IV (Condiciones Generales de los Usos) y en los capítulos siguientes del presente título (Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano).

2. Cuando se pretenda edificar sobre parcelas en suelo urbano no incluidas en Unidades de Ejecución deberán tener la condición de solar en el momento de solicitud de licencia o si no fuera así, deberá garantizarse su ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para su consideración como solar, pudiéndose incluir tales obras como complementarias en el proyecto de edificación.

3. Cuando se pretenda edificar sobre terrenos incluidos en Unidades de Ejecución de forma simultánea a la urbanización deberá cumplirse los siguientes requisitos: firmeza administrativa del instrumento de equidistribución, aprobación del proyecto de urbanización, apreciación que para la terminación de la edificación esté dotada con los servicios precisos para la condición de solar, formalización de aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar, y asunción expresa y formal por el propietario de no ocupación ni utilización de la construcción hasta la completa terminación de las obras de urbanización. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización y recibidas por el Ayuntamiento.

7.1.5. División del suelo urbano.

1. En suelo urbano se aplicará el régimen de ejecución jurídica correspondiente a cada situación, teniendo en cuenta que puede darse la siguiente división atendiendo a su gestión:

a) Suelo urbano consolidado: Corresponde a terrenos englobados en Áreas de Ordenanzas, sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, pudiendo ser:

a.1) Con la condición de solar, por lo que podrán otorgarse licencias directamente de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

a.2) Sin la condición de solar por presentar una urbanización incompleta, por lo que los propietarios deberán de completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar.

Dentro de estas áreas se establecen distintas actuaciones singulares o aisladas que corresponden a terrenos que necesitan un reajuste de alineaciones; a la obtención de espacios libres de uso y dominio público fuera de las UE; y a actuaciones en cuanto a la apertura y creación de nuevos viarios. Así mismo se señalan aquellos suelos que presentan una clara urbanización incompleta (sin la condición de solar).

b) Suelo urbano no consolidado:

- Actuaciones sistemáticas: carentes de urbanización consolidada y colindante con la estructura urbana existente: Corresponde a áreas y sectores que se desarrollan mediante su inclusión en Unidades de Ejecución para garantizar su total urbanización (así como las cesiones y la equidistribución) con carácter previo a la concesión de licencia. Se desarrollan mediante los instrumentos de gestión determinados en cada caso, según el sistema de actuación establecido. Además, en suelo urbano podrá establecerse otras Unidades de Ejecución si así fuera necesario, aún no contempladas en estas normas, para garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas.

- Actuaciones asistemáticas en Área de Reparto o sin Área de Reparto: corresponde a áreas de suelo urbano que presentando carencia de urbanización o dotaciones, su nivel de edificaciones existentes hacen difícil su gestión de forma sistemática. Se contempla un área homogénea de edificación (sin área de reparto) a la que se le atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, requiriéndose la mejora de los servicios públicos y urbanización existente.

2. Atendiendo a los usos, el suelo Urbano se califica en las siguientes clases:

- a) Residencial.
- b) Secundario.
- c) Terciario.
- d) Equipamiento.
- e) Espacios libres: plazas, jardines y parques.
- f) Viario.

3. A los efectos de regular las acciones de edificación que pueden desarrollarse en el suelo urbano, éste se divide en Ordenanzas de Edificación que se definen en los capítulos siguientes de este título. Las zonas de ordenanza son las siguientes:

- a) Ordenanza de Casco Antiguo.
- b) Ordenanza de Extensión
- c) Nuevos desarrollos.
- c) Ordenanza Industrial.
- d) Ordenanza de Equipamiento y Servicios Públicos.
- e) Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público.

3. Las Unidades de Ejecución se regulan mediante fichas individualizadas, que se recogen en el presente título, indicándose las ordenanzas a la que estarán sujetas. Además, cumplirán las condiciones generales establecidas en cuanto a urbanización, usos y edificación.

7.1.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1. En las actuaciones asistemáticas, el aprovechamiento subjetivo será el cien por cien (100%) del aprovechamiento objetivo resultante de la aplicación de las condiciones establecidas en la ordenanza correspondiente.

2. El aprovechamiento subjetivo de propietarios incluidos en una Unidad de Ejecución será el establecido en la legislación vigente y que corresponde al noventa por cien (90%) del aprovechamiento medio de la U.E.

7.1.7. Parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano.

1. La acción de parcelación urbanística se ajustarán a lo establecido en la legislación urbanística, así como lo dispuesto en el art. 1.4.11 de las presentes Normas.

2. Se admiten acciones de parcelación en aquellas zonas del suelo urbano no incluidas en Unidades de Ejecución (actuaciones asistemáticas), siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de Edificación sobre parcela mínima, dimensiones y características geométricas de las parcelas resultantes, y en ellas se permitan. Quedarán sujetas a licencia.

3. En las zonas incluidas en Unidades de Ejecución (actuaciones sistemáticas) sólo se permitirán acciones de parcelación como consecuencia y desarrollo de dichas unidades de ejecución a través del proyecto de Compensación o proyecto de Reparcelación que la contuviese o a través de una Parcelación posterior sujeta a licencia urbanística.

7.1.8. Alineaciones y rasantes.

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por el plano de «Clasificación y calificación del suelo. Núcleo Principal» mientras no se varíen o precisen a través de estudios de detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

2. En las Unidades de Ejecución, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de estudios de detalle, según las condiciones de ordenación que se establecen para cada Unidad de Ejecución.

3. No obstante, en aras a una mayor flexibilidad del planeamiento, y exceptuando el área donde le es de aplicación la Ordenanza de Casco Antiguo, la edificación podrá retranquearse respecto a la alineación oficial exterior siempre que se proyecten tramos completos de calles y respondan a un proyecto unitario, dejando en estos casos los correspondientes retranqueos como terrazas de uso y dominio privado o alineación interior (separa la superficie edificable de las libres dentro de una misma parcela).

CAPÍTULO 2

Ordenanza núm. 1: Casco antiguo

7.2.1. Definición, tipología y ámbito.

1. La Ordenanza de Casco Antiguo regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en el ámbito del núcleo más antiguo de Alcalá del Valle, definido por las especiales características de su trama y morfología urbana, consolidado casi en su totalidad por tipología de vivienda unifamiliar adosada en manzana cerrada. La finalidad prioritaria de esta normativa es la protección de sus valores ambientales y tipológicos, así como de su traza urbana.

2. La edificación ocupa prioritariamente el suelo más próximo al frente de parcela, alineándose a vial totalmente con la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar entre medianeras conformando manzanas cerradas. La edificación suele avanzar en el interior hasta unos 15 metros, a partir del cual se presentan ampliaciones y edificaciones secundarias hasta la casi total ocupación de la planta. Las parcelas en esquina y las de menor fondo son ocupadas, en general, en su totalidad.

La parcelación es, por regla general, muy irregular de forma rectangular con pequeño frente (4 a 7 metros) y gran fondo (alcanzando algunas manzanas los 50 metros con fachadas pasantes). Su superficie oscila entre los 100 y 200 metros cuadrados.

3. Su ámbito es el que aparece señalado en el Plano «Clasificación y Calificación de Suelo. Núcleo Principal» de este PGOU, configurado por el núcleo original en llanura y su desarrollo hasta las primeras décadas del siglo XX.

7.2.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en este PGOU. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta. En relación con las edificaciones de nueva planta, los criterios estéticos señalados serán más depurados de ornamentación, evitando imitaciones.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación según lo regulado en los artículos 1.1.7 y 1.1.8 del presente plan.

7.2.3. Condiciones de las obras permitidas.

1. Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente en el caso de que ésta sea superior a la establecida, salvo que por incumplimiento de las condiciones de calidad e higiene, de seguridad y de estética, los servicios técnicos municipales consideren que constituye una desviación importante de los objetivos de las mismas.

b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela. Sin embargo, se podrán realizar ampliaciones verticales de edificios que incumpla lo existente algún parámetro relativo a la ocupación de la parcela o a la posición de la edificación incluyendo dimensiones de los patios, siempre y cuando la superficie ampliada sí se ajuste a dichos parámetros.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

d) En relación con el fuera de ordenación y fuera de ordenanza se estará a lo regulado en los artículos 1.1.7 y 1.1.8 de las presentes normas.

Sección 1.ª condiciones particulares de uso

Además de las Condiciones Generales de Uso reguladas en el Título IV de estas Normas Urbanísticas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

7.2.4. Uso característico.

1. El uso característico y dominante es el residencial en vivienda unifamiliar.

2. La tipología característica es la edificación entre medianeras alineada a vial y conformando manzanas cerradas.

7.2.5 Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que señalan a continuación, siempre que ello no supongan una desviación del uso y tipología característico:

a) Residencial: La vivienda bifamiliar y plurifamiliar.

- La vivienda bifamiliar y la edificación con tres viviendas, preferentemente con zaguán común.

- La vivienda plurifamiliar en las condiciones contempladas en el artículo 7.2.17 de estas Normas.

b) Secundario en edificio compartido:

- Industrias de categoría I en planta baja o semisótano, compartiendo el uso con el característico.

- Almacenes en planta baja, semisótano o sótano.

c) Terciario:

- Oficinas, en todas sus categorías.

- Comercial en planta baja y semisótano, en sus categorías A, B y C.

- Hotelero en edificio compartido o exclusivo

- Espectáculos y Salas de reunión, compartido con el uso característico. Si tal uso tiene carácter dotacional público o privado (teatros, cines, asociaciones de vecinos, etc.) podrá permitirse en edificación exclusiva.

- Aparcamientos y garajes en los edificios: en planta baja, semisótanos y sótanos. Las puertas de cochera no tendrán una anchura superiores a tres (3) metros y deberá componerse con el resto de la fachada, regulándose su dintel en relación a los otros huecos de planta baja.

d) Los usos de carácter dotacional:

- Los usos globales de Equipamiento y Servicios Urbanos e Infraestructuras, pormenorizados en: educativo, deportivo, sociocultural, religioso, sanitario, asistencial y público-administrativo, servicios urbanos e infraestructurales, en edificio exclusivo o compartido.

- Los usos de espacios libres de uso público pormenorizado en Plazas y Jardines.

- El uso de viario rodado y peatonal, en los espacios calificados como tales, así como los aparcamientos en la red viaria y subterráneos.

Sección 2.ª Condiciones particulares de la edificación

Además de las Condiciones Generales de la Edificación reguladas en el Título III de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

7.2.6 Condiciones de parcela.

1. Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

a) Que se trate de parcelas con frente a dos calles opuestas, cumpliendo ambas parcelas al menos la condición de superficie mínima establecida en este artículo.

b) Que se trate de parcelas cuyo frente sea mayor que el frente máximo establecido (15 metros), siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

c) Que la segregación se realice para agregar a otra finca colindante que no reúna las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto de la finca cumpla con las condiciones de parcela mínima que se establecen en este artículo.

2. Con carácter general se prohíbe la agregación de parcelas salvo en los siguientes casos:

a) Cuando se agreguen varias parcelas colindantes, algunas de ellas con superficies y frente inferiores a los mínimos establecidos en el punto siguiente. En estos casos el frente máximo podrá rebasarse en un 20% al establecido.

b) Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, debiendo manifestarse en fachada un despiece que tenga como referencia la parcelación original.

3. Se considerará como parcela mínima edificable la parcela catastral existente a la entrada en vigor del presente PGOU, permitiéndose modificaciones o ajustes de pequeña entidad en la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados. Ninguna parcela existente a la entrada en vigor de las presentes normas o a consecuencia de su desarrollo, será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto por superficie como por fachada o fondo.

No obstante, a los efectos de segregaciones de fincas, la parcela mínima edificable queda definida por las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: Ochenta (80) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: Seis (6) metros.
- c) Frente máximo: Quince (15) metros.
- d) Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

4. Cualquier actuación unitaria en dos o más parcelas deberá contar previamente con su agregación registral, siéndole de aplicación los parámetros urbanísticos correspondientes a la superficie total resultante.

5. Se permitirán los acuerdos de segregación/agregación producto de una regularización de las pequeñas diferencias de alineaciones entre las líneas divisorias y medianeras de parcelas.

7.2.7. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano correspondiente, que corresponden en general a las existentes.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela. Tampoco se permiten los soportales, salvo los ya existentes en edificaciones tradicionales.

3. Se permitirán viviendas que, no dando frente a vial, den frente a patios videros o a patios de manzanas, definidos en el art. 3.3.10 de estas normas, así como a los espacios recogidos como espacio libre público con señalamiento de alineación en el plano correspondiente.

7.2.8. Ocupación.

1. El porcentaje de ocupación de la edificación en una parcela del casco antiguo será del 100 % en una profundidad de 25 metros, salvo los patios necesarios para mantener las condiciones de salubridad.

2. Tras este fondo sólo se permitirán edificaciones auxiliares al uso principal.

3. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones higiénicas que se establecen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas, especialmente lo referente a patios regulados en el art. 3.3.8 de estas Normas.

4. Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela. Solo se permitirá una planta bajo rasante, salvo que la edificación en ladera originase más de una sin necesidad de excavación de tierras.

7.2.9. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será el que resulte de aplicar los parámetros de ocupación, altura máxima, fondo máximo y las condiciones de calidad e higiene.

7.2.10. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en:

- Dos plantas (B+1) permitiéndose una tercera planta retranqueada 3,50 metros mínimo desde la línea de fachada.
- O Tres plantas (B+2).

Se indica gráficamente las calles y los tramos de ésta en la que se permite dos plantas (B+1+A) y 3 plantas (B+2). En calles con alturas diferentes, podrá volver la edificación de más altura una longitud máxima de siete (7) metros.

2. La altura máxima de cornisa será de nueve con ochenta (9,80) metros para tres (B+2) plantas, seis con ochenta (6,80) metros para dos (B+1) plantas y tres con veinte (3,2) metros para la planta ático. No obstante, respecto a la altura señalada en metros prevalecerá la adecuación a los edificios tradiciona-

les colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.).

3. En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.6 de estas Normas, con las siguientes salvedades:

a) La cubierta de la altura máxima permitida podrá ser:

- Inclinada de teja curva. La pendiente del tejado estará comprendida entre el treinta (30%) y cuarenta (40%) por ciento, salvo que los edificios tradicionales colindante exijan mayores pendientes; en ningún caso la cumbrera se elevará más de tres (3) metros sobre el alero.

Podrá utilizarse el espacio bajo la cubierta inclinada para recintos no habitables y siempre vinculados a los espacios inferiores: Trasteros, lavaderos, instalaciones, y similares, y por consiguiente no serán computables a los efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad neta máximo permitido, si fuere el caso. La apertura de huecos de estos espacios sólo se podrá realizar hacia hastiales o hacia azoteas planas.

- Plana transitable o no transitable. El acceso a la cubierta transitable deberá realizarse mediante escaleras abiertas desde espacios inferiores también abiertos, o desde castillete mínimo e imprescindible para su acceso y retranqueado un mínimo de 3,5 metros de las fachadas.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar una altura mayor a 1,4 metros desde la cornisa.

b) Sobre la altura de cubierta anterior no se permitirá construcción alguna excepto: chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y climatización de aire, paneles de captación de energía solar y elementos de telecomunicaciones.

4. La altura libre de las plantas será la siguiente:

- Planta baja: Comprendida entre 2,8 y 3,5 metros.
- Resto: Comprendida entre 2,5 y 3,00 metros.

7.2.11 Patios.

1. No se permiten patios abiertos a fachada ni el patio tipo inglés.

2. Se estará a lo regulado sobre patios en las condiciones generales de la edificación.

7.2.12 Dotación de aparcamientos.

1. En el ámbito de esta ordenanza se exige a todos los edificios existentes de la dotación de aparcamientos exigida en las presentes Normas Urbanísticas para los distintos usos.

2. Para los edificios de nueva construcción será exigible un aparcamiento en garaje por vivienda y uno por cada 100 m²t en uso distinto al residencial siguiendo lo establecido para cada uno de tales usos en el Título IV (Condiciones Generales de los Usos) y en su sección particular, de estas Normas.

3. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios con uso residencial para vivienda unifamiliar o bifamiliar cuyo solar, no siendo resultante de un fraccionamiento posterior a la entrada en vigor de la presente norma, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados
- c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

4. En todo caso se podrá eximir por parte de la corporación municipal, de la dotación de aparcamientos cuando concurren las circunstancias especiales indicadas en el art. 4.1.8.2 previo informe técnico a solicitud del particular.

Sección 3.ª Condiciones particulares estéticas

Además de las Condiciones Generales de Estética reguladas en el Capítulo 5 del Título III de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

7.2.13. Composición de las fachadas.

1. En el diseño y composición de fachadas se seguirán las pautas de la edificación tradicional, ajustándose a las preexistentes colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.)

2. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos. Su anchura máxima será entorno a ciento cincuenta (150) centímetros, excepto en planta baja para el uso comercial (escaparates) y garajes que podrá tener dimensiones mayores sin sobrepasar los 3 metros, debiendo componerse con el resto de la fachada. Se harán coincidir verticalmente los ejes de los huecos en las distintas plantas de una misma edificación.

3. En la proporción macizo-hueco en fachada será a igual o predominando el macizo sobre el vacío. Las líneas maestras de composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas de su entorno acordes con esta normativa, tanto en sentido vertical como horizontal. La separación mínima entre huecos será de sesenta y cinco (65) centímetros.

4. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

5. La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a cincuenta (50) centímetros.

6. Las puertas de garajes o cocheras y huecos de escaparates no podrán tener una anchura superior a tres metros (3) y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.

7. No se podrán significar en fachada los gruesos de los forjados.

8. Se prohíben en fachada: las terrazas cubiertas que ocupen la totalidad de la fachada, debiendo resolverse de forma similar a huecos de ventana y balcones pero sin carpintería; los retranqueos en el plano de fachada; y los tendedores en fachada. Se prohíbe expresamente la colocación de tejas en fachadas que no rematen cubiertas y que no tengan una proyección horizontal de al menos (2) metros.

9. Las tapias tendrán tratamiento acorde con el entorno, con acabado mínimo de enfoscado y pintado y una altura mínima de 2 metros.

10. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán de tal manera que de cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas y los huecos cerrados con elementos acordes y decorosos. En caso de dejar esperas para pilares de planta alta se dispondrá pretil de altura máxima uno con veinte (1,20) metros, que oculte su visión desde la vía o espacio público a que dé frente.

7.2.14. Cuerpos y elementos salientes.

1. Se prohíben expresamente los cuerpos salientes cerrados, definidos en el art.3.5.9 de estas Normas.

2. Se permitirán cuerpos volados abiertos, definidos en el art. 3.5.9, de la forma que sigue, según el ancho de la calle:

a) En calles de anchura igual o superior a cinco (5) metros.

a.1) En planta alta:

- El vuelo tendrá un máximo de cuarenta (40) centímetros, comprendiendo como máximo tres barrotes verticales de cerrajería con una separación entre 10 y 12 centímetros de hueco máximo entre ellos. Deberán dejar una altura libre mínima desde el acerado de tres (3) metros en el punto medio de la fachada y de dos con sesenta (2,60) metros en el punto más desfavorable.

- La longitud del vuelo de balcones no podrá extenderse a más de un hueco, ni superar veinte (20) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo. Su altura no será superior a ciento diez (110) centímetros, ni su longitud superior a ciento setenta (170) centímetros.

- Los tableros de apoyo de los balcones tendrán un canto máximo de doce (12) centímetros si no presenta moldura y de veinte (20) centímetros con molduras.

a.2) En planta Baja.

- En planta Baja el vuelo máximo permitido será de veinticinco (25) centímetros, comprendiendo uno o dos barrotes verticales no superando 1/10 del ancho del acerado.

b) En calles con anchos iguales o inferiores a cinco (5) metros.

- En planta alta el vuelo no podrá ser mayor a un barrote o doce (12) centímetros

- En planta baja no se permitirá saliente alguno salvo el alféizar, debiendo de disponerse la cerrajería embebida en el paramento de fachada.

3. En relación con los elementos salientes permanentes, definidos en el art. 3.5.11 apartado 1 de estas Normas, se estará a lo siguiente:

a) Los aleros de las cubiertas inclinadas presentarán forma tradicional: varios listoncillos de 12 centímetros cada uno máximo; o ladrillo colocado en pico y listón; hiladas de tejas de cobija; o formas similares. El vuelo máximo será de 35 centímetros, incluido el vuelo de doce (12) centímetros máximo de la teja.

b) Las cornisas: su vuelo máximo será 35 cm, y su canto máximo de doce (12) centímetros si no presenta moldura y de veinte (20) centímetros con molduras.

c) Líneas de impostas: su vuelo máximo será veinte (20) cm, y su canto máximo de doce (12) centímetros si no presenta moldura y de veinte (20) centímetros con molduras

d) Recercados de huecos (jambas, dinteles, escaparates, etc): cinco (5) centímetros de saliente máximo.

c) Zócalos: su vuelo máximo no podrá exceder de diez (10) centímetros ni superar un décimo (1/10) el ancho de la acera.

4. En relación con los elementos salientes no permanentes, definidos en el art. 3.5.11 apartado 2 de estas Normas, se estará a lo siguiente:

a) Se prohíben las marquesinas y los toldos fijos. Se podrán instalar toldos móviles en disposición tal que no abarquen más de un hueco, y de color liso.

b) Las placas o anuncios (muestras) deberán ser mediante letras independientes y no sobresaldrán del plano de fachada más de diez (10) centímetros. Se colocarán sobre los dinteles, tendrán una longitud máxima igual al ancho del hueco y no sobrepasarán la altura del forjado. No se permiten placas o anuncios luminosos. Se permitirán placas de dimensiones máximas de cuarenta (40) por treinta (30) centímetros, colocadas en los laterales de los huecos y de materiales cerámicos, metálicos o de policarbonato.

c) Se permitirán rótulos tipo banderín, con dimensiones máximas de sesenta (60) por cuarenta (40) centímetros y de material noble (generalmente de madera, hierro o cerámico, y combinación entre ellos), prohibiéndose los plásticos y luminosos (se exceptúa los rótulos de servicio sanitarios de urgencia o de seguridad).

5. En vuelos, se prohíben los petos y antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo realizarse mediante soluciones en cerrajería a base de balaustres verticales de hierro macizo.

6. La rejería, tanto de planta baja como alta, en general, estará formada por elementos verticales con una separación de entre diez (10) y doce (12) centímetros, trabados por pletinas horizontales. Serán de acero o hierro forjado y pintado de colores tradicionales.

7.2.15. Materiales y acabados.

1. Revestimientos: En el acabado de fachadas predominará el enfoscado de mortero y pintura o cal, de color blanco o claros, permitiéndose tonos ocre dentro de la gama de las tierras para remarcar elementos salientes. Se prohíben expresamente el ladrillo visto, hormigón visto, revestimientos de plástico y piedra artificial en toda la fachada, a excepción de lo indicado para zócalos y molduras. En planta baja para local comercial se permitirá revestimientos decorativos acorde y armonización con el entorno: piedra natural sin pulido ni abrigantado, elementos singulares de madera, etc.

2. Zócalos: En zócalos sólo se podrá utilizar:

a) La piedra natural irregular de la zona (laja de piedra) en su color (en tono ocre o gris, nunca en colores llamativos), dispuesta de forma tradicional y sin pulidos ni abrigantados y ni barnizada.

b) La piedra natural o artificial dispuesta verticalmente en una sola pieza, y sin pulido ni abrigantado.

c) El enfoscado de mortero a la tirolesa de color gris o pintado de color blanco o color tradicional.

d) El enfoscado de mortero o cal hasta el suelo, formando un todo de color blanco.

e) El ladrillo visto macizo colocado a tizón, como parte puntual en la composición de la fachada.

Quedan expresamente prohibidos todos los demás materiales. La altura máxima del zócalo será de cien (100) centímetros en el punto intermedio de la fachada. Los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer mayores limitaciones en orden a la armonización con el entorno.

3. Textura y recercados: Los elementos de acabado serán planos y continuos, debiendo ser la textura del paramento de fachada totalmente lisa a excepción de lo indicado para zócalos y demás cuerpos y elementos salientes. Los recercados de huecos podrán tener los acabados indicados para zócalos.

4. Medianerías: Las medianeras vistas se tratarán de igual forma que las fachadas.

5. Obra acabada: La planta baja (y las restantes en tales casos), aunque vaya a destinarse a locales comerciales o de oficina, deberá tratarse según las condiciones anteriores, dejándola totalmente acabada en los machones ciegos de fachada, y los huecos con un cerramiento que, aunque provisional, tenga una calidad y acabado semejante o igual a los anteriores.

6. Carpintería: Las carpinterías serán de madera o perfil metálico (hierro o aluminio) con las siguientes características:

a) La carpintería de madera tendrá un acabado barnizado en color oscuro o pintado en color tradicional.

b) La carpintería de hierro o acero deberá presentar secciones de perfiles superior a los cuatro (4) centímetros, y acabado de color tradicional.

c) La carpintería de aluminio presentará acabado pintado o lacado blanco o color tradicional. Se prohíbe especialmente la utilización de aluminio en su color o anodizado.

d) Las puertas de acceso a viviendas y locales serán preferentemente de madera pintada en color tradicional o material metálico semejando a la madera. Las puertas de garajes serán de madera, presentando como mínimo un chapado de este material.

7. Persianas: Las persianas podrán ser metálicas o de material plástico y deberán ser de color blanco, marfil, verde o marrón. Se prohíbe la disposición del tambor de la persiana en el exterior. En todo caso se dará preferencia a las contraventa-

nas exteriores y tapaluces interiores, con persianillas tradicionales de lamas colocadas al exterior.

8. Instalaciones en fachada: En relación con las instalaciones exteriores, independientemente a lo regulado de carácter general en el art. 3.5.8 para las instalaciones que pudieran ser visibles desde la vía pública, y lo expresado para las distintas dotaciones y servicios infraestructurales en los artículos del 3.3.15 al 3.3.23, así como las normas de urbanización de estas Normas; se estará a las especificaciones siguientes para la zona de casco antiguo:

a) Las instalaciones existentes de suministro eléctrico, alumbrado público, telefonía y demás instalaciones por cable, deberán de tenderse a una canalización subterránea, debiéndose de preverse en todos los edificios de nueva construcción o de reforma considerable, la adecuación de las instalaciones a los accesos de acometidas subterráneas.

b) Toda obra de urbanización o mejora o remodelación sustancial del espacio público, deberá prever la canalización subterránea de todo el cableado existente, que deberá ser efectiva en los cruces y pasos entre fachadas opuestas así como en los inmuebles catalogados, aunque en el resto sea más paulatino su puesta en uso debido a la falta de adecuación de las edificaciones existentes a los accesos subterráneos.

c) El contador de suministro eléctrico deberá alojarse en el zaguán de las viviendas. No obstante se permitirá en el exterior siempre que no sobresalga del paramento vertical de fachada, se presente con puerta opaca de color blanco o similar y se localice en lugar discreto de aquella. El ayuntamiento deberá de homologar el aspecto exterior de tales elementos.

9. Instalaciones en cubierta: Para las instalaciones en cubierta (antenas de toda clase, placas solares, chimeneas, depósitos de agua, aparatos de calefacción y acondicionamiento de aire, etc.) se estará a lo ya regulado en el art. 3.2.6 sobre las construcciones por encima de la altura máxima, permitiéndose su colocación en el la azotea plana o en faldones interiores de la cubierta inclinada distintos al de fachada, y siempre que no sea visible desde espacio público próximo y no produzca impactos visuales desde otros espacios públicos más lejanos.

7.2.16. Cubiertas.

1. Las cubiertas sobre la máxima altura permitida podrán ser inclinadas de teja curva, preferentemente a dos aguas vertiendo a calles y fondo, o plana transitable o no transitable.

a) Cubierta inclinada de teja curva: preferentemente será de teja curva con tratamiento envejecido. La pendiente del tejado estará comprendida entre el treinta (30%) y cuarenta (40%) por ciento (13°-20°), salvo que los edificios tradicionales colindante exijan mayores pendientes; en ningún caso la cumbre se elevará más de tres (3) metros sobre el alero.

Podrá utilizarse el espacio bajo la cubierta inclinada para recintos no habitables y siempre vinculados a los espacios inferiores: trasteros, lavaderos, instalaciones, y similares, y por consiguiente no serán computables a los efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad neta máximo permitido, si fuere el caso. La apertura de huecos de estos espacios sólo se podrá realizar hacia hastiales o hacia azoteas planas.

b) Plana transitable o no transitable. El acceso a la cubierta transitable deberá realizarse mediante escaleras abiertas desde espacios inferiores también abiertos, o desde castillete mínimo e imprescindible para su acceso y retranqueado un mínimo de 3,5 metros de las fachadas.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar una altura mayor a 1,4 metros desde la cornisa.

2. Sobre la altura de cubierta anterior no se permitirá construcción alguna excepto: chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y climatización de aire, pa-

neles de captación de energía solar y elementos de telecomunicaciones.

3. Se prohíbe expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas, así como terminación de telas asfálticas en su color negro o las acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas.

4. Se dispondrán aleros que deberán formar un plano continuo con el tejado. Como elementos sustentantes se emplearán moldura corrida, ladrillo, cobijas de tejas, según lo dispuesto en el art. 7.2.13. apartado 3. Se prohíbe la conformación del alero mediante la prolongación en vuelo del forjado horizontal de la planta de cubierta en todo su espesor o sección.

5. El vuelo máximo del alero será de treinta y cinco (35) centímetros, incluyendo el vuelo de la teja.

6. Las aguas pluviales de las cubiertas inclinadas se recogerán mediante canalones volados a la manera tradicional y bajantes conectados al alcantarillado. Si se proyectan bajantes en fachada deberán construirse en chapa de zinc o material metálico pintado, debiendo de estar embutidos en el paramento de fachada a la altura de la planta baja (mínimo de dos (2) metros desde la rasante del viario). Se prohíben las piezas de fibrocemento y los plásticos.

7. Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no produzca impactos visuales.

7.2.17. Condiciones particulares para las viviendas plurifamiliares.

1. Solo se permitirán promociones de viviendas plurifamiliares con más de tres viviendas (en vertical u horizontal) en parcelas existentes superiores a 200 metros cuadrados, y siempre que:

- a) Respondan a un proyecto unitario,
- b) Se adapten a las condiciones de uso y edificación generales y particulares de la zona: edificabilidad máxima permitida definida mediante la altura y la ocupación, estéticas, patios vivideros si existiesen viviendas que no presenten luces a espacio o vial público, etc.
- c) Mantenimiento de los espacios comunes privados.
- d) Presenten una tipología edificatoria acorde a la vivienda unifamiliar tradicional entre medianera y alineada a vial, con un acceso desde el espacio público respetuoso con dicha tipología.
- e) Eviten las medianeras al descubierto o ser tratadas para evitar los impactos visuales negativos.

CAPÍTULO 3

Ordenanza núm. 2: Extensión

7.3.1 Definición y ámbito.

1. La ordenanza de ensanche corresponde a las áreas periféricas del casco antiguo desarrollado a lo largo del viario y caminos de acceso a principios del siglo, a partir de los años 60 y en desarrollo del planeamiento actual. Está formada por edificación generalmente, en manzanas cerradas y alineadas a vial, de viviendas unifamiliares, bifamiliares o plurifamiliares adosadas.

2. Su ámbito de aplicación es el que aparece señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo. Núcleo Principal» de estas Normas.

7.3.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al

resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos, encontrándose los que actualmente existan en situación de fuera de ordenación.

7.3.3. Condiciones de las obras permitidas.

1. Se estará a lo regulado de forma particular en el art.7.2.3 de la Ordenanza Casco Antiguo de estas Normas.

Sección 1.ª Condiciones particulares de uso.

Además de las Condiciones Generales de Uso reguladas en el Título IV de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

7.3.4. Uso característico.

1. El uso característico y dominante es el residencial en vivienda unifamiliar.

2. La tipología característica de la edificación es la de edificación entre medianeras alineada a vial y conformando manzanas cerrada

7.3.5. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los regulados en el artículo 7.2.5 para la Ordenanza núm.1 Casco Antiguo, con las peculiaridades que se señalan a continuación:

a) En relación con el uso residencial se permitirá además de los usos señalados para la Ordenanza de Casco Antiguo:

- El residencial plurifamiliar en hilera en las condiciones indicadas en esta ordenanza de zona, con características de vivienda unifamiliar.

b) En relación con el uso secundario se permitirá además de los señalados para la Ordenanza de Casco Antiguo:

- Los almacenes y pequeñas industrias compatible con el uso residencial de la categoría I, en superficies no mayor de 250 metros cuadrados.

- Los servicios o talleres del automóvil, con las características reguladas para tal uso en las condiciones generales de estas Normas.

c) En relación con el uso Terciario se permitirá, además de los señalados para la Ordenanza de Casco Antiguo:

- El comercial en uso exclusivo.

- Los aparcamientos y garajes en planta baja, semisótano y sótano sin limitación de longitud de fachada, pudiendo ocupar toda la superficie de estas plantas.

d) En relación con los usos de carácter dotacional, se permitirá además de los señalados para la Ordenanza de Casco antiguo:

- Los aparcamientos bajo rasante de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio público.

7.3.6 Condiciones particulares para las viviendas plurifamiliares.

1. Se estará a lo regulado en el art. 7.2.17 para la zona de Ordenanza 1- Casco Antiguo, permitiéndose, así mismo, las actuaciones unitarias de viviendas en hilera (promociones en propiedad horizontal) que con un proyecto unitario presenten unidades de viviendas en superficie y frente por debajo de lo indicado como parcela mínima, al considerarse la parcela en su totalidad.

Sección 2.ª Condiciones particulares de la edificación.

Además de las Condiciones Generales de la Edificación reguladas en el Título III de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

7.3.7. Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas in edificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de un diez por ciento (10%) en parcelas residuales.

2. Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de nueva parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros
- Superficie mínima de parcela: ochenta (80) metros cuadrados.
- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

Se establece como frente máximo quince (15). No obstante se permitirán frentes mayores, siempre que la actuación que se pretenda sea conforme con una tipología edificatoria similar a la vivienda unifamiliar tradicional entre medianera, alineada a vial, con escalonamientos de la edificación u otros elementos que indiquen unos frentes de fachada similares a la vivienda unifamiliar.

3. Con carácter general se admite la agregación de parcelas hasta una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados. El frente máximo de parcela no podrá superar a los quince (15) metros, excepto cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público o se pretenda realizar una promoción de viviendas en hilera con las características determinadas en estas normas.

4. Se considerarán como edificables las parcelas preexistentes con inscripción registral o catastral antes de la aprobación inicial de estas Normas, aún teniendo superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas.

7.3.8. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano correspondiente, que corresponden en general a las existentes. No obstante podrá retranquearse respecto a la alineación exterior oficial sin mínimo establecido, siempre que se proyecten tramos completos de calles y respondan a un proyecto unitario, dejando en estos casos los correspondientes retranqueos como terrazas de uso y dominio privado.

2. No se permite retranqueo, al menos en primera crujía, respecto a los linderos laterales de parcela. Tampoco se permiten los soportales, salvo los ya existentes en edificaciones tradicionales.

3. Se permitirán viviendas que, no dando frente a vial, den frente a patios víveros o a patios de manzanas, definidos en el art. 3.3.10 de estas normas, así como a los espacios recogidos como espacio libre público con señalamiento de alineación en el plano correspondiente.

7.3.9. Ocupación.

1. El porcentaje de ocupación de la edificación en una parcela será:

a) El 100% de la superficie total de la parcela hasta un fondo máximo de 25 metros, con independencia de los espacios necesarios para el cumplimiento de las condiciones de calidad e higiene. Tras este fondo máximo solo se permitirán edificaciones auxiliares al uso principal.

b) Se permitirá la ocupación de un fondo mayor a 25 metros para el uso principal, siempre y cuando la edificabilidad total de la edificación no supere 2,1 m²/m²s.

2. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones higiénicas que se establecen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas,

especialmente lo referente a patios regulados en el art. 3.3.8. de estas Normas.

3. Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela. Solo se permitirá una planta bajo rasante, salvo que la edificación en ladera originase más de una sin necesidad de excavación de tierras.

7.3.10. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será el que resulte de aplicar los parámetros establecidos en el articulado de ocupación y de altura máxima.

7.3.11. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en:

- Tres plantas (B+2) independientemente del ancho de las calles.

- En calles con alturas distintas podrá volver la edificación de más altura una longitud máxima de siete (7) metros.

2. La altura máxima de cornisa será de seis con ochenta (6,80) metros para dos (B+1) plantas y nueve con ochenta (9,80) metros para tres (B+2) plantas. No obstante, respecto a la altura señalada en metros prevalecerá la adecuación a los edificios tradicionales colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.).

3. En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.6 de estas Normas, con las siguientes salvedades:

a) La cubierta de la altura máxima permitida podrá ser:

- Inclinada de teja curva. La pendiente del tejado estará comprendida entre el treinta (30%) y cuarenta (40%) por ciento, salvo que los edificios tradicionales colindante exijan mayores pendientes; en ningún caso la cumbre se elevará más de tres (3) metros sobre el alero.

Podrá utilizarse el espacio bajo la cubierta inclinada para recintos no habitables y siempre vinculados a los espacios inferiores: Trasteros, lavaderos, instalaciones, y similares, y por consiguiente no serán computables a los efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad neta máximo permitido, si fuere el caso. La apertura de huecos de estos espacios sólo se podrá realizar hacia hastiales o hacia azoteas planas.

- Plana transitable o no transitable. El acceso a la cubierta transitable deberá realizarse mediante escaleras abiertas desde espacios inferiores también abiertos, o desde castillete mínimo e imprescindible para su acceso y retranqueo un mínimo de 3,5 metros de las fachadas.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar una altura mayor a 1,4 metros desde la cornisa.

b) Sobre la altura de cubierta anterior no se permitirá construcción alguna excepto: chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y climatización de aire, paneles de captación de energía solar y elementos de telecomunicaciones.

4. La altura libre de las plantas será la siguiente:

- Planta baja: Comprendida entre 2,8 y 3,5 metros.
- Resto: Comprendida entre 2,5 y 3,00 metros.

7.3.12. Patios.

1. No se permiten patios abiertos a fachada ni el patio tipo inglés.

2. Se estará a lo regulado sobre patios en las condiciones generales de la edificación.

7.3.13. Dotación de aparcamientos y garajes.

1. En el ámbito de esta ordenanza será exigible un aparcamiento en garaje por vivienda y uno por cada 100 m²t en uso distinto al residencial siguiendo lo establecido para cada uno de tales usos en el Título IV (Condiciones Generales de los Usos) y en su sección particular, de estas Normas.

2. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios con uso residencial para vivienda unifamiliar o bifamiliar cuyo solar, no siendo resultante de un fraccionamiento posterior a la entrada en vigor de la presente norma, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados
- c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

3. En todo caso se podrá eximir por parte de la corporación municipal, de la dotación de aparcamientos cuando concurren las circunstancias especiales indicadas en el art. 4.1.8.2 previo informe técnico a solicitud del particular.

Sección 3.ª Condiciones estéticas particulares

Además de las Condiciones Generales de Estética reguladas en el Capítulo 5 del Título III de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

7.3.14. Composición de fachadas.

1. Se estará a lo regulado en el art. 3.5.5 de estas Normas Urbanísticas.

7.3.15. Cuerpos y elementos salientes.

1. Se estará a lo regulado en los artículos 3.5.9, 3.5.10 y 3.5.11 de estas Normas, con las siguientes particularidades:

a) No se permitirán cuerpos salientes cerrados, y los abiertos tendrán como máximo un vuelo de cuarenta (40) centímetros.

b) La longitud del vuelo de balcones no podrá extenderse a más de un hueco, ni superar veinte (20) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo. Su altura no será superior a ciento diez (110) centímetros, ni su longitud superior a ciento setenta (170) centímetros.

c) Los tableros de apoyo de los balcones tendrán un canto máximo en su borde de doce (12) centímetros

d) En planta Baja el vuelo máximo permitido será de doce (12) centímetros, comprendiendo un único barrote vertical.

e) Se permitirán salientes permanentes como los aleros, cornisas y líneas de postas en planta alta y las portadas, escaparates y zócalos según lo regulado en el artículo 3.5.11.

f) Se prohíben las marquesinas y los toldos fijos. Se podrán instalar toldos móviles en disposición tal que no abarquen más de un hueco, y de color liso.

g) Se permitirán las muestras y rótulos tipo banderín, según lo definido en el artículo 3.5.11 de estas Normas.

h) En vuelos, se prohíben los petos y antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo realizarse mediante soluciones en cerrajería a base de balaustres verticales de hierro macizo.

i) La rejería, tanto de planta baja como alta, en general, estará formada por elementos verticales con una separación de entre diez (10) y doce (12) centímetros, trabados por pletinas horizontales. Serán de acero o hierro forjado y pintado de colores tradicionales.

7.3.16. Materiales y acabados.

1. Se estará a lo regulado en el art. 7.2.15 para la Ordenanza de Casco Antiguo de estas Normas Urbanísticas

7.3.17. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán indistintamente planas o inclinadas, siguiendo lo establecido en el art. 7.2.16 para la Ordenanza Casco Antiguo

7.3.18. Cerramientos de parcela.

1. Para el cerramiento de parcelas cuando se traten de actuaciones unitarias y en tramo completo de calle, se estará a lo regulado en el art. 3.5.15 de estas Normas Urbanísticas.

2. Si la parcela colindante está clasificada como suelo no urbanizable, el cerramiento de parcela tendrá las mismas características que el cerramiento a vía o espacio público, debiéndose de optar por solución mediante pantallas vegetales en aquellos casos en los que el impacto visual sea negativo.

CAPÍTULO 4

Ordenanza núm. 3: Nuevos desarrollos residencial

7.4.1. Definición, ámbito y tipología.

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, destinados a un uso global residencial.

2. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo. Núcleo Principal» de estas Normas. Corresponde principalmente a pequeñas áreas concretas y periféricas del suelo urbano.

4. Su tipología responderá a la edificación entre medianeras formando manzanas cerradas, en dos y tres plantas de altura.

7.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso, de edificación y estéticas serán las reguladas en la Ordenanza de Extensión para las obras de nueva planta, con las peculiaridades señaladas a continuación.

7.4.3 En relación con los usos:

1. Se permitirá además de lo señalado en la Ordenanza de Extensión, el uso plurifamiliar en hilera y en bloque conformando manzana cerradas o abiertas.

7.4.4 En relación con las condiciones de edificación.

1. Parcela mínima: será la señalada en la Ordenanza de Extensión

2. Posición de la edificación: La alineación de la edificación respecto a la parcela edificable será la marcada en los planos. No obstante se podrá retranquearse respecto a la alineación exterior oficial, sin mínimo establecido, siempre que se proyecten tramos completos de calles y respondan a un proyecto unitario o que así lo acuerde mediante convenio todos los propietarios con el Ayuntamiento y se apruebe un Estudio de Detalle, dejando en estos casos los correspondientes retranqueos como terrazas de uso y dominio privado o como integrante del vial público.

3. Ocupación: La ocupación máxima en planta sobre rasante será del 85% para el uso residencial y el 100% en caso de otros usos no residenciales. Bajo rasante se permitirá el 100% para uso de Garaje

4. Altura máxima: en general será de tres plantas y 9,8 metros. Cuando se permita una altura de tres plantas más ático, éste presentará un retranqueo mínimo de 3,5 metros respecto a la alineación de la fachada principal, pudiendo presentar cuatro plantas a los patios interiores de la parcela.

5. En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.6 de estas Normas, con las siguientes salvedades:

a) La cubierta de la altura máxima permitida podrá ser:

- Inclinada de teja curva con pendiente comprendida entre el treinta (30%) y cuarenta (40%) por ciento. En ningún caso la cumbre se elevará más de tres (3) metros sobre el alero.

Podrá utilizarse el espacio bajo la cubierta inclinada para recintos no habitables y siempre vinculados a los espacios inferiores: trasteros, lavaderos, instalaciones, y similares, y por consiguiente no serán computables a los efectos de aplicación

del coeficiente de edificabilidad neta máximo permitido. La apertura de huecos de estos espacios sólo se podrá realizar hacia hastiales o hacia azoteas planas.

- Plana transitable o no transitable. Se permitirá un máximo del 15% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior para cubrición de escaleras de acceso, trasteros, lavaderos, instalaciones y similares, con un retranqueo mínimo de 3,5 metros de las fachadas tanto a vial público como a interior de la parcela.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar una altura mayor a 1,4 metros desde la cornisa.

b) Sobre la altura de cubierta anterior no se permitirá construcción alguna excepto: chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y climatización de aire, paneles de captación de energía solar y elementos de telecomunicaciones.

6. La altura libre de las plantas será la siguiente:

- Planta baja: Comprendida entre 2,8 y 3,5 metros.

- Resto: Comprendida entre 2,5 y 3,00 metros.

7. Edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será de 2,1 m²t/m²s para las edificaciones en tres plantas y de 2,8 m²t/m²s para las de 3 plantas más ático, independientemente de la ocupación y altura máxima permitida.

8. Patios: Se estará a las condiciones generales de la edificación del presente PGOU

9. Dotación de garajes: Toda nueva edificación dispondrá de un número de plazas de aparcamientos dependiendo de los usos que se establezcan en el edificio, señalados en las condiciones generales de los usos del presente PGOU. En todo caso se podrá eximir por parte de la corporación municipal, de la dotación de aparcamientos cuando concurren las circunstancias especiales indicadas en el art. 4.1.8.2 previo informe técnico a solicitud del particular.

7.4.5. En relación con las condiciones estéticas.

1. Se estará a lo regulado para la Ordenanza de Extensión.

CAPÍTULO 5

Ordenanza industrial

7.5.1 Definición, ámbito y tipología.

1. La ordenanza industrial regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación de los suelos clasificados como urbano con el uso global de industrial.

2. Su ámbito de aplicación es el que aparece señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo. Núcleo Principal» de estas Normas.

3. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras o en edificio aislado. A tales efectos se distinguen dos tipologías edificatorias, denominadas como:

Grado-1: terrenos de la Cooperativa Agrícola.

Grado-2: parcelas industriales frente a la Cooperativa Agrícola.

7.5.2 Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de nueva planta y de ampliación según la definición contenida en las presentes Normas Urbanísticas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos.

7.5.3 Condiciones de las obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras de edificación señaladas en el art. 3.1.3 del presente PGOU.

Sección 1.ª Condiciones particulares de uso

Además de las Condiciones Generales de Uso reguladas en el Título IV de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

7.5.4 Uso característico.

1. El uso característico es el secundario modalidad «industrial» en su categoría II según se define en el Capítulo 7 del título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General.

7.5.5 Usos compatibles.

1. Son usos compatibles, además de garajes en planta baja y sótano, los siguientes:

a) Secundario:

- Talleres del automóvil.
- Estaciones de servicio.

b) Terciario:

- Comercio en proporción máxima 20% de la edificabilidad del solar.
- Oficinas.

c) Equipamiento y servicios:

- Deportivo.
- Servicios urbanos.
- Servicios infraestructurales.

7.5.6 Usos prohibidos.

1. Son usos prohibidos todos los demás, en especial el residencial.

7.5.7 Dotación de aparcamientos.

1. En todo edificio de nueva planta para el uso característico, se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada 200 m² construidos.

2. Será exigida la dotación de aparcamientos para los demás usos compatibles según lo establecido para cada uno de ellos en el Título IV (Condiciones Generales de los Usos) y en su sección particular.

Sección 2.ª Condiciones particulares de la edificación

Además de las Condiciones Generales de la Edificación reguladas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

7.5.8. Condiciones de parcela.

1. En el Grado-1 no se permitirá segregación alguna, reconociéndose como tal la parcela existente en sus orígenes y la ampliación efectuada recientemente a través de una Modificación Puntual del Plan Urbanístico que ahora se revisa.

2. En el Grado-2 se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas inedificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de un diez por ciento (10%) en parcelas residuales.

Las parcelaciones o segregaciones permitidas no darán lugar a fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros.
- Superficie mínima de parcela: doscientos metros cuadrados (200 m²).
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

7.5.9 Posición de la edificación.

1. Según las distintas tipologías se establece lo siguiente:

a) Grado-1: se dispondrá una separación mínima de toda edificación a los linderos (frontales, laterales y traseros) de 5

metros, debiéndose arbolarse tal franja libre de edificación separación en la separación con el suelo no urbanizable.

b) Grado-2: edificación adosada y alineada a vial.

-La línea frontal de la edificación deberá coincidir con la alineación exterior o quedar retranqueada en relación con la alineación exterior según se determine mediante un Estudio de Detalle para todo el frente de una misma calle, en cuyo caso se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

- La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero no se establece, aunque si se produce deberá ser como mínimo de tres (3) metros.

7.5.10 Ocupación de la edificación en la parcela.

1. Según las distintas tipologías se establece la siguiente ocupación sobre rasante:

a) Grado-1 La ocupación de parcela por la edificación será como máxima el 40% de la parcela.

b) Grado-2 La ocupación de parcela por la edificación será el 100% de la parcela

2. La ocupación máxima bajo rasante será la misma que la establecida para la ocupación sobre rasante en ambos grados.

7.5.11 Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será según las distintas tipologías, el siguiente:

a) Grado-1: 0,40 m²t/m²s

b) Grado-2: 1,20 m²t/m²s

7.5.12 Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1)

2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en siete (7) metros y la altura máxima total en nueve (9) metros.

Estas limitaciones en altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo, previa aprobación del Ayuntamiento y sin que en ningún caso supongan una superficie mayor del veinticinco por ciento (25%).

3. Se admite la construcción de entreplantas, computando ésta como superficie edificada. La altura por encima y por debajo de la entreplanta será superior a 2,2 metros. Podrá manifestarse en fachada dando lugar a dos plantas de altura (B+1), siendo en este caso la altura mínima de piso de tres (3) metros.

7.5.13 Patios.

1. Se estará a lo regulado sobre patios en las condiciones generales de la edificación (art. 3.3.7 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas).

Sección 3.^a: Condiciones estéticas particulares.

Además de las Condiciones Generales de Estética reguladas en el Capítulo 5 del Título III de estas Normas, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

7.5.14 Composición de fachadas.

1. La composición de fachada será libre según las necesidades de la actividad a desarrollar, debiéndose de garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan.

2. Los paramentos que sean visibles, tanto desde la calle como de cualquier espacio exterior, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

7.5.15 Cuerpos y elementos salientes.

1. Se prohíben los cuerpos salientes definidos en el art. 3.5.9 y 3.5.10 de las presentes Normas.

2. Se permiten los elementos salientes permanentes y no permanentes con las características establecidas en el art. 3.5.11 de las presentes Normas.

7.5.16. Materiales y acabados.

1. El acabado de fachadas será preferentemente enfoscado de mortero y pintura con predominio del color blanco.

2. Se prohíbe expresamente el ladrillo visto, hormigón visto, revestimientos de plásticos o azulejos y materiales propios de interiores, salvo que se trate de una composición global de la fachada o conjunto de fachadas donde los elementos anteriores se proyecten de forma puntual y en composición con la fachada.

3. Se prohíbe la instalación vista en fachadas de redes de infraestructuras. Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones (cajas de alarma, buzones, aparatos de aire acondicionado, etc) se colocarán a ras del muro de fachada y en composición con la misma.

4. Las placas o anuncios no sobresaldrán de fachada más de 10 cm. Las banderolas se podrán disponer perpendicular a fachada a una altura mínima de 2,7 metros desde la rasante de la calle y sobresaldrá 60 cm máximo.

5. La carpintería será de madera, metálica o plástico, en acabado barnizado, pintado o color. Se prohíbe el aluminio con acabado anodizado.

7.5.17. Cubiertas.

1. Preferentemente la cubierta será inclinada, de teja curva o mediante chapas onduladas siempre que se encuentren lacadas de color que se asemeje a las cubiertas tradicionales, en tono verde o color de la teja.

2. La pendiente de la cubierta no podrá ser superior al treinta por ciento (30%).

7.5.18. Cerramientos de parcela.

1. Las vallas de las parcelas serán de elementos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos con cincuenta (2,5) metros, estándose a lo regulado en el art. 3.5.15 de las presentes Normas urbanísticas.

2. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos con cincuenta (2,5) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes. No obstante si la parcela es colindante con suelo no urbanizable, el cerramiento de parcela tendrá las mismas características que el cerramiento a vía o espacio público, debiéndose de optar por solución mediante pantallas vegetales en aquellos casos en los que el impacto visual sea negativo.

7.5.19 Ejecución de obras por fases.

1. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados, preferentemente en color blanco.

CAPÍTULO 6

Ordenanza núm. 5: Equipamientos y servicios urbanos

7.6.1 Definición y ámbito.

1. Regula la edificación y aprovechamiento del suelo en las zonas que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

2. El ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo».

Sección 1.^a: Condiciones de uso

7.6.2. Uso característico.

1. El uso característico pormenorizado que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

E: Docente

De: Deportivo

Co: Comercial público.
 Social: Ad: Administrativo.
 SA: Sanitario y Asistencial.
 Re: Religioso.
 Cu: Cultural.
 Re: Recreativo público.
 SU: Servicios Urbanos.
 SI: Servicios de Infraestructura

7.6.3 Usos compatibles.

1. Serán usos compatibles con el característico señalado para cada parcela cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho uso característico.

2. Serán igualmente usos compatibles con el característico el de vivienda del guarda o portero de la instalación en aquellos casos que sea necesario.

3. Cualquier cambio de un uso específico asignado a una parcela por otro uso igualmente público no supondrá modificación del presente planeamiento urbanístico.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

7.6.4 Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a parcelas no aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

2. No se establece parcela mínima edificable con carácter general, entendiéndose que es para cada caso la que establezca la normativa sectorial de aplicación.

7.6.5. Posición de la edificación.

1. La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Se tenderá, en lo posible, a dar continuidad a los planos de fachada.

2. En las parcelas de la zona de Casco Antiguo no se permitirán retranqueos respecto a la alineación marcada en planos, salvo los existentes en la edificaciones docentes.

3. Cuando la edificación se proyecte retranqueada respecto al frente de parcela, ésta deberá quedar retranqueada, como mínimo, tres (3) metros. De igual forma, cuando se proyecte separación de la edificación a los linderos laterales y/o testero, deberá ser igual o superior a tres (3) metros.

4. Las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor de estas Normas, que incumplan las condiciones de la posición de la edificación no se considerarán fuera de ordenanza ni de ordenación, pudiendo realizarse obras de reformas y de ampliación, siempre que estas últimas sí las respeten.

7.6.6. Ocupación.

1. La ocupación sobre rasante será libre, según las necesidades de la dotación prevista, y teniendo en cuenta la zona de ordenanza donde se ubique el edificio

2. Bajo rasante se permitirá el 100%. Su destino solo podrá ser de garaje y/o de almacenaje.

3. En todo caso se habrá de verificar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente que sea de aplicación en la materia, así como la referente a condiciones de seguridad, evacuación, accesibilidad, etc.

7.6.7. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será el que resulte de aplicar los parámetros de ocupación y altura máxima.

2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

7.6.8. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será la altura de la ordenanza de uso lucrativa donde se ubica, en general, en dos (B+1) y tres (B+2) según zonas. La altura en metros deberá justificarse en función de las necesidades concretas de la instalación.

Sección 3.ª Condiciones de estética

7.6.9. Adaptación al entorno.

1. La composición de volúmenes y materiales serán acordes con el ámbito en que se ubiquen.

2. Serán de aplicación con carácter general las condiciones de estética de la zona de ordenanza donde se ubique el edificio, salvo que la propia naturaleza de la actividad justifique su incompatibilidad.

CAPÍTULO 7

Ordenanza núm. 6: Espacios libres de uso publico.

7.7.1. Definición y ámbito.

1. Esta Ordenanza regula los espacios libres de edificación en el suelo urbano y urbanizable, destinados exclusivamente a plantación de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales y espacios de protección y aislamiento de las vías de comunicación, y pormenorizado en:

- a) Zonas verdes, plazas y jardines.
- b) Parques urbanos y periurbanos.

2. Su ámbito de aplicación es el que se señala en los planos de «Clasificación y Calificación del Suelo» de estas Normas.

Sección 1.ª Condiciones de uso

7.7.2. Uso característico.

1. El uso característico es el de espacio libre de uso público regulado en el Capítulo 3 del título IV.

7.7.3. Usos compatibles.

1. Se considera compatible el uso de Equipamiento Deportivo definido en el artículo 4.2.1 de estas Normas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la parcela donde vaya a ubicarse sea de superficie no menor de setecientos (700) metros cuadrados.
- b) Que se desarrolle en pistas al aire libre cuyas dimensiones sean tales que permitan su integración de forma coherente en el diseño del espacio libre de uso público.
- c) Que la superficie total ocupada por el uso equipamiento deportivo no sea superior al veinte por ciento (20%) del total de la parcela.
- d) Que los deportes a realizar no vayan, por sus características intrínsecas, en contra del carácter del Espacio Libre en que se ubiquen y no supongan molestias para el resto de los usuarios y edificaciones colindantes.

2. También se considera uso compatible el uso Terciario Comercial, cuando su destino específico esté íntimamente relacionado con las actividades propias de parques y jardines: quioscos, puestos de helados, etc.

3. Se considera asimismo compatible la disposición de plazas de aparcamiento:

- a) Bajo rasante en las zonas verdes (plazas, jardines y juegos de niños), y en la totalidad de su ámbito, siempre que su implantación no afecte a la utilización superior de la zona verde y no se prohíba expresamente por la ordenanza de la zona donde se ubica.

4. Cuando se dispongan en locales situados bajo la rasante de los espacios libres y cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento, se consideran usos compatibles los que señalan a continuación, en las condiciones reguladas en las condiciones generales de uso y en las particulares de la zona de ordenanza de edificación a la que pertenezcan las parcelas que dan frente a estos espacios:

a) Equipamientos y servicios públicos: todos sus usos por menorizados, siempre que sean de carácter público.

b) Garajes-aparcamientos de carácter público o en cesión.

5. No obstante lo dispuesto en los puntos anteriores, no podrán ser considerados usos compatibles los que no cumplan la legislación específica (Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.) que les sea de aplicación por encontrarse la parcela en zonas de protección afectas a dicha legislación.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

7.7.4. Construcciones autorizadas.

1. En relación con las construcciones autorizadas en los espacios libres de uso y dominio público en el suelo urbano, se estará a las condiciones generales señaladas en el art. 4.3.3 y siguientes de estas Normas en lo referente a zonas verdes (plazas, jardines y juegos de niños) y parques urbanos.

2. La distancia de estas pequeñas construcciones a bordillos de calles en cualquier caso no podrá ser inferior a ciento veinte (120) centímetros y dejarán un paso libre mínimo respecto de las edificaciones colindantes de dos (2) metros.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

7.7.5. Composición y materiales.

1. No se establecen limitaciones en cuanto al diseño y empleo de materiales, si bien en aquellos situados en el área del Casco Antiguo o sus límites deberán guardar respecto a las condiciones estéticas de la zona en lo que les corresponda, teniendo en cuenta en la elección de materiales su carácter de uso público y de exposición a los agentes climatológicos. En cualquier caso deberán respetar el arbolado existente.

2. Para las plantaciones y ordenación de los recintos se deberá dar preferencia al arbolado autóctono y al que no siéndolo no pueda perjudicar a éste.

7.7.6. Urbanización.

1. Para la urbanización de estos espacios se tendrán en cuenta las determinaciones contenidas en el Capítulo 5 «Normas de urbanización» del Título I de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 8

Condiciones particulares del Suelo Urbano No Consolidado

7.8.1. Definición del SUNC.

1. El Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) lo conforma las áreas (áreas de reforma interior ARI, áreas de ámbito reducido AAR o áreas homogéneas de edificación AHE) y los sectores en suelo urbano que el presente PGOU adscribe a esta clase de suelo por concurrir las circunstancias descritas en la legislación urbanística para su consideración como tal:

a) Carecer de urbanización consolidada: bien por no comprender o todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o sean insuficientes en proporción o características para servir a la edificación que sobre ellos exista o se construya.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación en la que el PGOU les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente requiriéndose la mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente PGOU establece para el Suelo Urbano No Consolidado su ejecución a través de:

a) Su inclusión en Áreas de Reparto, no estableciéndose área de reparto alguna sin que se prevea o establezca la delimitación de Unidades de Ejecución.

b) No incluyéndolas en Áreas de Reparto, delimitándose en este caso un Área Homogénea de Edificación.

Sección 1.ª: Ejecución del SUNC sin área de reparto: Área homogénea de edificación

7.8.2. Definición del área homogénea de edificación

1. Se contempla una zona del Suelo Urbano donde las perspectivas edificatorias es superior a la media del resto del suelo urbano. En tal área se establece la posibilidad de elevar la altura de edificación hasta las 4 plantas, debiendo estar la 4ª planta retranqueada 3 metros de la alineación oficial. Tal zona es la denominada como La Vega.

2. Para obtener el municipio las plusvalías que le corresponden, se delimita a tales efectos un Área Homogénea de Edificación en SUNC excluida de AR. En tal área se prevé un aprovechamiento objetivo considerable superior al existente, necesitando su ejecución la mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes (art. 45.2.B.b de la LOUA) y obteniéndose la participación del municipio en las plusvalías que genera el planeamiento a través de la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo (art 58.2 de la LOUA)

7.8.3 Delimitación y determinaciones del AHE

1. Tal área presenta lo siguiente:

a) Delimitación: Zona urbana en el entorno a la Plaza La Vega-1 y su trasera a arroyo Molino, donde las características tipológicas de la edificación existente y el gran espacio libre entre ellas, permite considerar esta zona como una Área Homogénea de Edificación donde es posible contemplar 4 plantas de altura (la 4.ª retranqueada), requiriendo el incremento de los servicios públicos y de urbanización existente (SUNC), para lo cual dada la imposibilidad de determinar un AR con Transferencias de Aprovechamiento (TAU) y por supuesto con Unidades de Ejecución (UE) debido al grado de consolidación, el 10% de participación del municipio en las plusvalías se aplicará al aprovechamiento objetivo (art 58.2 y art. 45.2.B.b de la LOUA)

b) Superficie 13.933 m².

c) Aprovechamiento objetivo:

- Ocupación 100% salvo patios necesarios según usos y en solares mayores a 600 m² donde el espacio libre de edificación será el 30% del solar teórico.

- Plantas sobre rasante: B+2+1 retranqueada (9,5 m máximo a cornisa de fachada a vía pública y 12,70 m a de altura máxima a cornisa en ático retranqueado)

- Uso: residencial en la tipología de plurifamiliar en bloque medianero.

- Edificabilidad: el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y de número de plantas.

d) Aprovechamiento subjetivo: 90% del total de las 4 plantas en caso de construirse ésta.

Sección 2.ª: Ejecución del SUNC a través de área de reparto con unidades de ejecución.

7.8.4 Unidades de Ejecución en el SUNC.

1. Salvo el ámbito anterior de AHE, la mayor parte del Suelo Urbano No Consolidado es incluido en Áreas de Reparto, delimitándose distintas Unidades de Ejecución.

2. En el SUNC incluido en Áreas de Reparto se establecen los siguientes suelos:

a) Áreas de Suelo de Ambito Reducido en SUNC: Se considerarán como tal a aquellos terrenos de suelo urbano no consolidado que presentan unas dimensiones reducidas que lo hace ser excluido de los grupos siguientes. A tales suelos se le exigirá unas dotaciones acordes con sus necesidades, procediéndose a su ordenación directamente desde el PGOU y pudiendo ser modificadas con posterioridad (salvo las determinaciones legales y las vinculantes que se señalen en la ficha correspondiente por el PGOU) a través de Estudios de Detalle.

b) Sectores en SUNC: Se considerarán como tales aquellos vacíos urbanos que presentan unas dimensiones conside-

rables para que sea exigible las reglas sustantivas y estándares de ordenación señalados en el art. 17.1. Su ordenación es planteada desde el propio PGOU por lo que no será necesario planeamiento de desarrollo alguno, salvo que se pretenda modificar la ordenación establecida en el presente PGOU, en cuyo caso será necesario la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

c) Áreas de Reforma Interior en SUNC: Son ámbito de suelo urbano no consolidado que presentan un cierto grado de edificación con importantes déficit dotacionales y/o infraestructurales y que el PGOU considera conveniente establecer. Su ordenación puede ser establecida por el propio PGOU o a través de Plan Especial de Reforma Interior, pudiéndose actuar mediante Unidades de Ejecución en AR o a través de transferencia de aprovechamiento urbanístico. El presente PGOU no establece área de reforma interior alguna.

3. El presente PGOU establece una serie de Unidades de Ejecución en el SUNC distinguiéndolas entre Sectores y Áreas de Ambito Reducido, y correspondiéndoles a cada Unidad de Ejecución un Área de Reparto distinta. Cada Unidad de Ejecución comprende aquel suelo donde el reparto entre cargas y beneficios derivados del planeamiento pueden ser redistribuidos equitativamente entre sus propietarios y por consiguiente previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, ha de ser desarrollada mediante los siguientes documentos:

Unidad de Ejecución	Superficie	Núm. viv.	Z. Verde	Equip.	SS.GG
(*) AAR-UE-1 Lechar-1	5.149 m ²	32 viviendas	1.036 m ² ---	---	---
(*) AAR-UE-2 Lechar-2	13.554 m ²	54 viviendas	3.236 m ² ----	---	3.055 m ² (vial)
(*) Sector-UE-3 Borde Este-1	50.013 m ²	193 viviendas	5.073 m ²	6.000 m ²	13.489 m ² (par) 2.394 m ² (viario)
Sector-UE-4 Borde Este-2	19.578 m ²	105 viviendas	3.064 m ²	1.997 m ²	1.020 m ² (viario)
(*) AAR-UE-5 Piscina Cubierta	4.549 m ²	12 viviendas	-----	2.416 m ²	---
AAR-UE-6 Tras antiguo cine	8.045 m ²	38 viviendas	2.966 m ²	---	---
AAR-UE-7 Antigua UE-12	11.432 m ²	68 viviendas	1.133 m ²	2.327 m ²	---
(*) AAR-UE-8 Aled. a Cañete:	2.448 m ²	15 viviendas	---	---	228 m ² (viario)
AAR-UE-9 Antigua UE-8:	4.830 m ²	33 viviendas	1.426 m ²	---	---
AAR-UE-10 Parte antigua UE-9:	5.547 m ²	22 viviendas	1.344 m ²	---	---
Total	125.145 m ²	572 viv.	19.278 m ²	12.740 m ²	13.489 m ² (parq) 6.697 m ² (viar.)
		(45,70 viv/ha.)	(15,40 %)	(10,18 %)	(16,13 %)

Del número total de 572 nuevas viviendas, 306 viviendas(*) corresponden a nuevos suelos urbanos no consolidados (UE-1, UE-2, UE-3, UE-5 y UE-8) y 266 viviendas a suelos urbanos clasificados como tal en el Planeamiento que se revisa y que no fueron desarrollados (UE-4, UE-6, UE-7, UE-9 y UE-10).

7.8.6. Desarrollo.

1. Cada una de las Unidades de Ejecución tiene establecidas las condiciones particulares de desarrollo en su ficha correspondiente. La ordenación propuesta se adapta en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial.

2. Mediante Estudio de Detalle en las Áreas de Ámbito Reducido podrá fijarse y modificarse las alineaciones y rasantes establecidas así como la ordenación de los volúmenes, trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público local establecido en las respectivas fichas. De igual forma, mediante Plan Parcial podrá modificarse la ordenación propuesta para los sectores ordenados contemplados.

a) Planeamiento de desarrollo: No será necesario al establecerse la ordenación desde el propio PGOU. No obstante aquella podrá ser modificada a través de Estudio de Detalle para las Unidades de Ejecución en Áreas de Ámbito reducido y a través de Planes Parciales para las Unidades de Ejecución delimitadas en sectores.

b) Proyecto de reparcelación.

c) Proyecto de urbanización.

4. No podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura, modificación del aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones hasta tanto no esté aprobado los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución establecidos para cada unidad de ejecución.

7.8.5. Delimitación.

1. Las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado son las que aparecen delimitadas en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo».

2. Se contempla un número de DIEZ (10) Unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, enumeradas del 1 al 10, todas ellas con el uso característico residencial.

3. La denominación, superficie delimitada, número de vivienda y dotaciones contempladas en las distintas Unidades de Ejecución se establecen en el siguiente cuadro:

3. En relación con la alineación oficial exterior señalada, salvo para las U.E donde le sea de aplicación la Ordenanza de Casco Antiguo, la edificación podrá retranquearse respecto a ésta siempre que se proyecten tramos completos de calles y respondan a un proyecto unitario, dejando en estos casos los correspondientes retranqueos como terrazas de uso y dominio privado, no siendo necesario la aprobación de estudio de Detalle alguno.

4. En cuanto a las condiciones de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto por estas Normas en los capítulos correspondientes.

5. Los terrenos afectos a dotaciones públicas incluidos en Unidades de Ejecución serán de cesión obligatoria y gratuita.

6. En relación al régimen de suelo urbano en unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en el art. 7.1.2 de estas Normas. En cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación será el señalado en el art. 7.1.6 de estas Normas urbanísticas.

7.8.7 Aparcamiento en superficie anejos al viario público.

1. La dotación de aparcamientos exigida por el presente planeamiento urbanístico para los usos permitidos en el ámbito de las unidades de ejecución podrá realizarse en situación al aire libre, aneja a la red viaria, contabilizando éstos, como mínimo, el cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento exigidas si no se dice un porcentaje mayor en la ficha respectiva.

7.8.8. Cálculo del aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio se calcula dividiendo la edificabilidad total (incluyendo las dotaciones privadas), previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados por dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

2. Para las unidades de ejecución en suelo urbano el coeficiente de ponderación relativa será igual a uno (1) para todos los usos, por lo que el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución (AM) es coincidente con la edificabilidad bruta de la unidad (aprovechamiento objetivo).

7.8.9. Alcance de las determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las unidades de ejecución tienen el alcance que a continuación se especifica:

a) Superficie bruta: Tiene carácter estimativo pudiendo modificarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, sin superar en más o menos una cuantía del diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de propiedad.

En el caso de que la cifra de superficie que figure en la ficha no fuese exacta, podrá sustituirse por la que resulte de una medición más fiable.

b) Aprovechamiento medio (m²t/ m²s): equivale a la edificabilidad lucrativa unitaria (salvo que se presenten SS.GG

adscritos) y no podrá ser alterado en razón de ningún cambio de delimitación de la zona. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos no se entenderá comprendida en este máximo edificable.

c) La superficie de parcelas lucrativas podrá ser alterada en función de una medición más fiable de la superficie total de la Unidad de Ejecución.

d) El número de viviendas y la densidad bruta se entienden aproximados admitiéndose una tolerancia del + 5% de variación entre la indicada como aproximada y el número real. El número aproximado ha sido calculado según una parcela no inferior a la mínima lucrativa de la ordenanza a aplicar y tomando como referencia una superficie comprendida entre ciento veinte y ciento cincuenta (120 a 150) metros cuadrados construidos por vivienda.

e) Cesiones: Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libres de cargas. Son cargas de urbanización inherentes a la unidad de ejecución la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, si no se especifica lo contrario en la ficha urbanística correspondiente, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aunque deban discurrir por suelos exteriores al ámbito de la unidad de ejecución.

f) Ordenanza de aplicación: La ordenanza que se establece en cada ficha es de aplicación en cuanto a las condiciones de uso, edificación y estéticas que se regulan en la ordenanza correspondiente.

7.8.10. La vivienda protegida en las UEs del Suelo Urbano No Consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado, el presente PGOU establece el siguiente número de viviendas:

	VP mínima	VL máxima	Total	Densidad
	Viv. protegidas mínimas	Viv. renta libre máximas		
(*) AAR-UE1 «Lechar-1»	11	21	32 viviendas	62
(*) AAR-UE2 «Lechar-2»	19	35	54 viviendas	40
(*) Sector UE3 «Borde Este-1»	67	126	193 viviendas	39
Sector UE-4 «Borde Este-2»	37	68	105 viviendas	54
(*) AAR-UE5 Piscina cubierta»	4	8	12 viviendas	26
AAR-UE6 «Tras antiguo cine»	13	25	38 viviendas	47
AAR-UE7 «Antigua UE-12»	24	44	68 viviendas	59
(*) AAR-UE8 «Aledaño a C/ Cañete»	5	10	15 viviendas	50
AAR-UE9 «Antigua UE-8»	10	23	33 viviendas	68
AAR-UE10 «parte Antigua UE-9»	8	14	22 viviendas	40
Total	198	374 =	572 viviendas	45,70 v/h

El número de viviendas protegidas se corresponde con el 30% de la edificabilidad de cada una de las Unidades de Ejecución. Se ha tomado como superficie construida por vivienda: 120 m²t para la vivienda protegida y 150 m²t para la vivienda de renta libre, donde se incluye un porcentaje del 10-20% de otros usos como garajes, trasteros, zonas comunes, locales comerciales, etc.

2. Si en la ejecución del planeamiento se optase por destinar la edificabilidad residencial de vivienda de renta libre, a vivienda protegida, podrá aumentarse el número de vivienda establecida en la proporción de 1 VL = 1,25 VP, que es el resultado de dividir las superficies construidas anteriores (150/120). Asimismo también podrá destinarse a vivienda protegida, la edificabilidad de otros usos (trasteros, garajes, lo-

cales, etc) incluida en los 120 m²t señalados para el cómputo del número de viviendas protegidas mínimas

3. Para el cómputo del número de viviendas máximas, se ha considerado la vivienda tipo de 3 o más dormitorios, estándose a lo regulado en el art. 4.5.3.6 del presente PGOU para viviendas con menor número de dormitorios.

7.8.11. Fichas de unidades de ejecución.

A continuación se recogen las fichas correspondientes a las determinaciones establecidas para cada una de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano.

Las determinaciones indicadas en las fichas se completan con las ordenanzas a aplicar en cada caso, así como las referentes a equipamientos y servicios públicos y espacios libres.

Los parámetros indicados en las fichas primarán sobre los establecidos en las ordenanzas correspondientes.

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.- 1	DENOMINACIÓN:..... el lechar-1
---	---------------------------------------

ANTECEDENTES

Se trata de los terrenos vacantes al noroeste del límite actual del suelo urbano, entre éste y el arroyo Lechar. Tras la información pública e informes sectoriales del documento de aprobación Inicial, se procede a sacar de la unidad los 5 metros de servidumbre de uso público del arroyo El Lechar, y que ahora se le incluye como carga exterior para su cesión gratuita al dominio público. Tras la aplicación del POTa se procede a disminuir ligeramente el número de viviendas.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA de ACTUACION: Compensación.	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización.	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 5.149 m² (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL: 4.510 m² techo. Edificabilidad media neta: 2,1 m ² techo/m ² solar <i>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</i>
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 112 m ² m ² suelo/ viv. = 67 m ²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 32 De las cuales: VP: 4.510 m ² techo x 30% / 120 = 11 viv VP VL: 4.510 m ² techo x 70% / 150 = 21 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,876 m ² /m ² Aprovechamiento medio del AR: 0,876 m ² /m ² Aprovechamiento subjetivo: 90% AM	DENSIDAD BRUTA APROX: 62 viv/Ha.
Sup. parcelas uso lucrativo: 2.149 m ² (41,74%)	ORDENANZA A APLICAR: Nuevos desarrollos

C E S I O N E S

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
1.964 m ² (38,14 %)	1.036 m ² (20,12 %)	- Suelo de servidumbre de uso público del arroyo El Lechar - Conexiones con la calle Virgen del Valle - 50% del coste de paso sobre el Lechar	3.000 m ² (58,26%)

OBJETIVOS:

- Ordenación de espacio trasero entre el suelo urbano consolidado actual y el arroyo el Lechar en la entrada Norte a la población, volcando la edificación hacia el arroyo.
- Conexión viaria rodada y/o peatonal con el margen opuesto del arroyo El Lechar. Su coste de urbanización será soportada por la presente unidad de ejecución en un 50%.
- Obtención de suelo libre de edificación entorno al arroyo el Lechar así como la banda de protección de 5 metros del arroyo. *La cesión del espacio libre ajardinado será con urbanización de carácter blanda.*
- Se le adscribe la carga de cesión del suelo de servidumbre del arroyo el Lechar (5 metros).

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Ancho de viario según planos.
- La dotación de aparcamientos en la vía pública será al menos de una (1) plaza por vivienda (32 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (23 plazas). Se contemplan 35 plazas en la vía pública

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-2	DENOMINACIÓN:..... lechar-2
--	------------------------------------

ANTECEDENTES
 Se trata de los terrenos vacantes entorno al arroyo el Lechar, en la zona Este del núcleo de población.
 Parte de este suelo se contemplaba en el Planeamiento (NNSS-98) que ahora se revisa con el uso característico Industrial, delimitándose una UE.
 Dada la alta edificabilidad prevista, se contempla la cesión de un suelo dotacional en el margen izquierdo del cauce, como cesión gratuita de la UE, así como la zona de servidumbre del cauce -5 metros-
 Tras la información Pública del documento aprobado Inicialmente, se modifican ligeramente las superficies al contemplar mayor suelo de viario, que antes se incluyeron como Sistema General de viario. Se elimina la superficie del puente sobre el arroyo El Lechar pero se le incluye como parte de carga exterior (50%) así como la urbanización de la denominada AP-urb1.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 13.554 m² (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL: 7.590 m² techo. Edificabilidad media neta: 2,1 m² techo/m² solar <i>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</i>
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m2 construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m² techo x 0,8/ viv = 112 m² m² suelo/ viv. = 67 m²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 54 viv De las cuales: VP: 7.590 m²techo x 30% / 120 = 19 viv VP VL: 7.590 m²techo x 70% / 150 = 35 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de UE: 0,56 m²/m² Aprovechamiento Medio del AR: 0,56 m²/m² Aprovechamiento subjetivo: 90% AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 40 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 3.609 m² (26,63%)	ORDENANZA A APLICAR.: Nuevos desarrollos

C E S I O N E S

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
Local: 3.654 m² (26,96 %)	3.236 m² (23,87 %)	-. Suelo de servidumbre de uso público del arroyo El Lechar. -. 50% del coste de paso sobre el Lechar -. Urbanización APurb-1	9.945 m² (73,37 %)
General: 3.055 m² (22,54 %)			

OBJETIVOS:

- Ordenar y controlar este vacío urbano, creando diversos accesos como prolongación de las calles que entroncan en él.
- Desplazamiento de los usos industriales existentes en la parcela.
- Obtención de parcela destinada a espacio libre así como el tramo correspondiente del vial general de circunvalación este.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Ancho de viario según planos.
- La dotación de aparcamientos mínima en la vía pública será de una (1) plaza por vivienda (54 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (38 plazas). La ordenación propuesta presenta 110 plazas de aparcamientos en la vía pública.
- La cesión del espacio libre ajardinado será con urbanización de carácter blanda.
- Se contemplará como cargas exteriores: la obtención del posible suelo de servidumbre del arroyo el Lechar, el 50% del paso por el Lechar y la urbanización de la AP-Urb1

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR Ordenado en SUNC-U.E.-3	DENOMINACIÓN:..... borde este-1
---------------------------------------	--

ANTECEDENTES
 Se trata de los terrenos en el borde este del núcleo principal junto al suelo urbano desarrollado por el plan que ahora se revisa.
 Mediante convenio realizado entre Ayuntamiento y propietarios, éstos han cedido anticipadamente la superficie destinada a SS.GG. de recinto ferial.
 Tras el periodo de información pública se ha corregido la delimitación de esta UE incluyendo el viario de circunvalación que la cruza y considerándola como un Sector Ordenado dada su superficie.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 50.013 m² (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL: 27.007 m² techo 12.862 x 2,1 = 27.007 m ² techo Edificabilidad media neta: 2,1 m ² techo/m ² solar <i>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</i>
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m2 construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 114 m ² m ² suelo/ viv. = 68 m ²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 193 viv. De las cuales: VP: 27.007 m ² techo x 30% / 120 = 67 viv VP VL: 27.007 m ² techo x 70% / 150 = 126 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,54 m ² /m ² Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,54 m ² /m ² Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 39 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 12.862 m ² (25,72%)	ORDENANZA A APLICAR: Nuevos desarrollos

CESIONES

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Local: 7.815 m ² (15,63 %)	Local: 5.073 (10,14 %)	6.000 m² (12,00%)	TOTAL 37.151 m² (74,28 %)
General: 4.774 m ² (9,54%)	General:13.489m ² (26,97%)	> 22 m ² 27.010/100=	
Total 12.589 m²(25,17%)	Total 18.562 (37,11%)	5.942 m ²	

OBJETIVOS:
 -. Ordenar este vacío entre UE del anterior Planeamiento y la superficie destinada a Sistema General de recinto ferial.
 -. Obtención de equipamiento general para recinto ferial de forma anticipada a través de convenio urbanístico.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:
 -. Ancho de viario según planos.
 -. El suelo destinado a recinto ferial y equipamiento se diseñará de forma de terrazas para evitar movimientos de tierras y taludes excesivos.
 - La dotación de aparcamientos públicos mínimos será de una (1) plaza por vivienda (193 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (135 plazas). La ordenación propuesta presenta un número de 306 plazas de aparcamientos en vía pública.
 -. El bajo rasante de las zonas verdes podrá utilizarse como aparcamiento públicos mediante concesión administrativa, pudiendo presentar un frente sobre rasante a la calle inferior dado la pendiente existente, creándose así plataformas horizontales aterrazadas como espacio libre.
 -. La UE deberá sufragar el coste de las conexiones del viario con las calles colindantes así como el sistema general de viario incluido en ella, salvo el acerado y aparcamientos colindante con el parque Este y con el resto de suelos dotacionales.

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR Ordenado en SUNC-U.E.-4	DENOMINACIÓN:..... borde este-2 (antigua UE-5)
---------------------------------------	---

ANTECEDENTES

Se trata de los terrenos vacantes en el borde Este del núcleo de población principal, parte de ellos incluidos en el planeamiento que se revisa como UE-5. Tal unidad de ejecución planteaba una edificabilidad de 5.080 m2 x 2,7 = 13.716 m2t.
 -. Se consideran es el presente planeamiento como un Sector Ordenado dentro del Suelo Urbano No Consolidado. .

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 19.578 m² (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL: 14.977 m² techo. Edificabilidad media neta: 2,1 m ² techo/m ² solar <i>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</i>
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m2 construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 122 m ² m ² suelo/ viv. = 73 m ²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 105 viv. De las cuales: VP: 14.977m ² techo x 30% / 120 = 37 viv VP VL: 14.977m ² techo x 70% / 150 = 68 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,765 m ² /m ² Aprovechamiento Medio del AR: 0,765 m ² /m ² Aprovechamiento subjetivo: 90% AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 54 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 7.138 m ² (36,46%)	ORDENANZA A APLICAR: Nuevos desarrollos

C E S I O N E S

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
Local: 6.359 m ² (32,48 %)	Local: 3.064 m ² (15,65 %)	Local: 1.997 m ² (12,04 %)	
General: 480+540=	General: -----	General: -----	
1.020 m ² (5,21%)	Total 3.064 m² (15,65%)	Total 1.997 m² (10,20%)	Total 12.440 m² (63,54%)
Total 7.379 m² (37,69%)			

OBJETIVOS:

-. Ordenar y controlar este vacío urbano, creando diversos accesos como prolongación de las calles que entroncan en él.
 -. Obtención de espacio libre de uso público central accesible desde las diferentes calles que rodean al espacio que se ordena.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Ancho de viario según planos.
 -. La dotación de aparcamientos será de una (1) plaza por vivienda (105 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c..La ordenación propuesta contempla un número de 110 plazas de aparcamientos.
 -. La UE deberá sufragar el coste de las conexiones del viario con la calle Ramón y Cajal (Ap-v7 y Ap-v8), así como el sistema general de viario incluido en ella.
 -. El bajo rasante de las zonas verdes podrá utilizarse como aparcamiento públicos mediante concesión administrativa, pudiendo presentar un frente sobre rasante a la calle inferior dado la pendiente existente, creándose así plataformas horizontales aterrazadas como espacio libre.

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-5	DENOMINACIÓN:..... nueva piscina cubierta
--	--

<p>ANTECEDENTES</p> <p>Se trata de los terrenos aledaños al instituto de educación secundaria y bachiller, al sureste de la población.</p> <p>Mediante un convenio urbanístico se ha obtenido anticipadamente, por parte de la administración actuante, la superficie destinada al equipamiento deportivo.</p>

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA de ACTUACION: Cooperación.	INICIATIVA: Pública.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 4.549 m² (100%)	<p>APROV. LUCRATIVO TOTAL:....1.770 m² techo.</p> <p>Edificabilidad media neta: 2,1 m² techo/m² solar</p> <p><i>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</i></p>
<p>USO CARACTERÍSTICO: Residencial</p> <p>Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m2 construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos</p> <p>Relación: m² techo x 0,8/ viv = 118 m²</p> <p style="padding-left: 100px;">m² suelo/ viv. = 70 m²</p>	<p>Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 12 viv.</p> <p>De las cuales:</p> <p>VP: 1.770 m² techo x 30% / 120 = 4 viv VP</p> <p>VL: 1.770 m² techo x 70% / 150 = 8 viv VL</p> <p>Siendo VP= Viviendas protegidas</p> <p style="padding-left: 20px;">VL= Viviendas de renta libre</p>
<p>Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,389 m²/m²</p> <p>Aprovechamiento Medio del AR: 0,389 m²/m²</p> <p>Aprovechamiento subjetivo: 90% AM</p>	DENSIDAD BRUTA APROX.: 26 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 843 m ² (18,53%)	ORDENANZA A APLICAR: Nuevos desarrollos.

C E S I O N E S

VIARIO 1.290 m ² (28,36%)	ESPACIOS LIBRES	OTROS (Equipamiento deportivo) 2.416 m ² (53,11%)	TOTAL 3.706 m ² (81,47%)
--	------------------------	---	---

OBJETIVOS:

- Obtención de suelo deportivo público.
- Ordenación de la zona.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Ancho de viario según planos.

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-6	DENOMINACIÓN:..... terrenos tras antiguo cine (antigua UE-6)
--	---

ANTECEDENTES
 Se trata de los terrenos vacantes entre la calle Virgen del Valle y el Arroyo el Lechar, en la zona este del núcleo de población, comprendiendo los terrenos ocupados por un antiguo.
 En un alto porcentaje de su superficie se corresponde con espacios vacíos ordenados por las NN.SS que ahora se revisan a través de Unidad de Ejecución, concretamente se tratan de los terrenos anteriormente incluidos en la UE-6 con una edificabilidad de 4.219 m2 x 2,7 = 11.391 m2t..

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 8.045 m² (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL: 5.350 m² techo Edificabilidad media neta: 2,1 m ² techo/m ² solar <i>La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA</i>
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m2 construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 113 m ² m ² suelo/ viv. = 67 m ²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 38 viv. De las cuales: VP: 5.350 m ² techo x 30% / 120 = 13 viv VP VL: 5.350 m ² techo x 70% / 150 = 25 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,665 m ² /m ² Aprovechamiento Medio del AR: 0,665 m ² /m ² Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 47 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 2.549 m ² (31,68 %)	ORDENANZA A APLICAR.: Nuevos desarrollos

C E S I O N E S

VIARIO 2.530 m ² (31,45%)	ESPACIOS LIBRES 2.966 m ² (36,87 %)	OTROS (equipamiento)	TOTAL 5.496 m ² (68,32 %)
---	---	----------------------	---

OBJETIVOS:

- Ordenar y controlar este vacío urbano, conectando el espacio libre adyacente con el contemplado en la presente UE.
- Crear frente de fachada al arroyo el Lechar.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Ancho de viario según planos.
- La dotación de aparcamientos mínimo en vía pública será de una (1) plaza por vivienda (38 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (26 plazas). La ordenación propuesta presenta 60 plazas de aparcamientos en la vía pública.
- La cesión del espacio libre ajardinado será con urbanización de carácter blanda.
- En documento de tramitación se contempló la carga para la UE del coste del suelo de una conexión con la calle Virgen del Valle a través de la denominada Ap-v4. Tal apertura consistía en un pasaje de altura suficiente para vehículos y un ancho libre de 8 metros. Tras la información pública del 2º documento (junio-2006), la corporación municipal ha considerado oportuno la eliminación concreta de tal conexión con la Calle Virgen del Valle. No obstante podrá plantearse nuevas conexiones (a modo de pasajes dentro de las edificaciones privadas) durante la ejecución de tal ámbito sin necesidad de modificación puntual alguna, salvo que se plantean como viales públicos para lo que será necesario un Estudio de Detalle.

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-7	DENOMINACIÓN:..... antigua UE-12
--	---

ANTECEDENTES
 Se trata de los terrenos vacantes que en el planeamiento que se revisa ocupaban la delimitación de la UE-12. Tal UE del planeamiento anterior contemplaba una edificabilidad de 11.988 m²t, ahora disminuida.
 A través de convenio urbanístico se ha procedido a sacar de la Unidad el suelo ocupado por la edificación junto al arroyo el Lechar. No así la carga de tal suelo, que será asumida por la UE en un 50%.
 El área de aparcamientos ha sido cedido con antelación y ejecutado por el Ayuntamiento.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 11.432 m² (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL: 9.609 m² techo Edificabilidad media neta: 2,1 m ² techo/m ² solar La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 113 m ² m ² suelo/ viv. = 67 m ²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 68 viv. De las cuales: VP: 9.609 m ² techo x 30% / 120 = 24 viv VP VL: 9.609 m ² techo x 70% / 150 = 44 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,8405 m ² /m ² Aprovechamiento Medio del AR: 0,8405 m ² /m ² Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 59 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 4.576 m ² (42,42 %)	ORDENANZA A APLICAR.: Nuevos desarrollos

CESIONES

VIARIO 3.396 m ² (29,71 %)	ESPACIOS LIBRES (banda de protección) 1.133 m ² (9,91 %)	OTROS (aparcamiento al aire libre) 2.327 m ² (20,35 %)	TOTAL 6.856 m ² (59,97 %)
--	---	--	---

OBJETIVOS:
 - Ordenar y controlar este vacío urbano, remodelando la ribera del río, mediante paseo peatonal en uno de sus márgenes y creación de una gran zona libre en el otro margen para su utilización como aparcamiento.
 - Crear frente de fachada al arroyo el Lechar.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:
 - Ancho de viario según planos.
 - La dotación de aparcamientos mínimo en vía pública será de una plaza de aparcamiento por vivienda (68 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (48 plazas). Se contempla en la ordenación propuesta un número de 106 plazas en la zona específica de aparcamientos y 52 plazas en el viario.
 - La cesión del espacio para aparcamientos será sin urbanizar.
 - A la UE le quedará afectada el coste del 50% del suelo de conexión con la calle Cañete en el borde con el arrollo, así como el coste de la pasarela de conexión con la zona de aparcamientos contemplado.
 - La UE deberá sufragar el coste del sistema general de viario incluido en ella.

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-8	DENOMINACIÓN:..... aledaños a calle Cañete.
--	--

ANTECEDENTES

-. Se trata de unos terrenos en uno de los márgenes de la Calle Cañete en su salida del casco edificado, en los que se ha realizado una supuesta parcelación ilegal, ocupando parte de lo es el Cordel de Olvera a Málaga (37,61 metros de ancho)

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA de ACTUACION: Compensación o Cooperación.	INICIATIVA: Privada o Pública.
---	--------------------------------

INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 2.448 m² (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL:...2.105 m ² techo. Edificabilidad media neta: 1,7 m ² techo/m ² solar La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 112 m ² m ² suelo/ viv. = 82 m ²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 15 viv. De las cuales: VP: 2.105 m ² techo x 30% / 120 = 5 viv VP VL: 2.105 m ² techo x 70% / 150 = 10 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,86 m ² /m ² Aprovechamiento Medio del AR: 0,86 m ² /m ² Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 50 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 1.228 m ² (50,16%)	Ordenanza a aplicar: Nuevos desarrollos con una edificabilidad neta de solar 1,7 m ² techo/m ² solar

C E S I O N E S

VIARIO _____.	ESPACIOS LIBRES _____.	OTROS _____.	TOTAL _____.
Local: 992 m ² General: 228 m ² Total 1.220 m ² (49,84%)	----	----	Total 1.220 m ² (49,84%)

OBJETIVOS:

-. Ordenar esta parcelación ilegal frente a calle Cañete, recuperando como espacio libre de uso y dominio público el tramo de vía pecuaria..

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Ancho de viario según planos.
- Zona verde en los terrenos de la vía pecuaria.
- Mínimo un (1) aparcamiento en vía pública por vivienda (15 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (11).
- La UE deberá sufragar la urbanización del sistema general de viario incluido en ella.

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-9	DENOMINACIÓN:..... <i>Antigua UE-8 junto al campo de deportes.</i>
--	--

<p>ANTECEDENTES</p> <p>- Se trata de unos terrenos junto al actual campo de deportes (margen Este) que fueron ya considerados en las NN.SS. que ahora se revisan como Suelo Urbano No Consolidado, delimitándose la Unidad de Ejecución denominada UE-8 "Las Vegas". El planeamiento anterior preveía una edificabilidad global de: $3.295 \text{ m}^2 \text{ solar} \times 1,2 = 3.954 \text{ m}^2$</p> <p>- En el documento aprobado inicialmente tales terrenos fueron incluidos en un sector de suelo urbanizable. Tras la entrada en vigor del plan de ordenación del territorio de Andalucía, se ha optado por su consideración como Suelo Urbano No Consolidado delimitándose una Unidad de Ejecución, eso sí, manteniéndose la ordenación propuesta en el documento inicial del PGOU, ahora como ordenado directamente por éste.</p>
--

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 4.830 m² (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL:... 4.057 m² techo. Edificabilidad media neta: 2,1 m ² techo/m ² solar La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 98 m ² m ² suelo/ viv. = 59 m ²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 33 viv. De las cuales: VP: 4.057 m ² techo x 30% / 120 = 10 viv VP VL: 4.057 m ² techo x 70% / 150 = 23 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,84 m ² /m ² Aprovechamiento Medio del AR: 0,84 m ² /m ² Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 68 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 1.932 m ² (40,00%)	Ordenanza a aplicar:..... Nuevos desarrollos

C E S I O N E S

VIARIO 1.472 m ² (30,48 %)	ESPACIOS LIBRES 1.426 m ² (29,52 %)	EQUIPAMIENTO ---	TOTAL 2.898 m ² (60,00%)
---	--	----------------------------	---

OBJETIVOS:

- Ordenar esta zona Este del actual campo de deportes, entre éste y la calle Constitución, obteniendo espacios para dotaciones (zona verde) adosada al campo de deportes.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Ancho de viario según planos.

- Mínimo un (1) aparcamiento en vía pública por vivienda (33 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (20 plazas). Se contempla un número de 36 plazas de aparcamientos en la ordenación propuesta.

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Area de Ambito Reducido SUNC-U.E.-10	DENOMINACIÓN:..... Parte de la Antigua UE-9 junto al campo de deportes.
---	--

ANTECEDENTES

- Se trata de unos terrenos junto al actual campo de deportes (margen Oeste) que fueron ya considerados en las NN.SS. que ahora se revisan como Suelo Urbano No Consolidado, delimitándose la Unidad de Ejecución denominada UE-9 "Borde Norte". El planeamiento anterior preveía una edificabilidad global en la parte de UE correspondiente a este suelo de: 2.592 m²solar x 2,7 m²t/m²s (Edif. Ordenanza ND-1) = 6.998 m²t

- En el documento aprobado inicialmente tales terrenos fueron incluidos en un sector de suelo urbanizable. Tras la entrada en vigor del plan de ordenación del territorio de Andalucía, se ha optado por su consideración como Suelo Urbano No Consolidado delimitándose una Unidad de Ejecución, eso sí, manteniéndose la ordenación propuesta en el documento inicial del PGOU, ahora como ordenado directamente por éste.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 5.547 m² (100%)	APROV. LUCRATIVO TOTAL:... 3.023 m² techo. Edificabilidad media neta: 2,1 m ² techo/m ² solar La reserva mínima para viviendas protegidas será el 30% de la edificabilidad residencial conforme al art. 10.1.A).b) de la LOUA
USO CARACTERÍSTICO: Residencial Siendo compatible el comercial y garaje. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 110 m ² m ² suelo/ viv. = 65 m ²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS: 22 viv. De las cuales: VP: 3.023 m ² techo x 30% / 120 = 8 viv VP VL: 3.023 m ² techo x 70% / 150 = 14 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,545 m ² /m ² Aprovechamiento Medio del AR: 0,545 m ² /m ² Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD BRUTA APROX.: 40 viv/Ha.
Sup. parcelas lucrativas: 1.439 m ² (25,94%)	Ordenanza a aplicar:..... Nuevos desarrollos

C E S I O N E S

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
Local: 2.764 m ² (49,83 %)	1.344 m ² (24,23 %)	---	4.108 m ² (74,06%)

OBJETIVOS:

- Ordenar esta zona trasera Oeste al campo de deportes obteniendo espacios libres en el entorno al arroyo Sotillo.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Ancho de viario según planos.

- Mínimo un (1) aparcamiento en vía pública por vivienda (22 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (15). Se contempla un número en torno a 40 plazas de aparcamiento en la ordenación propuesta

7.8.12. Cuadro de prioridades de las Unidades de Ejecución en suelo urbano

UNIDADES DE EJECUCIÓN	PRIORIDAD
UE-1	1.º Cuatrienio
UE-2	1.º Cuatrienio
UE-3	1.º Cuatrienio
UE-4	1.º Cuatrienio
UE-5	1.º Cuatrienio
UE-6	1.º Cuatrienio
UE-7	1.º Cuatrienio
UE-8	1.º Cuatrienio
UE-9	1.º Cuatrienio
UE-10	1.º Cuatrienio

CAPÍTULO 9

Actuaciones puntuales en suelo urbano y áreas urbanas consolidadas sin urbanización acabada.

Sección 1.ª Actuaciones puntuales en suelo urbano

7.9.1. Disposiciones generales y división

1. En suelo urbano, se establecen diversas actuaciones puntuales programadas y cuyas características y determinaciones a aplicar impiden su delimitación en Unidades de Ejecución o su consideración como Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable para su obtención.

2. Según el objetivo a conseguir, las actuaciones aisladas en suelo urbano se dividen en:

a) Actuaciones puntuales en el viario: Se corresponden a la obtención de terrenos para apertura de nuevos viarios (AP-v) y a las correcciones de alineaciones generalmente mediante pequeños retranqueo de parcela (AP-a).

b) Actuaciones puntuales para la creación de nuevos suelos dotacionales (AP-dot), como zonas verdes (AP-zv) y equipamientos o ampliación de los existentes (AP-eq): corresponden a terrenos necesarios para la creación de nuevos espacios dotacionales en el suelo urbano consolidado (zonas verdes y equipamientos) y no delimitados en una Unidad de Ejecución para su obtención, así como para la ordenación de los espacios intersticiales situados estratégicamente en los que se prevé su ajardinamiento.

c) Actuaciones puntuales encaminadas a la urbanización o remodelación de espacios viarios existentes (AP-urb)

d) Actuaciones diversas:

- En el patrimonio edificado en general, en aras a la protección de los elementos a mantener y conservar, como a la rehabilitación tendente: a la seguridad y accesibilidad de los edificios; a la calidad, higiene, dotación y servicios de los edificios; y a la mejora y conservación de las condiciones estéticas características del municipio:

- En las infraestructuras y mejoras de espacios libres y viarios en general.

3. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de las actuaciones aisladas será la siguiente:

a) De manera general se actuará mediante:

- La expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la Legislación Urbanística.

- Permuta o compra por mutuo acuerdo con los particulares.

- O como carga adscrita a Unidades de Ejecución o Sectores al ser imprescindibles para su funcionalidad y conexión con el suelo consolidado existente.

b) Cuando la superficie necesaria para la ampliación de viario o retranqueo de algunas alineaciones sea de escasa entidad, la parcela aplicable para la obtención del aprovechamiento urbanístico será la total original, cediéndose gratuitamente la superficie necesaria para el retranqueo. Con ello se considera equitativo el reparto de beneficios y cargas.

c) No obstante, si de estas actuaciones resultan parcelas edificables beneficiadas, el coste de las obras y suelo serán a cargo de los afectados, con reparto equitativo de beneficios y cargas con arreglo a la ley. Se considerarán a tales efectos terrenos en suelo urbano carentes de urbanización consolidada. Se podrán delimitar unidades de ejecución según la legislación urbanística en cuyo caso se considerarán como Suelo Urbano No consolidado.

4. A efectos expropiatorios, todas las actuaciones aisladas, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social.

7.9.2. Actuaciones puntuales en el viario.

1. Se trata de operaciones encaminadas a los siguientes objetivos:

a) Apertura de nuevos viarios:

AP-v1 Conexión-1 Calle Virgen del Valle con zona verde trasera del SUBleS-R3: se establece una conexión orientativa a determinar.

AP-v2 Conexión-2 Calle Virgen del Valle con zona verde trasera del SUBleS-R3: se incluye como carga urbanística al SUBleS-R3.

AP-v3 Conexión-3 Calle Virgen del Valle con zona verde trasera del SUBleS-R3: se incluye como carga urbanística al SUBleS-R3

AP-v4 Conexión-1 Pasaje de conexión entre Calle Virgen del Valle con UE-6: Tras la exposición pública del documento de tramitación Junio-2006, se elimina la concreción de tal apertura, dejándose la posibilidad de su creación a través de Estudio de Detalle.

AP-v5 Puente sobre el Arroyo El Lechar, conexión de la UE-6 con los suelos urbanos del este.

AP-v6 Conexión Calle Cañete con la UE-7 (se incluye parcialmente como carga de la UE-7)

AP-v7 Conexión-1 de la Calle Ramón y Cajal con la UE-4 (se incluye como carga de la UE-4)

AP-v8 Conexión-2 de la Calle Ramón y Cajal con la UE-4 (se incluye como carga de la UE-4)

AP-v9 Conexión trasera a Calle Real con Calle Ramón y Cajal.

AP-v10 Prolongación calle Polear.

AP-v11 Conexión Calle Arenal con zona Campo de Fútbol.

AP-v12 Conexión Calle La Paz con Vial de Circunvalación Norte (puente sobre Arroyo Sotillo).

AP-v13 Puente-pasarela sobre el arroyo El Lechar, uniendo la UE-1 y UE-2. Se establece como carga a soportar a ambas unidades de ejecución en un 50% cada una.

AP-v14 Conexión Trasera a C/ San Manuel (C/ Constitución) con Sector de Suelo Urbanizable colindante.

AP-v15 Solar por donde se contempla la conexión de la Avda San Manuel con el sector R3. Se incluye como carga del sector R3.

AP-v16 Puente pasarela sobre el arroyo El Lechar uniendo las dos partes en las que queda subdividida la UE-7. Se incluye como carga a la UE en cuestión.

AP-v17 Apertura futura hacia el suelo urbanizable no sectorizado. Se incluirá como carga exterior en el desarrollo de tal suelo.

AP-v18 Acceso al Sector R3 por Avda San Manuel. Se incluye como carga del sector R3.

b) Correcciones de alineaciones:

AP-al-1: Corrección de alineación en C/ Cristo Misericordia (antiguo cine).

AP-al-2: Corrección de alineación en la conexión de la C/ Picaso con la Cuesta Los Llanos.

AP-al-3: Corrección de alineación en Calle travesía

7.9.3 Actuaciones puntuales para la creación de nuevas zonas dotacionales (AP-dot).

1. A continuación se señalan las distintas actuaciones públicas para obtener o rehabilitar espacios libres:

- AP-dot1: Zona verde en calle Cañete (espacio del cordel Olvera Málaga en su salida del SU).

- AP-dot2: Zona verde en calle Real.

- AP-dot3: Equipamiento junto UE-3 y al cordel Olvera-Málaga.

- AP-dot4: Suelo de equipamiento entre el instituto y la UE-5.

2. Otros espacios libres de nueva creación se prevén delimitados en UE y como Sistemas Generales.

7.9.4 Infraestructuras y mejoras de espacios libres y viarios:

1. Se contemplan las siguientes actuaciones:

- AP-mej-1: Trasera a Calle Patin. Reurbanización y ampliación de este espacio viario (hoy sin salida rodada) para su utilización como viario de cierre del suelo urbano por su lado Oeste.

- AP-mej-2: Mejora del camino existente denominado como Viario Circunvalación Oeste. Se mantiene su ancho existente de 5 metros en vez de los 10 metros contemplados en el documento aprobado inicialmente por ser cuestionado en la Declaración Previa de Impacto Ambiental por aspectos ambientales.

- AP-mej-3: Conexión tramos 2 y 3 del viario de Circunvalación Este.

2. Corresponden a actuaciones sobre espacios en general ya públicos y consideramos como sistema general, que necesitan remodelación.

3. Son actuaciones prioritarias que deberán desarrollarse en los primeros cuatro años de vigencia de estas Normas.

Sección 2.ª: Áreas urbanas sin urbanización acabada

7.9.5. Áreas urbanas consolidadas sin urbanización acabada.

1. Se tratan de suelos destinados a viarios públicos y que presentan una urbanización inacabada, o a falta de urbanización y generalmente con una consolidación de la edificación.

2. Específicamente, algunas de estas áreas serán señaladas en la documentación gráfica de las presentes Normas con la simbología AP-urb., al presentarse de manera fehaciente su carácter de falta de urbanización.

3. A tales efectos, tales actuaciones se considerarán como suelo urbano consolidado pendiente de completar la urbanización para su consideración como solar. Podrá ejecutarse mediante la cooperación y contribuciones especiales (distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios beneficiarios que dan frente al espacio a urbanizar).

No obstante, si fuere necesario una cesión del viario a la administración, y fuere posible el reparto equitativo de bene-

ficios y cargas, podrá actuarse a través de una delimitación posterior de Unidad de Ejecución según la legislación urbanística.

4. Las áreas sin urbanización acabada contempladas son las siguientes:

- AP-urb-1: Zona paralela al arroyo El Lechar (zona los Bujos), su coste de urbanización es incluida como carga de conexión a la UE-2

CAPÍTULO 10

Los sistemas generales a nivel urbano

7.10.1. Sistema General de comunicaciones en el Suelo Urbano y Urbanizable.

1. El viario urbano estructurante existente responde a las vías de penetración al núcleo urbano de Alcalá del Valle:

a) Por el norte a través de la CAP-4211 que atravesando el municipio de norte a sur (tomando los nombres de las calles Virgen del Valle, Cristo de la Misericordia, Diputación provincial y Virgen de los Remedios) enlaza por el sur con la carretera a Setenil.

b) Segundo acceso a Setenil a través de la calle Real que parte del eje anterior en el cruce de la calle Ronda.

2. En el interior del casco urbano es el espacio central de la Plaza del Ayuntamiento el que actúa como elemento estructurante, originando una red de segundo orden jerárquico en el que se incluyen: La calle Nueva, Llana, Ronda y Arenal.

3. Como nuevos ejes propuestos se establecen:

- Dos ejes longitudinales Este (de Sur a Norte) del municipio:

- Uno interior: Acceso desde Setenil, Calle Real, trasera a ésta colindando con el Instituto de Enseñanza, atravesando la UE-4 y la UE-7 y las calles Ramón y Cajal y calle Cañete, discurriendo paralelamente al arroyo el Lechar, atravesando la UE-2 y trasera a calle Virgen del Valle y entronque con la circunvalación Oeste propuesta y de ésta a la CAP-4211 en su entrada al municipio

- Y otro exterior: Acceso desde Setenil, bordeando los suelos urbanos no consolidado propuestos por el Sureste, cruzando la calle Cañete, entra en la UE-3 propuesta y los suelos urbanos no consolidados y urbanizables del noreste, finalizando en la CAP-4211 a los pies del suelo industrial actual.

- Eje longitudinal por el Oeste, como prolongación de la Avda. Andalucía a través de la trasera a Calle Patin y Calle Angel y su conexión con las viviendas públicas del noroeste del núcleo de población.

- Eje transversal Norte (de Oeste a Este), prolongación de las viviendas públicas de la Colada, cruzando el arroyo Sotillo hasta el cementerio y desde éste, a través del olivar próximo hasta la carretera de acceso por Olvera (CAP-4211)

- Eje transversal por el Sur, potenciando como tal la Calle La Huerta que une las dos salidas hacia Setenil por el Sur.

- Eje transversal Centro (de Oeste a Este) potenciando las vías existentes que unen los ejes longitudinales señalados: calle Cañete y Avenida Libertad por un lado y Ronda, Arenal y la Paz.

7.10.2 Sistema General Dotacional.

1. Lo conforman los equipamientos fundamentales necesarios para la totalidad de la población de Alcalá del Valle, así como aquellos servicios comarcales que bien pudieran localizarse en el término, y conformadores del soporte básico de la estructura general y orgánica del territorio y de las diferentes clases de suelo.

2. Entre los equipamientos generales a considerar como comarcales, Alcalá del Valle no presenta servicio comarcal

alguno, dependiendo de los municipios vecinos como Olvera (administrativos), Villamartín (administrativos y sanitarios) y Ronda en la provincia de Málaga por su cercanía a ésta (principalmente en los servicios sanitarios).

3. Los equipamientos generales y locales de Alcalá son:

- Existentes:

a) Centros docentes:

- Guardería: En edificio propio en calle Vicente Alexander.
- Infantil: Compartiendo edificio con la enseñanza primaria.
- Primaria:
Colegio Público Santiago Guillén, en Calle Virgen de los Remedios.
Colegio Público Manuel Portales, en calle Virgen de los Remedios.
- Secundaria e Instituto: IES Fuente Grande en calle trasera a calle Real
- Educación de adultos: Compartiendo edificio con el C.P. Santiago Guillén

b) Parques deportivos:

- Polideportivo: Compartiendo instalaciones con el C.P. Manuel Portales.
- Piscina al aire libre: Zona de las Errizas.
- Campo de deportes: Zona de las Vegas.
- Pistas deportivas:
En instalaciones propias como en la zona de la Colada
Compartiendo instalaciones con centros docentes como en el Instituto Fuente Grande.

c) Equipamiento comercial publico:

- Plaza de abastos: Compartiendo edificio con otros usos lucrativos en calle Ronda.
- Mercadillo tradicional:- Es realizado en el espacio viario de la Avenida de Andalucía.
Se propone que comparta espacio con el Parque Este propuesto o con el recinto ferial también propuesto.

d) Equipamiento social:

- Administrativo: El edificio del Ayuntamiento
- Sanitario: Centro de salud en Avda Libertad.
- Asistencial:
Centro de día para la tercera edad en urbanización Las Vegas
Hogar del pensionista en calle Lepanto y Virgen de los Remedios.
- Religioso:
La Iglesia Ntra. Sra. del Valle en la plaza del Ayuntamiento
Ermita Cristo de la Misericordia en la calle de su mismo nombre.
Locales de distintas hermandades religiosas compartiendo edificios con usos lucrativos.
- Cultural:
Biblioteca compartiendo instalaciones con los centros de enseñanza
Centro Cívico en calle las Huertas.
- Recreativo: Actualmente Alcalá del Valle no presenta recinto ferial específico para tal fin, realizándose en los espacios libres públicos y privados del mismo centro urbano. Se califica como tal un suelo adscrito al urbanizable en la zona Este del núcleo.

e) Servicios urbanos:

- Cementerio, localizado en las afueras del núcleo de población en la zona Norte.
- Servicio de Policía Municipal, en la planta baja del edificio del Ayuntamiento, estando previsto su traslado a edifica-

ción independiente en parcela ubicado en edificio en construcción en calle trasera a calle Huertas, al sur de la población.

- Cuartel de la Guardia Civil compuesto por un cuerpo con varias unidades y ubicado en una de las esquinas de la manzana que conforma junto al C.P. Manuel Portales.
- Servicio de Correos, ubicado en el casco urbano compartiendo edificio con usos lucrativos.
- Parada de autobuses en la propia vía pública de la zona Virgen de los Remedios.

- Nuevos:

- En UE en Suelo Urbano:

- UE-3: Equipamiento establecido por la legislación urbanística para sectores
- UE-4: Equipamiento establecido por la legislación urbanística para sector
- UE-5: Equipamiento deportivo

- En Sectores de SUIble:

Los contemplados en las fichas respectivas que en ningún caso serán menores de los establecidos en la legislación urbanística.

- Adscritos a SUIble:

- Área deportiva en los aledaños al cementerio y al campo de deportes.
- Ampliación de los servicios del cementerio
- Punto limpio en polígono industrial ordenado.
- Centro de exposiciones en polígono industrial ordenado.

4. Entre los equipamientos enumerados consideraremos como Sistemas generales los siguientes:

- Existentes

- Administrativo: Ayuntamiento de Alcalá del Valle.
- Docente:
Instituto de Enseñanza Secundaria «Fuente Grande»
Colegios Públicos de Enseñanza Primaria:
C.P. Santiago Guillén
C.P. Manuel Portales
- Deportivo:
Campo de deportes.
Polideportivo.
Piscina municipal.
- Social: Centro de Salud.
- Servicios urbanos: Cementerio.

- Nuevos:

- Ampliación de los servicios del cementerio.
- Zona deportiva en aledaño al cementerio.
- Zona piscina cubierta.
- Equipamiento de exposición y mercadeo de productos de la localidad.
- Punto Limpio en zona industrial.
- Recinto ferial.

5. La principal cualidad que se buscará al sistema de equipamientos es el adecuado equilibrio de la presencia de sus componentes en el conjunto de los tejidos ocupados y a ocupar por la población, mejorando sus condiciones de acceso y de aparcamientos.

7.10.3 Sistema General de Espacios Libres.

1. El sistema general de Espacios libres de uso y dominio público para Parques y jardines de Alcalá del Valle previsto en el presente PGOU y adscritos al suelo urbano y urbanizable lo conforma los espacios siguientes:

- Existentes: son escasamente dotados en el interior y borde de la población, por lo general están conformado por Plazas y Jardines que muy bien pudieran considerarse como dotaciones locales.

Destaca el parque de ocio de las Errizas al sur de la población, compartiendo uso con un campamento turístico de carácter municipal, permitiéndose su compatibilidad. Se adscribe al Suelo No Urbanizable.

- Nuevos:

- Parque Fluvial al Noreste de la población, en el borde y entorno del arroyo El Lechar en su entrada al núcleo urbano. Se compone de dos superficies separadas por el propio cauce público: zona-1 al margen izquierdo con 14.830 m² y zona-2 a su derecha con 11.112 m², dando lugar a un total de 25.942 m², sin contabilizar el suelo ocupado por el cauce y su zona de uso público.

- Parque Norte: junto al cementerio sirviendo de barrera ambiental a éste, con una superficie de 8.062 m² y también subdividido en dos zonas: Z1 con 2.666 m² y Z2 con 5.396 m².

- Parque Norte en Ladera, al norte de la población trasera a Calle Virgen del Valle, con una superficie de 5.000 m².

- Parque Público Este, en la zona del acceso a Cañete, con una superficie de 13.489 m², a compatibilizar con zona de mercadillo y recinto ferial.

- Otros espacios de dimensiones más reducidas situados en principalmente en las riberas de los cauces que atraviesan el casco urbano como los contemplados en las Unidades de Ejecución: UE-1, UE-2 y UE-6, que dada su ubicación y dimensiones serán considerados como dotaciones locales.

La superficie destinada al Sistema general de parques y jardines asciende a un total de 39.004 m² sin contabilizar el parque ferial, que para una población existente de 5.400 habitantes y una ampliación de suelo residencial previsible del 30% (1.620 habitantes), nos da una proporción entorno a 5,5 m²/habitante.

7.10.4 Sistema General de Infraestructuras.

1. Son las diversas infraestructuras existentes o previstas en el núcleo urbano de Alcalá del Valle, sea cual sea la empresa concesionaria que la suministran.

2. Saneamiento: En cuanto al saneamiento del núcleo principal, dada la topografía del pueblo, la recogida de pluviales y fecales se hace por gravedad y de forma unitaria y ramificada, con rebosaderos al cauce público. La red principal se concentra en colectores principales que discurren por el propio cauce de los arroyos el Lechar y el Sotillo, pasando luego por el arroyo de los Molinos y paralelamente a éste a la Estación Depuradora de Aguas residuales. Los colectores ramificados son de hormigón con diversos diámetros.

Es imprescindible la separación de las aguas de lluvia y sucias para toda nueva urbanización (suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados) así como gradualmente a medidas que se realicen nuevas reformas de viarios para el suelo urbano consolidado, vertiendo las aguas limpias a los propios cauces públicos.

3. Abastecimiento: el municipio se abastece a través de perforaciones de agua subterráneas en la zona de las Errizas, donde se bombea a dos depósitos (850 m³ y 1.000 m³) distribuyéndose por gravedad a la población mediante red ramificada de 100, 90, 80 y 60 mm, en general de fibrocemento sustituyéndose últimamente por tubería de polietileno. Su distribución en el núcleo de población es gestionada a través de la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de Cádiz mediante concesión a empresa privada.

Los nuevos suelos a urbanizar deberán tender a una red cerrada con diferentes conexiones a la red principal, debiendo justificar que la red existente es suficiente para abastecer las nuevas edificaciones y en caso contrario mejorarlas.

4. Distribución de Energía Eléctrica: es distribuida a través de centros de transformaciones localizados por zonas, que alimentan también a la red de alumbrado público. En general se encuentra aéreo por las fachadas.

Para los nuevos suelos a urbanizar (Suble y SUNC) deberá contemplarse todas las instalaciones enterradas, debiendo resolverse el suministro eléctrico a través de nuevos Centros de Transformación o mejora de los existentes según recomiende la empresa suministradora. Las obras públicas de mejora de espacios libres en el suelo urbano consolidado deberá contemplar paulatinamente el soterramiento de todas las instalaciones vistas existentes.

5. Red de telefonía: la central de telefonía se localiza en la calle Real, junto a la Fuente Grande. La red telefónica de distribución desde la central telefónica hasta los distintos usuarios está ejecutada básicamente sobre las fachadas salvo las nuevas zonas urbanizadas y en proyectos municipales, en los que la colaboración entre Ayuntamiento/Diputación y telefónica ha ido generando canalizaciones. En el suelo urbano consolidado deberá tenderse a su canalización paulatina y obligatoriamente en los suelos urbanos no consolidados (Unidades de Ejecución) y en los suelos urbanizables.

TÍTULO VIII

CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CAPÍTULO 1

Consideraciones generales

1.1.1 Contenido de Protección.

1. El contenido de la normativa de protección del patrimonio edificado se realiza en un doble sentido:

a) De carácter general mediante una normativa de carácter proteccionista:

- De la globalidad del conjunto del medio urbano, como un todo a preservar dentro del necesario proceso evolutivo de una ciudad. A tales efectos se redactan unas Ordenanzas, y especialmente las de Casco Antiguo y de la Zona de Extensión, acordes con una protección de los elementos que han ido permaneciendo como invariantes en el proceso evolutivo de la ciudad, teniendo en cuenta de que hay que dejar que sea la propia ciudad la que evolucione sin encasillar lo que ha sido heredado.

- Del conjunto del medio rural, a través de las distintas categorías y subzonas dentro del suelo No urbanizable, y especialmente el suelo de Hábitat Rural Diseminado y la Protección especial por interés arqueológico por el Plan Urbanístico.

b) Y de una manera pormenorizada, mediante una catalogación de los bienes inmuebles a proteger (urbanos, rurales y populares), así como en los yacimientos arqueológicos existentes conocidos o por conocer (hallazgos casuales).

2. Protección general a través de normativa urbanística adecuada:

a) En el Suelo Urbano: Ordenanzas. Teniendo en cuenta que la protección del patrimonio de un pequeño municipio de la Sierra de Cádiz de estas características, en los que su riqueza espacial y arquitectónica no responde a un gran número de bienes inmuebles catalogables, ni a la presencia de grandes edificaciones singulares ni monumentales, sino a su aspecto global de conjunto rural coherente, armónico y tradicional, aunque muy alterado en las últimas décadas, hace considerar al medio urbano de como un todo a preservar dentro del necesario proceso evolutivo de una ciudad.

A tales efectos se han redactado unas Ordenanzas, y especialmente las de Casco Antiguo, acordes con una protección de los elementos que han ido permaneciendo como invariantes en el proceso evolutivo de la ciudad, teniendo en cuenta de que hay que dejar que sea la propia ciudad la que evolucione sin encasillar lo que ha sido heredado.

b) En el Suelo No Urbanizable: a través de la categorización y subdivisión de aquellas, estableciendo especialmente un suelo de Habitat Rural Diseminado (que comprende un gran número de edificaciones rurales y populares) y un suelo de interés arqueológico (con importantes yacimientos arqueológicos, cualitativa y cuantitativamente, a proponer como Zona de Servidumbres Arqueológica)

3. Protección pormenorizada a través de los Catálogos. El Catálogo se redacta con objeto de determinar los edificios (urbanos, rurales y popular) y espacios (urbanos y rurales) ha proteger, así como los yacimientos arqueológicos, del término municipal de Alcalá del Valle, formando un documento complementario del PGOU de conformidad con el artículo 16 de la LOUA.

a) Catálogo en el Suelo Urbano: de elementos de arquitectura urbana y espacios protegidos en el suelo urbano.

b) Catálogo en el suelo no urbanizable: de arquitectura rural (edificaciones agrícolas principalmente), arquitectura popular (elementos aislados como abrevaderos, fuentes, pozos, etc.) y paisaje.

c) Catálogo de yacimientos arqueológicos.

4. Los bienes inmuebles que sean declarados como Bien de Interés Cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), se regirán además de lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas, por su legislación específica.

8.1.2 Criterios Generales de Protección.

1. Las presentes Normas recogen como criterios generales de protección los siguientes:

a) Recogen el conjunto de sus ordenanzas en función de la villa preexistente, respetando la trama urbana de su Casco Antiguo.

b) Determinaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable en aras de preservar las edificaciones rurales tradicionales existentes, así como de los yacimientos en general.

c) Contienen criterios que protegen y conservan fachadas, cubiertas y elementos estructurales afines a la edificación, así como la eliminación en fachada de elementos que rompen con la unidad y armonía de la arquitectura popular (alicatados, terrazos, etc.).

d) Catalogan elementos unitarios del suelo urbano y dispersos por el suelo no urbanizable.

2. La protección del patrimonio, edificado, paisajístico, ambiental y de sus elementos urbanos, se estructura en el control de las obras de intervención, en los programas de conservación de construcciones históricas, y en la articulación de ordenanzas que mantengan aquellos elementos constructivos que caracterizan la arquitectura popular, protegiendo fundamentalmente su imagen rural de la sierra.

Art. 8.1.3. La Protección del Medio Urbano.

1. La protección del medio urbano de Alcalá del Valle como conjunto integral a preservar será tenida en cuenta en la redacción de las distintas ordenanzas establecidas en el suelo urbano. Así se realizará:

a) El establecimiento de unas condiciones de usos y tipos de edificación coherentes con las formas tradicionales, potenciando los valores tanto de usos como culturales de los sectores históricos.

b) Mantenimiento de la traza histórica de las calles, estableciendo como alineaciones obligatorias las preexistentes.

c) Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, nuevos desarrollos, medio físico y paisaje circundante se integren armónicamente, mantenimiento de la silueta o perfil del pueblo, así como, la imagen perceptible del exterior.

d) Concretar los nuevos desarrollos a los suelos necesarios en función del crecimiento poblacional y de las actividades previsibles y una vez puesto en valor y uso el patrimonio edificado existente, establecer las prioridades y programación de incorporación de los nuevos desarrollos que garanticen un crecimiento urbano equilibrado.

e) Control y regulación en las obras de reforma y nueva planta, definiendo unas normas estéticas precisas.

f) Catalogación de los edificios representativos de las tipologías más significativas, evitando su degradación y los procesos de transformación formal.

g) Incitar al incremento de las dotaciones económicas y de las actuaciones públicas dirigidas al mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, impulsando las oportunidades ofrecidas por la legislación vigente en materia de ayudas a la rehabilitación.

h) Reducir el impacto visual provocado por algunas actuaciones generalmente por la incorporación en las fachadas de materiales de revestimientos como alicatados, terrazos, cerámicas, piedras, que rompen con la imagen y armonía de la arquitectura popular.

Art. 8.1.4. Invariantes a preservar.

1. Se entenderá por invariantes, aquellos aspectos constructivos y/o formales que en la edificación global de un conjunto urbano, se mantienen históricamente constantes, dentro de estilos diversos, con tratamientos artísticos y/o artesanales, dada la época de su procedencia en relación con la cultura de la sociedad actual. Ello significa, en su globalidad, que ciertos elementos constructivos industriales desvirtúan a todas luces la composición urbana tradicional del Casco Antiguo, que con su enorme carga ancestral, pierde toda su impronta en las reconstrucciones que modifican el concepto originario: principalmente la utilización de alicatados y zócalos con materiales discordantes, así como la formación de vuelos cerrados que comprenden todo el ancho de fachada.

Tanto el mantenimiento en lo posible de las invariantes, como la prohibición de los elementos desvirtuadores del espacio urbano, son tenidos en cuenta en la redacción de las Ordenanzas de Edificación y concretamente para el Casco Antiguo.

2. Los elementos tipológicos, tanto del hábitat (carácter familiar y vecinal, con actividad fundamental rural agrícola y ganadera), como de los elementos constructivos, de su mobiliario urbano, patios, plazuelas, pavimentos, tejados, materiales, etc., se han mantenido muy reducidamente a lo largo del tiempo, pues la propia evolución y desarrollo del municipio, ha modificado substancialmente su imagen urbana primitiva.

Únicamente quedan ligeras pinceladas de la evolución edificatoria del municipio:

- Edificaciones domésticas, tradicionales y originarias, reflejándose en varias edificaciones populares del casco urbano muy deterioradas: casas de carácter agrícola, con patios y con planta baja y el tradicional «soberao» en planta alta.

- Edificaciones de carácter doméstico más señorial, reflejo de una clase más pudiente y de una época: reflejada en edificaciones residenciales de estilo regionalista de la principios del siglo XX, proveniente de la exposición de Sevilla de 1927.

- Y en su única edificación arquitectónica singular y peculiar como es la Iglesia de Santa María del Valle en la plaza del Ayuntamiento.

3. Como invariantes edificatorios se definen los que vienen referidos al mantenimiento del volumen permitido y al grado de ocupación de la parcela, con objeto de no modificar la densidad de ocupación, ni el grado de habitabilidad al invadir y reducir patios:

a) Los tejados inclinados de tejas cerámica curva con pendientes comprendidos entre los 30 y el 40%. Con presencia casi testimonial en suelo urbano pero muy generalizada en el suelo no urbanizable. Los aleros tradicionales se presentan con arranque desde un listón o filete formado por ladrillo macizo, generalmente encalado; a veces con doble listones encalados.

b) La altura tradicional es de dos plantas y la planta castille retranqueada. En parcelas con calles a distinto nivel, con desnivel superior a 3,00 m y poca profundidad, generalmente en las esquinas de las manzanas estrechas, la altura de la calle más alta se prolonga a la calle más baja, dándose en algunos casos la aparición de las tres plantas en la calle de menor cota, y en otros la aparición de dos plantas por la prolongación de una única planta en la de cota superior.

c) El patio en aquellos casos que se presenten como espacio fundamental de la edificación, generalmente a partir de la segunda y tercera crujía desde la fachada y el patio-corril con construcciones de servicios en su fondo.

d) Predominio del macizo sobre el vano en las fachadas de las edificaciones, tanto en la urbana como en la rural.

4. Como invariantes constructivos se recogen como tales los materiales con características homogéneas en el medio urbano que singularizan el ambiente arquitectónico exterior-interior de las edificaciones ante el observador. Si estos invariantes se modificasen, la percepción del conjunto cambiaría irremediamente, perdiéndose los valores intrínsecos que la personalizan y que deben mantenerse a través de la concienciación ciudadana materializada mediante la presente normativa de protección. Fundamentan la imagen urbana los siguientes materiales:

a) La teja cerámica curva -o árabe- con amplia cobija

b) Cerrajería con espesores generosos de hierro macizo en barrotes verticales, cuadrillos con espesores entre 15/20 mm a 12 cm entre ejes.

c) Paramentos de color blanco, tradicionalmente de enlucido de cal, sobre mampuestos tradicionalmente enfoscados «a la manta» o a «buena vista», y actualmente enfoscados fratasado de mortero de cemento y pintura de color blanco.

d) Carpintería de colores tradicionales, generalmente de madera pintada en tonos oscuro o blanca

5. Como invariantes urbanos y morfológicos se recogen como tales los elementos urbanos que conforman el propio espacio de uso diario:

a) Traza urbana irregular con parcelario de dimensiones reducidas, fachada pequeña (entorno a los 6 metros) y fondo largo (entorno a los 20-30 metros), con una sección y escala de las calles generalmente no constantes, y una topografía que ha condicionado el trazado histórico de las calles.

b) Callejuelas salvando las pendientes incluso con escalinatas, sin esquemas preestablecidos.

c) Rincones urbanos inesperados en confluencias de calles y espacios urbanos generadores de la vida en comunidad y configuradores de la ciudad.

d) El cauce del arroyo Sotillo, en general espacio trasero no visitable, contaminante y no incorporado a la ciudad, salvo el tramo último en su confluencia con el arroyo El Lechar, en una longitud de unos 120 metros lineales (Calle Extramuros)

e) Pavimentos de materiales naturales: originalmente empedrado o de cantos rodados en combinaciones tradicionales

y piedra natural en laja en sus diversas formas compositivas, etc. y ahora el adoquín granítico.

f) Texturas ondulantes de los paramentos de fachada tradicionalmente con cal hasta la acera.

g) La recuperación de la fachada hacia los cauces urbanos que se presentan.

CAPÍTULO 2

Catálogo de bienes inmuebles protegidos

8.2.1. Definición y Ambito.

1. Pertenecerán al Catálogo de bienes inmuebles protegidos de Alcalá del Valle tanto en el suelo Urbano como en el Suelo No Urbanizable, aquellos edificios y elementos sujetos a una protección, en aras a una conservación de estos elementos que han permanecido y que hemos heredado del proceso evolutivo de una ciudad.

a) En relación con los espacios edificados: son aquellas construcciones singulares del suelo urbano y del suelo no urbanizable (principalmente edificaciones rurales agropecuarias). La mayor parte de las edificaciones catalogadas se localizan en el suelo no urbanizable e incluidas en el inventario de Cortijos que las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda y de ordenación del Territorio han elaborado sobre las grandes explotaciones agrarias andaluzas (cortijos, haciendas y lagares) de cierto interés de arquitectura rural y etnológico:

b) En relación con elementos singulares, éstos son generalmente de interés etnológicos y hacen referencia al agua. Comprende aquellos elementos, que participan en el proceso evolutivo del propio municipio, son conformadores de su historia y deben de preservarse: fuentes, pozos, pilares-abrevaderos, etc.

2. Comprende:

- En el suelo Urbano: se tratan los edificios, elementos y espacios señalados en el plano correspondiente, conformado principalmente por la arquitectura religiosa (Iglesia y ermita), edificaciones doméstica residencial con ciertos valores generalmente históricos (viviendas unifamiliares), y espacios urbanos significativos (espacios urbanos públicos) como los que conforman los cauces de agua que penetran en el municipio y viarios significativos por su carácter ambiental, cultural y de relaciones sociales.

- En el suelo No Urbanizable: Las edificaciones y terrenos aledaños que se presentan de forma diseminada a lo largo del término de Alcalá del Valle y que presentan unas especiales características arquitectónicas, culturales, paisajísticas y sociales que hacen que se establezcan medidas para su preservación. Se trata de una selección de 26 edificios singulares de los cuales uno de ellos, el Convento de Caños Santos, se encuentra en el término de Olvera aunque su titularidad y trascendencia social se encuentra en el pueblo de Alcalá del valle.

- Elementos populares en general relacionados con el agua, como fuentes y pozos, localizados principalmente en el suelo no urbanizable. Tal catálogo se deja abierto, contemplándose sólo una parte de los que existen, 21 elementos que suponemos que se trata del 75%, puesto que sería necesario realizar una investigación más detallada en parajes no accesibles que posibilitara su hallazgo y puesta en valor.

3. Desde estas normas se prohíben las obras de demolición de estas edificaciones y elementos, permitiéndose las obras de restauración, conservación, consolidación y su acondicionamiento o rehabilitación tendentes a la conservación de su forma originaria. Se permitirán aquellos usos que posibiliten y favorezcan su protección.

4. La presencia de otras construcciones y elementos principalmente rurales de interés arquitectónico y elementos de interés históricos o etnológicos, dará lugar a su inclusión en el catálogo de acuerdo con lo que se disponga en estas Normas.

8.2.2 Objeto de la Catalogación.

1. El presente Catálogo recoge las directrices y normas específicas que serán de aplicación en aquellos bienes inmuebles tanto en el suelo urbano como en el no urbanizable y elementos urbanos señalados.

2. Dichas directrices y normas tratan de conservar los edificios, plazas, jardines, fuentes y elementos singulares que conforman el espacio urbano público y privado, que por sus valores ambientales, paisajísticos, arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos y/o culturales, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados.

8.2.3. Criterios de catalogación.

1. Para la catalogación los criterios selectivos tenidos en cuenta han sido aquellos que definen los elementos catalogados por sus trazas, estilo, historia, y construcción:

a) Protección Especial: Interés arquitectónico y artístico de inestimable valor cultural y excepcionalidad, que aún no siendo importante en el municipio. Sí destaca una construcción por su arquitectura singular y monumental.

- La casa fuerte de Tomillos en el suelo no urbanizable, que bien pudiera ser propuesta para su declaración como BIC o su inscripción específica en el catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.

b) Protección Global: Calidad Histórica y/o Artística, como contenedor de elementos históricos, culturales, o formales que justifican su valor patrimonial: Son edificios y conjuntos edificados de gran valor cultural que sobresalen del conjunto por la magnitud y calidad de la obra construida en su globalidad; por la preservación de lo tradicional en su estructura funcional y su estilo arquitectónico; por sus valores históricos, sociales y culturales; por las cualidades de su asentamiento y emplazamiento geográfico; y por su contribución al paisaje.

- En suelo urbano: la Iglesia de Santa María del Valle en el Suelo Urbano con una no muy acertada reforma de su fachada en la 2.ª mitad del siglo XX.

- En suelo no urbanizable: los incluidos en el grado de interés II.

c) Protección Parcial: Por presentar algunos valores culturales reseñables, bien por su tipología y estructuras, por sus formas arquitectónicas y características constructivas, bien por otros aspectos relacionados con su actividad, emplazamiento, antigüedad, historia y costumbres.

- En el suelo Urbano las edificaciones a preservar parcialmente, principalmente sus fachada (edificaciones residenciales señoriales) y su tipología.

- En el suelo No Urbanizables los incluidos en el grado de interés-III.

d) Protección Ambiental: Edificaciones que sin estar exentas de cierto interés constructivo e histórico, no alcanzan valores notables por su transformación y conservación del modelo tradicional, así como por su estado ruinoso.

- En el suelo Urbano son un par de edificaciones tradicionales en estado muy deterioradas que se señalan para su estudio y análisis previamente a su posible sustitución tras su declaración en ruina si así lo fuese.

- En Suelo No Urbanizable las incluidas en el grado IV y grado V.

c) Por su traza de interés etnológico e histórico, como elemento soporte de circunstancias histórico-culturales que han acaecido en el municipio: molinos, fuentes, abrevaderos, etc.

8.2.4. Niveles de protección.

1. Se establecen los siguientes niveles de protección según los criterios de catalogación indicados anteriormente:

En el suelo urbano	En el suelo no urbanizable
Interés Especial	Interés I
Interés Global	Interés II
Interés Parcial	Interés III y IV
Interés Ambiental	Interés V
Protección de espacios y elementos urbanos	Protección de elementos singulares del agua (en catálogo independiente)

Sección 1.ª Catálogo de Bienes Protegidos en el suelo urbano

8.2.5. Niveles de protección y actuaciones permitidas en los bienes protegidos del Suelo Urbano.

1 Se proponen como niveles de protección de los distintos elementos catalogados, así como las obras permitidas según su protección, los siguientes:

a) Interés especial: Cuando afecte al conjunto de edificios cuya conservación debe garantizarse su conservación total, en tanto que son piezas de notable interés histórico artístico, que constituyen un elemento urbano singular y caracterizador de su entorno y que configuran la memoria histórica del municipio. La protección integral supondrá que sólo serán permitidas las obras de restauración, conservación y consolidación.

b) Interés global: En este nivel se incluirán los edificios que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en la que están enclavados, destacando por su interés histórico, por sus características tipológicas, constructivas o de composición de fachada. Son los edificios que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico como exponentes de la identidad cultural del municipio. Esta protección supone que se admitirán las obras de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento o rehabilitación.

c) Interés parcial: Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan por sus valores arquitectónicos o artísticos y por su pertenencia a una tipología protegible con significación en la historia de la ciudad, y que, aunque no alcanzan el carácter global del anterior nivel de protección, deben ser preservados. Se permitirán cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y además las obras de reforma y de ampliación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos protegidos.

d) Protección ambiental: Se tratan generalmente de fachadas de edificios domésticos que presentan un cierto interés histórico y ambiental, al pertenecer a la arquitectura popular y humilde característica del legado más antiguo del proceso evolutivo del municipio que nos ha llegado hasta hoy, o que forman parte de un espacio urbano con características populares tradicionales. Tal protección se dirige a mantener determinadas características ambientales del propio edificio, o en el que lo sustituya. Generalmente presentan una mala conservación, una simplicidad constructiva y una escasa funcionalidad, aspectos que hacen inviable su mantenimiento o rehabilitación. Se permitirán obras de sustitución total siguiendo los estudios previos a realizar.

e) Protección de espacios y elementos urbanos. Serán incluidos en este apartado los espacios y elementos urbanos que merezcan ser inventariados por sus valores históricos y urbanos.

2. Las definiciones de los distintos tipos de obras de edificación permitidas en los bienes inmuebles catalogados por estas Normas, son las recogidas en el artículo 3.1.3 de estas Normas.

3. Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) Cuando la demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas o de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

b) Las partes a demoler, en ningún caso la totalidad del edificio, cuentan con declaración de estado de ruina física, no económica, irrecuperable.

8.2.6. Relación de elementos y espacios catalogados en el Suelo Urbano.

1. Los inmuebles y elementos propuestos como catalogables son los siguientes:

a) Interés Integral: No se presenta en el suelo urbano elemento alguno para tal consideración.

b) Interés Global:

- A. Iglesia Ntra. Sra. del Valle
- B. Ermita Cristo de la Misericordia.

Núm.	GRADO de Protección Interés GLOBAL	Localización: En suelo urbano	Valores	Ed
A	Iglesia Ntra Sra. del Valle	Plaza del Ayuntamiento	Arquitectura religiosa: Histórico, cultural y singularidad arquitectónica. Elementos: pila bautismal	1
B	Ermita Cristo de la Misericordia	Calle Cristo de la Misericordia	Arquitectura religiosa: Histórico, cultural y arquitectónico.	1

- Núm.-A «Iglesia de Santa María del Valle»: construida entre los siglos XVII y XVIII con fachada neoclásica reciente y no muy acertada con una serie de arcos ciegos entre esbeltas pilastras redondeadas y espadaña, compuesta de nave central y naves laterales. En su interior las distintas restauraciones realizadas a lo largo del tiempo han alterado la apariencia primitiva aunque puede distinguirse sus orígenes barrocos. Destaca la pila bautismal de piedra tallada del siglo XVI, procedente del antiguo santuario de Caños Santo y el alto relieve policromado, recordando el milagro que originó la construcción del santuario.

- Núm.-B «Ermita Cristo de la Misericordia» de una sola nave y construcción del siglo XX

c) Interés Parcial:

- C. Inmueble en C/ Ronda núm.45.
- Inmueble en calle Ronda núm. 48 (siglo XIX)
- Inmueble en calle Ronda núm. 46 (siglo XVIII)
- Inmueble en calle Ronda núm. 10 (1.ª mitad del siglo XX)
- Inmueble en calle Ronda núm. 8 (principios siglo XX)

d) Interés Ambiental: Inmueble en Calle Pío XII núm. 4
Inmueble en Calle Pío XII núm. 6.e) Espacios y elementos Urbanos:

- EU-1: Entorno del cauce el Sotillo (C/ Extramuros, C/ Cristo de la Misericordia y C/ Nueva)
- EU-2: Entorno a la Iglesia de Ntra Sra del Valle, comprendiendo: la Plaza del Ayuntamiento, C/ P. Gavilán, C/ Llana, C/ Mesón y C/ Ronda.

Relación fotográfica:

- Interés global:
 - Iglesia Ntra. Sra. del Valle
 - Ermita Cristo de la Misericordia.

- Interés parcial.
 - Inmueble en C/ Ronda núm.45
 - Inmueble en calle Ronda núm. 48 (siglo XIX)

- Inmueble en calle Ronda núm. 46 (siglo XVIII)
- Inmueble en calle Ronda núm. 10 (1.ª mitad del siglo XX).
- Inmueble en calle Ronda núm. 8 (principios siglo XX).

- Interés ambiental.

- Inmueble en Calle Pío XII núm. 4 Inmueble en Calle Pío XII núm. 6.

- Espacios y elementos urbanos:

- EU-1: Entorno de los cauces públicos
- EU-2: Entorno a la Iglesia de Ntra Sra del Valle, comprendiendo: la Plaza del Ayuntamiento, C/ P. Gavilán, C/ Llana, C/ Mesón y C/ Ronda.

Sección 2.ª Catálogo de bienes protegidos en el Suelo No Urbanizable

8.2.7. Niveles de protección y relación de elementos catalogados en el Suelo No Urbanizable.

1. Clasificación: se clasifican en cinco grupos según el grado de interés que se ha estimado, resultando de ello:

Grado de Interés		Núm. EDIF.
I	Excepcional	2
II	Sobresaliente	1
III	Especial	7
IV	Funcional	10
v	Recuperable	9
TOTAL		29

2. Grado de interés I: Se trata de edificios y conjuntos edificados de inestimable valor cultural, excepcionales, dotados de una obra arquitectónica de valor monumental por su magnitud, estilo y calidad constructiva así como por la originalidad de sus tipologías: se clasifican en tres ordenes: civil, militar y religioso; por lo general tienen asociada una rica historia de acontecimientos y vivencias, propio de un lugar de importancia social y territorial.

Su estado de conservación debe ser de bueno a excelente para ser incluido en esta categoría; así mismo, se insertan en el paisaje de múltiples formas enriquecedoras.

En este grupo, se consignan dos conjuntos edificados de extraordinario valor:

Núm: 1

Grado de interes I: (*) Convento de Caños Santos.

Hoja: 1037-1-2.

Y: 4091438.

X: 307833.

ALT: 780.

UN. AMB.: SIERRA.

Ed: 1

Núm: 2.

Grado de interes I: Casas Fuertes de Tomillos.

Hoja: 1037-1-2.

Y: 4088475.

X: 309804.

ALT: 785.

UN. AMB.: CAM-AP.

Ed: 1.

- (*) Núm. 1. «Convento de Caños Santos»: Declarado por sus valores artísticos y etnológicos como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, por Decreto del Presidente de la Junta de Andalucía, núm. 212/2001, de 18 de septiembre, publicado en el BOE núm. 287 del 30 de noviem-

bre de 2001, por el cual se inscribe este bien y el entorno declarados en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, cuya descripción y delimitación del bien y su entorno, se incluye en el Anexo de dicho Decreto. Su inclusión en este apartado tiene carácter testimonial ya que se trata de una edificación en suelo de Olvera y declarada BIC, por lo que su protección formal viene dada por la administración cultural de la Junta de Andalucía.

Está ubicado en el término de Olvera (en la parcela 18 del polígono 14 y la parcela 17 del polígono 15, del plano catastral del Ministerio de Economía y Hacienda del año 1994), a corta distancia del núcleo urbano de Alcalá del Valle (unos 5,5 Km.) y en un paraje de gran valor paisajístico.

A sus valores artísticos hay que añadir los etnológicos al ser lugar de culto tradicional de las poblaciones aledañas; en sus inmediaciones se encuentra, asimismo, la cueva donde, según la creencia popular apareció la Virgen de Nuestra Señora de Caños Santos, en el año de 1512, y los caños que dieron nombre al convento.

Su importancia religiosa y cultural va más allá de sus circunstancias monumentales, gozando el lugar de gran fervor popular entre los alcalaños y siendo el lugar donde se celebra la popular «Romería a Caños Santos», el 1 de mayo, día en el que la Patrona de Alcalá del Valle, la Virgen del Valle, es llevada en procesión desde su sede en esta Villa hasta el convento, concentrándose una considerable multitud de personas que muestran el fervor y estimación de esta celebración, enraizada con las tradiciones populares ancestrales de la vida rural.

• Núm. 2. «Casa Fuerte de Tomillos», también conocida como Casería, Cacería, Caserío y Casa de Tomillos. Posiblemente edificada en la segunda mitad del siglo XVI y renovada a mediados del XVIII por sus propietarios los Marqueses de Benamejí. Constituye ésta una de las obras más excepcionales del medio rural de la provincia de Cádiz, por muy diversos motivos, entre los que se destacan:

a) Su rara tipología edificatoria y cuidada arquitectura neoclásica, propio de una obra reformada a mediados del siglo XVIII siguiendo el estilo dominante de la edificación anterior, que conserva rasgos de una antigua «villae» romana.

b) El buen grado de conservación del edificio reformado en 1763 y restauración de que está siendo objeto en las fechas actuales por su propietario.

c) La dilatada historia que se ciñe a este lugar singular de la región, que fue casa fuerte del Marqués de Benamejí, presidio y horca, característicos de la jurisdicción señorial. Lugar que puede representar la historia de una etapa cultural de la población alcalaña, en defensa de la libertad y sus derechos,

una causa que se abrió en la fecha por la que se hizo la reforma de este edificio en 1763.

d) La existencia en su entorno de restos de antiguas construcciones y yacimientos arqueológicos, que merecen ser investigados y puestos en valor.

Se encuentra actualmente en proceso de una reforma integral, siendo recomendable su control administrativo.

Se propone su declaración como BIC o su inscripción específica en el catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Grado de interés II: Son edificios y conjuntos edificados de gran valor cultural que sobresalen del conjunto por: la magnitud y calidad de la obra construida; por la preservación de lo tradicional en su estructura funcional y su estilo arquitectónico; por sus valores históricos, sociales y culturales; por las cualidades de su asentamiento y emplazamiento geográfico; y por su contribución al paisaje.

Núm: 3.

Grado de interes II: Cortijo del Baldío.

Hoja: 1037-1-3.

Y: 4085255.

X: 307907.

ALT: 665.

UN. AMB.: SIERRA .

Ed: 1.

• Núm. 3. «Cortijo del Baldío»: Esta edificación sobresale por: su conjugado estilo constructivo tradicional; por la originalidad de su estructura funcional y la permanencia de los usos ganaderos; por las cualidades de su emplazamiento geográfico; y por el contrastado valor paisajístico de su ubicación en el interior de una dehesa, formada por rollizas encinas, de notables cualidades ecológicas, forestales, y ganaderas.

Se incluye dentro de la subclase inferior (b) del grupo de «Edificaciones Sobresalientes de la provincia de Cádiz», catalogada con el núm. 90 del Inventario realizado por la Consejería de Obras Públicas.

4. Grado de interés III: Son edificios de tamaño medio y pequeño, que presentan algunos valores culturales reseñables, bien por su tipología y estructura, por sus formas arquitectónicas y características constructivas, bien por otros aspectos relacionados con su actividad, emplazamiento, antigüedad, historia y costumbres e integración en el paisaje; se encuentran por lo general en relativo buen estado de conservación. Muestran un especial interés cultural por su aportación al mundo rural y a su paisaje.

En este grupo se han clasificado un total de 6 edificios:

G.I.	Núm.	GRADO DE INTERÉS III	HOJA	Y	X	ALT	UN. AMB.	Ed
III.	4	CORTIJO CUATRO MOJONES	1037-2-2	4088579	313548	700	MONTE	1
III.	5	CASA DEL GUARDA DE TOMILLOS	1037-1-2	4090064	309630	740	CAMPIÑA	2
III.	6	CORTIJO VENTA DE TOMILLOS	1037-1-2	4088964	309208	765	CAMPIÑA	1
III.	7	CORTIJO DE LOS CERRILLOS	1037-1-2	4089538	306043	815	CAMPIÑA	1
III.	8	CORTIJO LAS MALDONADAS	1037-1-2	4090368	308114	775	OLIVAR	1
III.	9	CASA DE LA VENTA PULIO	1037-1-2	4090055	309239	735	RIBERA	1
III.	10	CORTIJO DE LAS PELADAS	1037-1-2	4089196	310478	755	MONTE	1

• Núm. 4. «Cortijo Cuatro Mojones» Caserío de 500 metros cuadrados de planta y 90 de perímetro, de forma de U cerrada, con patio delantero.

Interés por: la singularidad del tipo de edificación ganadera; por su antigüedad y aceptable grado de conservación; por su ubicación y aportación al paisaje de este paraje del cerro de Cuatro Mojones.

• Núm. 5: «Casa del Guarda de Tomillos» Caserío formado por la reunión de varias edificaciones de distinto tamaño, en planta baja con techos a una dos y tres aguas, con una superficie de planta cercana a los 500 metros cuadrados y un perímetro aproximado de 100 metros.

Interés por: La singularidad de su estructura y tipología; por su antigüedad y buen grado de conservación; por su su

ubicación y aportación al paisaje de este paraje, ribereño del arroyo del Cerezo; por el valor histórico y arqueológico de la edificación y su asentamiento; por su emplazamiento territorial en el cruce de dos vías pecuarias y caminos de particular importancia: la Cañada Real de Málaga a Sevilla y la Colada de Caño Santo.

- Núm. 6. «Cortijo Venta de Tomillos» Caserío de planta rectangular, de superficie aproximada de 2.100 metros cuadrados y 200 metros de perímetro, de estructura cerrada con patio interior y edificaciones de una sola planta con techos de una dos y tres aguas.

Interés por: La magnitud de su planta edificada y su estilo constructivo; por su antigüedad y aceptable grado de conservación; por su ubicación y aportación al paisaje de este paraje de Tomillos; por el valor histórico y arqueológico de la edificación y su asentamiento; por su emplazamiento territorial en el cruce de dos vías pecuarias y caminos de particular importancia: la Cañada Real de Málaga a Sevilla y el Cordel de Ronda a Osuna.

- Núm. 7. «Cortijo de los Cerrillos» Caserío de planta rectangular, de 580 metros cuadrados de superficie y 150 metros de perímetro aproximadamente, construido de una sola pieza, de estructura en U cerrada, con patio interior y construcciones de una y dos alturas, más techumbre de tejas a dos y tres aguas.

Interés por: la singularidad del tipo de edificación agrícola; por su aceptable grado de conservación del edificio original, del siglo XIX; por su ubicación y aportación al paisaje de este paraje al norte del término municipal.

- Núm. 8. «Cortijo de la Maldonada» Caserío de labor de olivar de planta rectangular, con estructura de U cerrada de patio delantero y una planta de 1.110 metros cuadrados; con crujeas de una y dos alturas más techumbre a dos y tres aguas.

Interés por: Su morfología, volumen edificado, antigüedad y características de la construcción; por su aceptable grado de conservación del edificio original; por su emplazamiento

aislado y su integración en el paisaje olivarero del término municipal.

- Núm. 9. «Casa de la Venta de Pulío» Casa de huerta, de planta alargada, de dos alturas y techumbre de tejas a una y dos aguas, en cuyo entorno se han añadido diversas edificaciones para la labor y el ganado, formando un conjunto de planta rectangular, en pendiente y organizado por un camino central; la superficie de la planta del edificio principal es pequeña con 300 metros cuadrados, y un perímetro de 70 metros; habitado y en uso compartido entre la agricultura y la cría de algunas cabezas de ganado. Interés por: el estilo tradicional del edificio principal y su aceptable estado de conservación; por la disposición del conjunto edificado y su entorno arbolado; por la ubicación de su emplazamiento en la ribera del arroyo y su integración en el paisaje.

- Núm. 10. «Cortijo de las Peladas» Caserío de reciente construcción aprovechando parte de las ruinas de la edificación anterior de una extensa dehesa de encinas de 911 hectáreas de superficie, ahora dividida en dos fincas; su planta es rectangular y su estructura cerrada con patio interior delantero, ocupando una superficie de 815 metros cuadrados y un perímetro total de 125 metros, con partes construidas a diferente altura.

Interés por: La singularidad de su reciente obra de construcción y el tipo de edificación ganadera resultante; por su cuidado grado de conservación y ornamentación; por su ubicación aislada en el territorio; y su aportación al paisaje de este paraje sobresaliente del término municipal.

5. Grado de interés IV: Se incluyen en este grupo las edificaciones rurales que tienen su principal interés en el funcionamiento de las explotaciones agrarias y el mantenimiento de los paisajes. Las edificaciones no están exentas de un cierto interés constructivo y estilístico si bien no alcanzan valores notables, bien por su tamaño y valor de su obra bien por el estado de transformación y conservación del modelo original.

G.I.	Núm.	GRADO DE INTERÉS IV	HOJA	Y	X	ALT	UN. AMB.	Ed
IV.	11	CORTIJO LA PALMERA	1037-1-2	4087604	311089	708	CAM-AP	1
IV.	12	CASA HUERTA DE LOS COJOS	1037-2-2	4088461	312970	650	CAM-AP	4
IV.	13	CORTIJO GUZMÁN	1037-1-3	4085683	305826	625	CAMPIÑA	1
IV.	14	CORTIJO DEL GRANADAL	1037-1-2	4090912	309668	745	CAMPIÑA	1
IV.	15	CORTIJO DE VISTA ALEGRE	1037-1-2	4088123	312467	680	CAM-AP	1
IV.	16	MOLINO HARINERO DE BLAS	1037-1-2	4089196	306777	590	RIBERA	1
IV.	17	CASA	1037-1-3	4084883	306689	590	RIBERA	1
IV.	18	CORTIJO EL BODEGÓN	1036-4-3	4087639	305087	760	CAMPIÑA	1
IV.	19	CORTIJO FUENTE DE LA ARENA	1037-1-2	4089754	306541	805	CAMPIÑA	1
IV.	20	CORTIJO MUNICIÓN	1037-1-2	4088838	308176	775	CAMPIÑA	1

6. Grado de Interés V: Se incluyen las edificaciones que encontrándose en estado de ruina avanzada, tienen interés por diversas cualidades y pueden ser puestos en valor, a través de acciones de recuperación antes de que se pierdan total y definitivamente. Entre sus cualidades se pueden encontrar

las relacionadas con: su funcionalidad, como explotación agraria; la tipología, antigüedad y estilo constructivo del edificio principal; su integración en el paisaje y el interés por la conservación del medio.

G.I.	Núm.	GRADO DE INTERÉS V	HOJA	Y	X	ALT	UN. AMB.	Ed
V.	21	CORTIJO MADRE DE DIOS	1037-1-2	4088090	311559	675	MONTE	1
V.	22	MOLINO HARINERO	1037-1-2	4085965	306856	585	RIBERA	1
V.	23	CORTIJO DE POZO BARRIGA	1037-1-2	4087473	311335	730	CAM-AP	1
V.	24	CORTIJO NUEVO	1037-2-2	4089467	313056	675	MONTE	1
V.	25	CASA HUERTA DE TOMILLOS	1037-1-2	4089743	308292	755	CAMPIÑA	2
V.	26	MOLINO HARINERO	1037-1-3	4085155	306553	585	RIBERA	1

G.I.	Núm.	GRADO DE INTERÉS V	HOJA	Y	X	ALT	UN. AMB.	Ed
V.	27	MOLINO CORRAL	1037-1-3	4084827	306190	560	RIBERA	1
V.	28	LAS CHOZUELAS	1036-4-2	4089178	305062	813	CAMPIÑA	1
V	29	LA VENTOSILLA	1037-1-2	4090818	310374	750	CAMPIÑA	

7. Usos característicos y permisibles: El uso de tales edificaciones será el originario o similar al que lo originó (agropecuario en general) y el uso turístico de alojamientos rurales, así como todo uso dotacional público o privado (educativo, granjas escuelas, museos, etc...)

8. Actuaciones permitidas: Se permitirán en general toda actuación u obra que tienda a la conservación, restauración y rehabilitación de las construcciones existentes.

- Grado de Interés I: Sólo serán permitidas las obras de restauración, conservación y Consolidación.

La rehabilitación solo será permitida cuando tienda a los objetivos anteriores, así como ampliaciones no significativas.

- Grado de Interés II y III: Esta protección supone que se admitirán las obras de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento o rehabilitación. Se permitirán solo las ampliaciones no significativas que sean necesarias para el nuevo uso permisible

- Grado de Interés IV y V Tal protección se dirige a mantener determinadas características ambientales

del propio edificio que aún se mantienen. Se permitirán cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y además las obras de reforma y de ampliación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos protegidos

9. Las definiciones de los distintos tipos de obras de edificación permitidas en los bienes inmuebles catalogados por estas Normas, son las recogidas en el artículo 3.1.3 de estas Normas.

10. Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) Cuando la demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas o de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

b) Las partes a demoler, en ningún caso la totalidad del edificio, cuentan con declaración de estado de ruina física, no económica, irrecuperable.

Sección 3.ª Catálogo de elementos singulares en el Suelo No Urbanizable

En Alcalá del Valle es manifiesto que la cultura del agua forma parte de su acervo y tuvo en otros tiempos anteriores una trascendencia decisiva: Los molinos de su río y los manantiales que se abren en muy diversos puntos de estos parajes ligados a las vías pecuarias, como la misma Fuente Grande del casco urbano, son algunos testigos del significado e interés de este elemento natural por parte de las culturas y civilizaciones precedentes. No se puede olvidar tampoco que el más ilustre convento de esta comarca lleve por nombre «Caños Santos» en honor y alegoría de las fuentes que lo surten y cuyas aguas se almacenan debajo del término alcalaño.

Buena prueba de esta cultura del agua se encuentra hoy en el buen número de fuentes, manantiales, pilones, pozos y albercas que existen dispersas por el término, que han ido construyéndose a lo largo del tiempo, algunos de ellos con elementos sospechosos de ser obra de varios miles de años, y casi todos ellos de una gran belleza y originalidad y situados en lugares de igual naturaleza, sobre los que son posible

imaginar muchas vivencias y leyendas que han quedado en la historia o en el olvido.

Falta por hacer un inventario y catálogo de estos elementos singulares de la arquitectura popular; en este P.G.O.U. sólo se contempla una parte de los que existen (75% del total, aproximadamente), puesto que sería necesario realizar una investigación más en detalle sobre algunos parajes poco accesibles, que posibilitara su hallazgo y puesta en valor. Sin embargo, se han reunido un total de veintiuno que dan idea de la riqueza de este patrimonio y trasluce la vivencia de una cultura del agua.

4.4.4. Relación de elementos singulares del agua de Alcalá del Valle.

1. Situación: Todas ellas se sitúan entre los 800 y 600 metros de altitud sobre el nivel del mar, en las zonas de contacto entre las capas geológicas en las que se aloja el acuífero. A excepción de los dos de sierra Mollina los restantes surgen en la zona del acuífero detrítico que tiene mayor volumen de agua y una capacidad elevada de depuración y filtrado. En el cuadrante noreste del término no hay acuífero ni fuentes reconocidas.

2. Elementos singulares del agua y la arquitectura popular.

Núm.	Nombre	Titularidad	Tipo
1	Fuente de la Arena	Vía Pecuaria	Fuente con pozo y pilas
2	Fuente del Bodegón	Vía Pecuaria	Manantial horadado
3	Fuente del Cerezo	Zona policía del arroyo	Manantial
4	Fuente de Madre de Dios (I)	Particular	Fuente con pozo y pilas
5	Fuente Madre de Dios (II)	Particular	Fuente con alberca
6	Pozo Cuatro Mojones (1)	Vía Pecuaria	Pozo abierto y pilas
7	Pozo Cuatro Mojones (2)	Vía Pecuaria	Pozo cerrado
8	Pozo Cuatro Mojones (3)	Particular	Pozo cerrado
9	Pozo de Tío Barriga	Particular	Pozo abierto, pilas y alberca
10	Pozo del Higuero	Particular	Pozo cerrado
11	Pozo de sierra Mollina	Falta por conocer	Pozo
12	Casa fuerte de Tomillos	Falta por conocer	Fuente, pilar y alberca
13	Fuente de Los Llanos	Pública	Pozo cerrado
14	Fuente del Capirazo	Pública	Pozo abierto y pilas
15	Pozo de Cascorro	Falta por conocer	Pozo cerrado
16	Fuente Grande	Ayuntamiento	Pilar
17	Pilar de Municipio	Vía Pecuaria	Pilar
18	Pilar de la venta de Tomillos	Vía Pecuaria	Pilar
19	Fuente de las Maldonadas	Zona de policía del arroyo	Pozo abierto y pilas
20	Pozo del cortijo del Granadal	Falta por conocer	Pozo abierto y pilas
21	Fuente sierra Mollina	Falta por conocer	Fuente con alberca

3. Actuaciones permitidas: Se permitirán en general toda actuación u obra que tienda a la conservación, restauración y rehabilitación de las construcciones existentes, así como a su puesta en relieve. Se prohíbe su desmantelamiento y traslados a otros lugares.

Núm.	Nombre	Agua	Obra y entorno: conservación
1	Fuente de la Arena	Limpia	Impactos en la obra, descuido general
2	Fuente del Bodegón	Limpia	Fuente muy bien, entorno en deterioro
3	Fuente del Cerezo	Limpia	Muy bien; zona de ocio
4	Fuente de Madre de Dios (I)	Limpia	Excelente

Núm.	Nombre	Agua	Obra y entorno: conservación
5	Fuente Madre de Dios (II)	Limpia	Abandono
6	Pozo Cuatro Mojones (1)	Estancada	Abandono
7	Pozo Cuatro Mojones (2)	Limpia	Bien
8	Pozo Cuatro Mojones (3)	Limpia	Muy Bien; entorno agrícola
9	Pozo de Tío Barriga	Estancada	Abandono
10	Pozo del Higuérón	Limpia	Bien
11	Pozo de sierra Mollina	¿	
12	Casa fuerte de Tomillos	¿	Abandono
13	Fuente de Los Llanos	Limpia	Bien; pública o privada
14	Fuente del Capirazo	Limpia	Muy bien.
15	Pozo de Cascorro	¿	Bien; impactos en el entorno
16	Fuente Grande	Limpia	Excelente
17	Pilar de Mución	Limpia	Excelente
18	Pilar de la venta de Tomillos	Seco	Abandono
19	Fuente de las Maldonadas	Limpia	Abandono
20	Pozo del cortijo del Granadal	¿	Abandono
21	Fuente sierra Mollina	¿	¿

Identificación de los elementos catalogados: Fotos.

1. Fuente de la Arena
2. Manantial de El Bodegón
3. Manantial del Cerezo
4. Fuente de Madre de Dios
5. Alberca de Madre de Dios
6. Pozo, en Cuatro Mojones (I)
7. Pozo en Cuatro Mojones (II)
8. Pozo en Cuatro Mojones (III)
9. Pozo y alberca del Tío Barriga
10. Pozo del Higuérón
12. Pilar, Casa Fuerte de Tomillos
13. Pozo de Los Llanos
14. Fuente del Capirazo
16. Fuente Grande.
17. Pilar de Mución
18. Pilar de la Venta de Tomillos
19. Fuente de Las Maldonadas
20. Pozo del Granadal

Sección 4.ª Sobre la documentación y otras consideraciones

8.2.9 Documentación.

1. Según el nivel de protección la documentación a presentar para realizar intervenciones en los edificios catalogados será la siguiente:

a) La documentación a presentar para realizar intervenciones en edificios catalogados con Protección Integral y Global e Interés I y II y aquellos que sean declarados como BIC o inscritos específicamente en el Catálogo del patrimonio Histórico Andaluz, deberán ajustarse a las instrucciones elaboradas por la administración de tutela del Patrimonio Histórico (art. 7 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía)

b) Para actuaciones en edificios catalogados con Protección Parcial, Ambiental e Interés III, IV y V, será preciso acompañar al proyecto técnico cartografía y fotografías que permitan un conocimiento completo del estado actual u originario del edificio y sus posibles transformaciones, a fin de garantizar la preservación de las finalidades perseguidas, de manera que los servicios técnicos municipales puedan valorar y concretar las actuaciones pretendidas, pudiendo éstos determinar la viabilidad de éstas y la concreción del tipo de intervención. Con base en lo anterior, se aconseja la solicitud de un informe previo a la solicitud de licencia de obras para garantizar la validez de la actuación.

Cualquier tipo de obra que se realice en edificios catalogados, aunque sean obras menores, se ejecutarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y administraciones competentes.

2. Según el tipo de intervención a realizar, la documentación será la siguiente:

a) Obras de mantenimiento o conservación: si la obra de mantenimiento hiciera necesarias -justificadamente- la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales, éstos deberán adaptarse a los invariantes edificatorios y constructivos del elemento catalogado, sin que dieran lugar a cambios de colores o texturas; la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que justifique la motivación de los cambios proyectados, no admitiéndose aquellos que causen efectos negativos sobre el elemento y su entorno.

b) Obras de consolidación o reparación: las obras que requieran actuaciones de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales, de reconstrucción de tejados, recalces de cimentaciones, requerirá, además de lo señalado en el párrafo anterior, en su caso, incluir en la solicitud de licencia documentación específica que justifique la necesidad de las obras precisas para su reparación, no admitiéndose aquellas que transformen su aspecto formal, modifiquen el volumen existente o causen efectos negativos sobre el elemento y su entorno.

c) Obras de recuperación o restauración: la solicitud de licencia de obras de este tipo deberá incorporar, junto con la documentación requerida para las obras del régimen general, la indicada a continuación:

- Documentación genérica y datación del elemento catalogado, circunstancias históricas de su construcción, características constructivas, singulares y evolutivas.

- Documentación fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de detalles de los elementos objeto de la actuación.

- Documentación gráfica con levantamiento de planos del elemento catalogado.

- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.

- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos por estos.

d) Obras de acondicionamiento o rehabilitación: las solicitudes de este tipo de obras, vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, incluyéndose además una descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior, con expresión pormenorizada de los elementos que por ser estructurales o significativos, se mantienen en su configuración original, sin quedar afectados por dichas modificaciones, ni tan siquiera de forma indirecta.

e) Obras de ampliación: las obras de ampliación en bienes inmuebles catalogados, precisarán aportar los siguientes documentos:

- Levantamiento gráfico de fachadas, plantas y secciones, con expresión volumétrica del elemento catalogado, libre de edificaciones colindantes, en su estado actual.

- Descripción fotográfica del estado actual del bien inmueble en su conjunto, de sus elementos más significativos, y su relación en el entorno público y privado.

- Descripción gráfica y escrita de la obra de ampliación, de su integración en el edificio existente, diferenciando éste de la obra añadida.

- Análisis gráfico y escrito de los efectos que sobre el entorno próximo y lejano pueda tener la ampliación.

- Descripción de los usos actuales, de los efectos sobre los usuarios existentes y de los compromisos contraídos con éstos.

f) Obras de demolición englobadas en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración: se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria indicada.

g) Obras de demolición de partes del edificio que cuentan con declaración de estado de ruina: salvo que la situación sea causa de peligro inmediato para bienes y personas originadas por daños catastróficos, la demolición parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Autorización para el derribo por parte del órgano administrativo cultural competente.

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.

- Compromiso y propuesta de reedificación, con indicación de los elementos a conservar y rehabilitar, así como los elementos a reconstruir.

8.2.10. Alcance de la catalogación: Derechos y deberes de los propietarios de los inmuebles catalogados.

1. Efectos de la catalogación:

a) Para aquellos inmuebles que sean inscritos específicamente en el CGPHA o declarados BIC, en aplicación de la legislación de protección cultural:

- Los bienes inmuebles inscritos o declarados, se declaran de interés social, al constituir el patrimonio histórico y cultural andaluz en la configuración del municipio, sin perjuicio de lo establecido por la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español para los Bienes de Interés Cultural Declarados.

- La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios contemplados en las normativas vigentes relativa a esta materia.

- La catalogación implica, también, la expresa consideración de fuera de ordenación automática de todos los elementos superpuestos o adosados al edificio o elemento catalogado: cables, marquesinas, muestras, postes, etc.

- Con la catalogación se protege, a la vez, a la parcela en la que se ubica el bien inmueble

catalogado y en virtud de ello se considera indivisible.

b) Para los bienes inmuebles catalogados por estas Normas y no incluido en el CGPHA:

- También se declararán de interés social, al constituir el patrimonio histórico y cultural del municipio de Alcalá del Valle.

- En caso de situación legal de ruina urbanística no procederá a la demolición y sustitución, especialmente para los bienes catalogados con protección integral y global, así como en interés I y II en el suelo no urbanizable (para los demás se estará a lo expuesto en su apartado correspondiente), sino también su rehabilitación y restitución, acabando el deber de conservación por parte del particular sin perjuicio de sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación. A tales efectos el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva, pudiendo optar en caso de desacuerdo ordenar las obras de rehabilitación necesarias con las ayudas económicas adecuadas,

o a la sustitución del propietario incumplidor del deber de conservación.

- A igual que en los edificios catalogados por la administración cultural, los catalogados por estas normas implicará su preferencia en la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios contemplados en las normativas vigentes relativa a esta materia. A tales efectos el Ayuntamiento podrá establecer unas ordenanzas específicas para la implantación de las ayudas que desde el campo de la administración local pudiera realizar, como: la exención o reducción de impuestos locales (IBI, licencias de obras, etc.), subvenciones y otras ayudas posibles, que podrá extenderse a la protección general del municipio.

- También la catalogación implicará la expresa consideración de fuera de ordenación automática de todos los elementos superpuestos o adosados al edificio o elemento catalogado: cables, marquesinas, muestras, postes, etc.

- Con la catalogación se protegerá también a la parcela en la que se ubica el bien inmueble catalogado y en virtud de ello se considera indivisible.

2. El deber de conservación en los inmuebles catalogados.

a) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes de Patrimonio Histórico catalogado, tienen el deber de cumplir con las normas de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico así como sobre rehabilitación urbana, debiendo conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores. Los propietarios deberán permitir la inspección e investigación del inmueble al órgano administrativo competente.

b) Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como de la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

c) Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.

d) Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados, declarándose como fuera de ordenación. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse y adaptándolo a las presentes normas (instalarlos subterráneos en el caso de los tendidos), en un plazo máximo del primer cuatrienio de aplicación de las presentes normas, pasado el cual podrán ser retirados por el Ayuntamiento, con cargo a las compañías, empresas o personas responsables de cada instalación, en el marco que establezca la legislación aplicable. A tales efectos y en relación con los tendidos eléctricos y de telefonía, se deberá de establecer un plan de cooperación y colaboración con las compañías afectadas.

e) Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente PGOU, los inmuebles declarados de interés cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se registrarán, en cuanto al deber de conservación, por lo dispuesto en la Ley 16/85 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/91 de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía y Reglamentos.

3. Conservación subsidiaria, expropiación forzosa y derechos de tanteo y retracto.

a) El Ayuntamiento para garantizar la conservación mantenimiento y custodia de los bienes catalogados, que en el caso

de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz será la administración cultural autonómica, podrá requerir a los propietarios de tales bienes a la realización de las obras pertinentes a través de Ordenes de Ejecución, que en el caso de que no sean realizadas por ellos el Ayuntamiento podrá optar por las siguientes medidas: ejecución de forma subsidiaria por la administración, sin perjuicio de la apertura del correspondiente expediente sancionador, imposición de hasta 10 multas coercitivas que quedará afectada a la cobertura de la ejecución subsidiaria y del ejercicio de la potestad expropiatoria del inmueble previo incumplimiento del deber de conservación o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución.

b) La declaración de interés social del Patrimonio Histórico facultará a la Administración a la expropiación total o parcial del bien inmueble catalogado, por falta de cumplimiento de sus obligaciones.

c) La administración municipal podrá acordar también el ejercicio del derecho de tanteo y retracto notificando previamente este propósito a la Administración de la Comunidad Autónoma, que tendrá prioridad en el ejercicio de esta potestad.

4. Ayudas económicas para la conservación y rehabilitación de edificios catalogados.

a) Los propietarios de bienes catalogados por el presente Plan urbanístico, podrán recabar para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarlas en condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación.

b) Los bienes inmuebles catalogados se situarán en un estado de preferencia en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios contemplados en las normativas vigentes sobre esta materia: ayudas públicas, bonificaciones sobre las tasas e impuestos por expedición de licencias, etc.

c) El ayuntamiento establecerá unas ordenanzas específicas para la implantación de las ayudas que desde el campo de la administración local pudiera realizar, como: la exención o reducción de impuestos locales, subvenciones, y otras ayudas posibles, tanto para el mantenimiento y conservación del inmueble como para la eliminación de los elementos declarados como fuera de ordenación.

d) Se podrán establecer convenios con los propietarios o titulares de derechos de bienes integrantes en el Catálogo Urbanístico para la realización de estudios de investigación del bien y su visita pública.

5. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

a) La incoación de un expediente de declaración de ruina o denuncia de una situación de ruina inminente, de algún inmueble incluido en el catálogo urbanístico de bienes inmuebles, se estará a lo regulado en la normativa sectorial de Patrimonio Histórico estatal y autonómico para tales casos, solicitándose la tutela del órgano cultural competente, aun no estando el inmueble incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

b) La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para las personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la ley urbanística determina para estos casos, a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento competente en materia de protección del patrimonio Arquitectónico de la Junta de Andalucía.

c) La declaración de ruina de un inmueble incluido en el catálogo urbanístico no llevará consigo la demolición y sustitución, sino también su rehabilitación y restitución.

d) La declaración de ruina de un inmueble catalogado o de situación de ruina inminente podrá dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

6. Infracciones.

a) Los edificios catalogados en los que no se realicen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador por incumplimiento de la función social de la propiedad.

b) Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, se estará a las sanciones impuestas por la legislación urbanística (art. 224 de la LOUA).

c) Se considerarán infracciones urbanísticas muy graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

8.2.11. Ampliación del catálogo.

1. El catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del presente PGOU para la inclusión de inmuebles no catalogados, excluir alguno o cambiarlos de su grado de protección, dentro de los de su tipo. Se seguirá el procedimiento de Modificación Puntual del PGOU o del instrumento específico de Catálogo. No obstante, para la inclusión de algún bien no catalogado o aumento de nivel de los ya catalogados, podrá bastar, tras los informes técnicos de los organismos pertinentes, un acuerdo plenario y su notificación a la CPOTU y Consejería de Cultura.

2. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.

8.2.12. El catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

1. La Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español establece que los bienes inmuebles que deben gozar de una singular protección y tutela e integrar el Patrimonio Histórico Español, deberán de ser declarados Bienes de Interés Cultural (BIC). A tales efectos los divide en: Monumentos, Jardines Históricos, Conjuntos Históricos, Sitio Históricos y Zona Arqueológica.

2. La Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía establece como instrumento para la salvaguarda de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz (PHA), la constitución del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. La inscripción en este Catálogo puede realizarse:

a) Con carácter específico, cuando se inscriben los bienes para la aplicación de las normas generales y particulares especialmente previstas en la ley para esta clase de inscripción. Los bienes declarados de Interés Cultural con arreglo a la Ley 16/1985 son equiparables a los de esta clase de inscripción. La Ley 1/1991 los clasifica con arreglo a la siguiente tipología: Monumentos, Conjuntos Históricos, Jardines Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, y Lugares de Interés Etnológico; siendo estos últimos (Lugares de Interés Etnológicos), nuevos respecto a la división de la Ley 16/85.

b) Con carácter genérico, cuando se pretenda únicamente identificar un bien como parte integrante del Patrimonio, quedando sometido al régimen establecido con carácter general.

c) Con carácter cautelar, cuando se procede a su anotación preventiva en el Catálogo hasta tanto no se finalice el procedimiento de inscripción. La incoación del procedimiento para la inscripción de un bien en el Catálogo General del PHA, determinará la anotación cautelar de dicho bien.

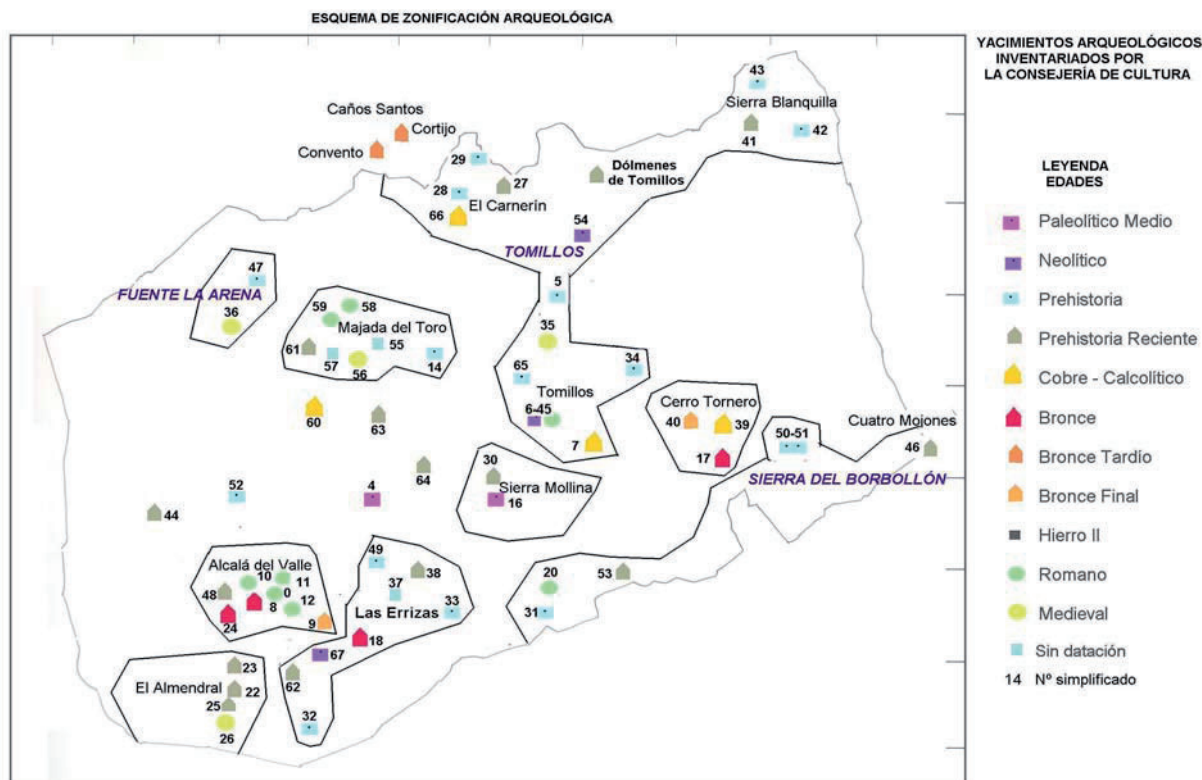
3. En relación con el Catálogo de Bienes Inmuebles de estas Normas

a) Se propone la inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, en su tipología de Monumento a la «Casa fuerte de Tomillos» (Nivel de Interés I o integral por el presente PGOU).

b) Así mismo, se podrá proponer la inscripción cautelar de otros bienes catalogados para su inscripción genérica, Ni-

vel de Protección Global e Interés II y III, principalmente si así fuese conveniente, en aras a una mayor tutela, investigación y divulgación por parte del órgano cultural y autonómico competente, así como para la obtención de ayudas económicas.

4. En relación con las Zonas Arqueológicas se estará a lo dispuesto en el siguiente capítulo relativo al Catálogo de Yacimientos Arqueológicos.



CAPÍTULO 3

Protección de carácter pormenorizado: Catálogo General de Yacimientos Arqueológicos

El número de yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía representa a una gran parte de los existentes; su número crecerá en la medida que se lleven a cabo nuevos trabajos de investigación y se produzcan hallazgos ocasionales.

El Inventario de Yacimientos del término arroja en la actualidad un total de 62 yacimientos, de los cuales, más de la mitad, un 61%, presentan problemas de reconocimiento de las características de los mismos o de su datación. Estos yacimientos son los inventariados sin indicar la tipología de los hallazgos (un total de 19), los que no se adscriben a un periodo temporal concreto (16) y aquellos, sólo 3, de los que no se indica nada más que el lugar. Ello delata la oportunidad de desarrollar su investigación y plantea interrogantes no sólo para la Historia sino también para interpretar e integrar este Patrimonio en este PGOU.

A pesar de estas indefiniciones no cabe duda de que ello está mostrando la considerable riqueza arqueológica de este término tanto en abundancia como en diversidad de yacimientos, que reflejan la remota antigüedad de las Culturas que dejaron su huella en estos parajes y la constante ocupación humana de que ha sido objeto desde el Neolítico hasta nuestros días, una secuencia de ocho mil años aproximadamente.

Sin duda, uno de los aspectos más singulares del término municipal es la elevada densidad de yacimientos arqueológicos inventariados, 1,4 por kilómetro cuadrado, aproximadamente, índice muy superior al de otras zonas consideradas de alta densidad de yacimientos, como la Campiña Sureste de Sevilla, con una media de 0,4.

Los yacimientos más antiguos se remontan al Paleolítico Medio, una edad en la que la especie dominante en la región bien pudo ser la conocida como «Neanderthal»; a esta etapa se han adscrito tres yacimientos, de los cuales el más significativo se localiza en la sierra Mollina.

La ocupación por el «homo sapiens» se desarrollará a partir del Paleolítico Superior y se hará patente ya desde el Neolítico, a partir del cual la presencia humana en el término se puede considerar como constante hasta la actualidad.

Del conjunto de los yacimientos sobresale la importancia que alcanzan los relacionados con las culturas líticas de la Prehistoria: un total de 46, cifra que podrá incrementarse en el futuro con nuevos hallazgos. La presencia de materiales líticos es el dato más destacado de estas culturas, delatando así una intensa ocupación humana entre el IV y el II milenio antes de nuestra Era, entre el Calcolítico y el Bronce Medio, consolidándose en este periodo la formación de poblados y asentamientos así como de una red de caminos, parte de la cual se ha conservado en las actuales vías pecuarias. Una tendencia que es característica de la región gaditana y que sitúa al Calcolítico como uno de los periodos más notables de la Prehistoria, por producirse la asimilación y extensión de las innovaciones

originadas en el Neolítico, del que existen al menos tres yacimientos datados en el término: «Cerro de la Casería» (yac. núm. 006), «La Ventosilla» (yac. núm. 54), y el «cerro del Castillón» (yac. núm. 67), todos ellos al «aire libre», no en cuevas, aunque es posible que en algunas de las cavidades existentes, sirvieran a esta Cultura.

Desde el final de la Edad del Bronce hasta la llegada de los bárbaros, la secuencia de yacimientos parece apuntar hacia un aumento del número de asentamientos, lo que puede dar idea de un proceso paulatino de intensificación del poblamiento de este territorio, en el que destaca la existencia de algunos lugares que mantienen una constante secuencia cultural de ocupación: son los casos del «cerro de Tomillos», «El Almendral», la «Majada del Toro» y el mismo emplazamiento del actual casco urbano alcalaense.

De la romanización de estos parajes han quedado interesantes testimonios al menos en cinco lugares lo que refleja un alto interés por estas tierras y la existencia de un hábitat concentrado y disperso, configurado a partir de los asentamientos de las explotaciones agropecuarias, de los molinos hidráulicos, de la red fluvial y de las vías pecuarias. En resumen, a esta época pertenecerían: la «villae» de la «Casa Fuerte de Tomillos» (yac. núm. 45), los asentamientos de la «Majada del Toro», la «Huerta de Vázquez Villalón», la necrópolis de «Montefrío» y el sistema de molinos y fuentes que existieron

en el emplazamiento actual del casco urbano y en la ribera del arroyo de los Molinos, lo que refleja la importancia de las actividades productivas, agrícolas y pecuarias, desarrolladas en esta época.

Además de éstos hallazgos es posible que se produzcan otros relativos a esta época en las cercanías o emplazamientos de algunas edificaciones rurales actuales, tales como: «Fuente de la Arena», «El Almendral», «Madre de Dios», y «Cuatro Mojoneros», entre otras.

Con la llegada de los pueblos bárbaros, la dominación romana declina y da lugar a un periodo del que no se conoce ningún yacimiento arqueológico en el término; pudo ocurrir que algunos de los enclaves romanos se mantuvieran durante estos siglos que mediaron entre el final de la dominación de Roma y la invasión de los árabes. Es posible también, como parece apuntar la distribución de los yacimientos, que se produjera una reducción del poblamiento tanto en número de lugares poblados como en habitantes: aunque es posible que aparezcan nuevos yacimientos de la Edad Media, hasta la fecha se han inventariado sólo cuatro, ubicados en lugares alejados unos de otros : «El Almendral V» (yac. núm. 26, «La Meca», o Mesa, (yac. núm. 36) y la «Majá del Toro» (yac. núm. 56), todos ellos situados en las cercanías de las principales vías de comunicación y alumbramientos de agua, y la «viña de Tomillos» (yac. núm. 35) , en la ribera del arroyo del Cerezo.

Tipo de hallazgos	Total	?	PM	N	PH	PR	CU	BR	BRT	BRF	HII	R	RAI	M
Útiles líticos	17		1		14	2								
Útiles líticos - Taller	4				2	1		1						
Asentamientos	10			1		3	2	1		1	1			1
Poblado	9					3	1	2		1				2
Villa	1											1		
Molino hidráulico	1											1		
Dolmen	2					1	1							
Funerario	3						1					2		
Sin definición	19	3	2	2		4			2			4	1	1
Total	66	3	3	3	16	14	5	4	2	2	1	8	1	4

PM Paleolítico Medio; N, Neolítico; PH Prehistoria; PR, Prehistoria reciente;

CU Calcolítico; BR Bronce; BRT, Bronce Tardío; BRF, Bronce Final;

HII Edad del Hierro II; R, Romano; RAI, Alto Imperio Romano; M, Medieval; (?) Sin datación.

	Año del	Año del
Etapas culturales	Inicio	Final
Barbaros	414	711
Islámica	711	1492

	Año del	Año del
Etapas culturales	Inicio	Final
Paleolítico Inferior	2500000	200000
Paleolítico Medio	200000	50000
Paleolítico Superior	50000	11000
Epipaleolítico	11000	6000
Neolítico	6000	3000
Calcolítico precampaniforme	3000	2200
Calcolítico campaniforme	2200	1800
Bronce Antiguo	1800	1500
Bronce Medio o Pleno	1500	1000
Bronce Final: Tartesia Precolonial	1000	750
Bronce Final Tartesia Colonial	750	500
Edad del Hierro	443	206
Romano	a.C. 206	d.C.414

En el término municipal alcalaense la distribución de los yacimientos conocidos muestra dos características interesantes: su correlación con enclaves bien situados respecto de las vías de comunicación es un hecho cierto, reconocible en los siguientes mapas elaborados, lo que da idea de la antigüedad de éstas y de la estructuración del territorio y de su hábitat en función de éstas y de otros parámetros también relevantes, como la abundancia de agua potable, la fertilidad de la tierra para la agricultura y la ubicación en lugares prominentes o singulares del relieve.

De la investigación realizada hasta la fecha se puede deducir que la prospección del territorio municipal no ha sido exhaustiva, quedando algunas zonas por estudiar y otras por conocer más en detalle. Son los casos del cuadrante noroeste del término y de las sierras del Borbollón y Molina, así como de la campiña en torno al valle encajado del arroyo Alcuza.

8.3.1. Definición y objeto.

1. Con el objeto de hacer compatibles el conocimiento de nuestra historia y la investigación y/o conservación de restos arqueológicos merecedores de ellos con el desarrollo económico y social, se redacta la presente normativa de aplicación y

Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico de Alcalá del Valle, referida a los yacimientos arqueológicos señalados en el Plano núm.1, y que se inspira en las Leyes 16/85 del Patrimonio Histórico Español, 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 32/93, de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/95, de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. El presente catálogo recoge los yacimientos arqueológicos de Alcalá del Valle facilitado por la Delegación provincial de la Consejería de Cultura y recogidos en el listado de yacimientos arqueológicos de la Provincia de Cádiz. Se hace necesario y se propone desde el presente PGOU la realización de una Carta Arqueológica del término municipal que estudie y analice los yacimientos existentes y posibles hallazgos, y que establezca su importancia, grado de protección y forma de intervención. Tras los estudios arqueológicos deberá realizarse una modificación del presente plan urbanístico para la incorporación de en él de las consideraciones que se consideren oportunas. Mientras tanto se estará a la protección general establecida en Título II, capítulo 4 del PGOU y las pormenorizadas de la presente catalogación.

3. Independientemente del catálogo de yacimientos, el PGOU ha establecido áreas concretas en el Suelo No Urbanizable incluidas en la categoría de Especial Protección por el planeamiento urbanístico a consecuencia de sus valores

histórico-arqueológico que delimitan zonas donde la presencia arqueológica es considerable cualitativa y cuantitativamente. Para tales zonas se estará en lo establecido en su apartado correspondiente así como lo establecido aquí.

8.3.2. División de los yacimientos arqueológicos:

1. En aplicación de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, la protección de los espacios de interés arqueológico se lleva a cabo mediante:

a) La inscripción en el catálogo General del patrimonio Histórico Andaluz como Zonas Arqueológicas (Título IV de la Ley 1/91).

b) O su declaración como Zonas de Servidumbre Arqueológica (TÍTULO VI de la Ley 1/91)

c) Yacimientos arqueológicos.

2. No existe en el término de Alcalá ningún yacimientos inscritos o declarados como Zona arqueológica o Zona de Servidumbre, que en caso de su inscripción como tal se regirán por su legislación específica, con las medidas de protección que sean compatibles con las presentes Normas.

3. Los actuales yacimientos arqueológicos del término de Alcalá del Valle catalogados por estas Normas y cuya relación han sido suministrados por Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, son los que a continuación se señalan:

Código	Denominación	Tipología	Período histórico	Simbología
11/002/00	Fuente Grande	Molino	Época romana	YA-0 (*)
11/002/0001	Cortijo de Caños Santos	Útiles	Bronce tardío	YA-1
11/002/0004	Cortijo del Granada	Útiles/asenta	paleolítico medio	YA-4
11/002/0005	El Carnerín	Útiles líticos		YA-5
11/002/0006	Cerro de la Casería		Neolítico	YA-6 (**)
11/002/0007	Cerro del Tomillo	Dólmenes	Edad del cobre	YA-7 (**)
11/002/0008	El Almendral	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-8 (*)
11/002/0009	Fuente Seca	Poblados	Edad del Bronce final	YA-9
11/002/0010	Colegio Santiago Guillén	Funerarias	Romana	YA-10 (*)
11/002/0011	Huerta Basilio		Romana	YA-11 (*)
11/002/0012	Huerta Vázquez Villalón		Romana	YA-12 (*)
11/002/0013	Convento de Caño Santo			YA-13
11/002/0014	Cerro de García	Útiles líticos		YA-14
11/002/0015	Las escuelas		Paleolítico medio	YA-15
11/002/0016	Sierra Mollina		Paleolítico medio	YA-16
11/002/0017	Cortijo Madre de Dios	Poblados	Edad del Bronce	YA-17
11/002/0018	La Erriza	Útiles líticos	Edad del Bronce	YA-18
11/002/0019	Cortijo Morales	Asentamientos	Edad del Hierro	YA-19
11/002/0020	Monte Frío	Funerarias	Epoca Romana	YA-20
11/002/0021	Sierra de Ronda		Epoca Romana	YA-21
11/002/0022	El Almendral I	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-22
11/002/0023	El Almendral II	Poblados	Prehistoria reciente	YA-23 (**)
11/002/0024	El Almendral III	Poblados	Edad del Bronce	YA-24 (**)
11/002/0025	El Almendral IV	Poblados	Prehistoria reciente	YA-25 (**)
11/002/0026	El Almendral V		Edad Media	YA-26 (**)
11/002/0027	El Carnerín I	Dólmenes	Prehistoria reciente	YA-27 (**)
11/002/0028	El Carnerín II	Útiles líticos		YA-28 (**)
11/002/0029	El Carnerín III	Útiles líticos		YA-29 (**)
11/002/0030	Sierra Mollina		Prehistoria reciente	YA-30
11/002/0031	Manzón	Útiles líticos		YA-31

Código	Denominación	Tipología	Período histórico	Simbología
11/002/0032	Arroyo Marchenilla	Útiles líticos		YA-32
11/002/0033	El baldío	Útiles líticos		YA-33
11/002/0034	Las Peladas	Útiles líticos		YA-34
11/002/0035	La Viña de Tomillos	Poblados	Edad Media	YA-35
11/002/0036	La Meca	Poblados	Edad Media	YA-36
11/002/0037	La Laja I			YA-37
11/002/0038	La Laja II		Prehistoria reciente	YA-38
11/002/0039	Cerro del Tornero I	Poblados	Edad del cobre	YA-39 (**)
11/002/0040	Cerro del Tornero II	Asentamientos	Edad del Bronce	YA-40 (**)
11/002/0041	El Romeral I	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-41
11/002/0042	El Romeral II	Útiles líticos		YA-42
11/002/0043	Sierra Blanquilla	Útiles líticos		YA-43
11/002/0044	El Bodegón	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-44
11/002/0045	Casería de Tomillos	Villa	Epoca Romana	YA-45 (**)
11/002/0046	Cuatro Mojones	Útiles líticos	Prehistoria reciente	YA-46
11/002/0047	Las Lagunetas	Útiles líticos		YA-47
11/002/0048	Los Llanos I		Prehistoria reciente	YA-48 (**)
11/002/0049	Las Viñas Viejas	Útiles líticos		YA-49
11/002/0050	Arroyo de la Fresnedilla I	Útiles líticos		YA-50 (**)
11/002/0051	Arroyo de la Fresnedilla II	Útiles líticos		YA-51 (**)
11/002/0052	La Reyerta	Útiles líticos		YA-52
11/002/0053	Cortijo de Gaspar	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-53
11/002/0054	La Ventosilla		Neolítico/protohistoria	YA-54
11/002/0055	La encina temprana			YA-55 (**)
11/002/0056	La maja del toro I	Asentamientos	Edad Media	YA-56 (**)
11/002/0057	La maja del Toro II			YA-57 (**)
11/002/0058	La Maja del Toro III		Epoca Romana	YA-58 (**)
11/002/0059	La Maja del Toro IV		Epoca Romana	YA-59 (**)
11/002/0060	El Espinar	Asentamientos	Edad del cobre	YA-60
11/002/0061	Arroyo Lechar		Prehistoria reciente	YA-61 (**)
11/002/0062	Los Montecillos	Asentamientos	Prehistoria reciente	YA-62
11/002/0063	Cortijo Munición	Asentamientos	Edad del cobre	YA-63
11/002/0064	Las Coguzuelas	Poblados	Prehistoria reciente	YA-64
11/002/0065	La venta	Útiles líticos		YA-65
11/002/0066	La Maldonada	necrópolis	Edad del cobre	YA-66 (**)
11/002/0067	Cerro del Castillón	Asentamientos	Neolítico	YA-67 (**)

(*) Localizados en el núcleo de población.

(**) Incluidos en áreas arqueológicas por el presente PGOU.

El ámbito del yacimiento arqueológico, si éste no estuvieran delimitado por la Consejería de Cultura, se establece en una hectárea (100 metros de lado alrededor de todo yacimiento), en la cual toda actuación encaminada a la transformación del suelo deberá ser autorizada por el órgano competente.

Numerosos de estos yacimientos son incluidos en áreas arqueológicas con superficies superiores a los efectos de proteger un campo superficial superior al de una hectárea y a proponer como zonas arqueológicas o Zonas de servidumbre arqueológica.

4. El interés de tales ámbitos es de la salvaguarda del patrimonio arqueológico concreto, estableciendo el estudio arqueológico las actuaciones permisibles y la extensión del yacimiento. Podrán autorizarse las obras permisibles en la categoría y subzona en la que se encuentre el yacimiento, siempre

que quede suficientemente preservado el patrimonio arqueológico. No obstante siempre que ello sea posible tales obras permisibles se realizaran fuera de su ámbito

5. Obras en yacimientos catalogados.

- La ejecución de cualquier tipo de obra o actividad que afecte al ámbito anterior de los yacimientos catalogados en el presente Plan Urbanístico requerirá una intervención arqueológica previa.

- Las intervenciones arqueológicas previas se llevarán a cabo por técnico competente. Consistirán en una investigación documental y biográfica, así como en la realización de prospecciones y sondeos. Los resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto. A la vista de los resultados, la Delegación Provincial de Cultura

determinará las condiciones en las que el proyecto pueda llevarse a cabo.

- El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario. Dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

6. Le serán de aplicación el cumplimiento de todas las determinaciones establecidas en el presente PGOU para la protección arqueológica y hallazgos casuales.

7. En relación con los hallazgos casuales, se estará a lo regulado en los artículos 2.4.5 y siguientes de estas Normas Urbanísticas.

8.3.3. Condiciones de protección.

1. Serán de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en estas normas urbanísticas: en el Capítulo 3 del Título VIII de estas Normas, así como en la sección 1ª (Protección Arqueológica) del TÍTULO II, capítulo 4 (art. 2.4.2, art. 2.4.3 y art. 2.4.4) para las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y hallazgos casuales.

2. Cualquier tipo de obra que se proyecte en estas zonas deberá contar con la autorización expresa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y necesitará de una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavación arqueológica, y en su caso, al inicio de excavaciones.

3. Condiciones de edificación y uso:

a) Se podrán realizar las siguientes actuaciones:

- Actividades arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico, de acuerdo con el Decreto 32/93, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- Restauración de elementos que así lo permitan, sin desfigurar ni modificar las características primitivas que lo conforman.

- Restitución de elementos y/o materiales necesarios para su reconocimiento y valoración arqueológica.

- Mantenimiento y conservación acordes con la normativa específica que sea redactada por cada Actuación Arqueológica, debiendo quedar recogida en documento aprobado por la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía, delimitando la responsabilidad de la conservación.

- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad del elemento original.

b) Quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

- Colocación de publicidad comercial.

- Realizar instalaciones visibles o con ocultación destructiva dentro de los propios elementos, de toda clase de cables, antenas, conducciones, cuadros técnicos o depósitos.

- Realizar cualquier actividad distinta a la de los usos previstos en cada yacimiento específico.

8.3.4 Hallazgos arqueológicos casuales.

1. En relación con la protección de yacimientos arqueológicos y hallazgos, se estará a lo dispuesto en el Título 2, Capítulo 4, arts. 2.4.1 al 2.4.4 de las normas urbanísticas.

2. La aparición e importancia del hallazgo arqueológico determinará su inclusión en alguno de los niveles de protección anteriores.

8.3.5 Efectos Urbanísticos de la protección arqueológica: normas generales de intervención.

1. La ejecución de las obras que se realicen en cualquiera de los yacimientos catalogados, requerirá una intervención arqueológica previa.

2. La intervención arqueológica previa se llevará a cabo por técnico competente y consistirá en una Investigación Documental y Bibliográfica y realización de prospecciones y/o sondeos de cuyos resultados se redactará un Informe Arqueológico de la zona afectada por el proyecto de obras.

3. El Informe Arqueológico deberá ser aportado por el interesado de las obras, dentro de la documentación que se somete al trámite de consulta previa regulado en las presentes Normas. Dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. Como consecuencia del Informe Arqueológico podrán darse las siguientes situaciones:

a) Realización de obras en solares urbanos y suelos urbanizables:

a.1) Obras previstas sin sótanos: Si el Informe Arqueológico previo fuese positivo, se realizará por técnico arqueólogo, el control de la excavación de los pozos y zanjas necesarias, debiéndose utilizar Metodología Arqueológica en el caso de hallazgos que, a juicio del supervisor de los trabajos, lo considerase oportuno.

a.2) Obras previstas con sótanos: Si el Informe Arqueológico previo fuese positivo, será necesaria una Excavación Arqueológica en Extensión o Sectorial dirigida por técnico arqueólogo.

b) En el ámbito rural, comprendido por el suelo no urbanizable, si el informe arqueológico previo es positivo, deberán realizarse las excavaciones en extensión o por sectores, necesarios para la documentación científica de la parte del yacimiento afectado por el proyecto de obras.

5. A la vista de los resultados, y realizado el Informe Arqueológico necesario, la Delegación Provincial de Cultura determinará el Nivel de Protección que el nuevo yacimiento exija, quedando afectado por la normativa directa de aplicación, e indicando las condiciones en que el proyecto podrá llevarse a cabo, pudiéndose optar en caso de que se decida la conservación total o parcial de los restos por las alternativas expresadas en el apartado siguiente.

6. Una vez realizada la investigación científica, el Arqueólogo presentará ante la Delegación Provincial de Cultura, un informe pormenorizado de los hallazgos, incluyendo documentación planimétrica y fotográfica, para que por este organismo se resuelva sobre la conveniencia o no de la conservación total o parcial de los restos. En el caso de optarse por la conservación, sea total o parcial, los elementos arqueológicos podrán:

a) Trasladarse a otro lugar.

b) Integrarse el yacimiento en la edificación (en el sótano por ejemplo).

c) Permanecer enterrado bajo la cimentación del edificio.

d) Conservarse al aire libre, en cuyo caso, se deberá modificar o suprimir la edificación, si así fuese dictaminado por el organismo competente, que deberá resolver asimismo sobre la transformación urbanística del uso del suelo y jurídica de la propiedad de la finca, estableciendo en su caso el sistema de cesión, adquisición o permuta.

7. En todo momento las actividades arqueológicas que sean necesarias realizar tendrán la consideración de urgentes, debiéndose regir por lo dispuesto en Reglamento de Actividades Arqueológicas.

8. En caso de yacimientos en nuevos suelos urbanizables, previamente a la redacción del Plan Parcial, se desarrollarán trabajos arqueológicos (prospecciones y sondeos) que documenten la entidad y estado de conservación del yacimiento. El Plan Parcial deberá de contar con dicha información para, en su caso, orientar la ordenación hacia la conservación y/o puesta en valor del yacimiento si así se considerase oportuno o lo determine la Consejería de Cultura.

TÍTULO IX

LA VIVIENDA PROTEGIDA.

Se redacta el presente título como consecuencia del Informe emitido, con fecha de 22 de mayo de 2008, por el Servicio de Arquitectura y Vivienda de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, relativo al cumplimiento del artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Informe que concluía con lo siguiente:

«deberán introducirse en el documento las siguientes consideraciones:

1. En todas aquellas áreas y sectores que cuenten con ordenación pormenorizada establecida desde el Plan General, deberán localizarse los terrenos donde se materialice la reserva de edificabilidad con destino a vivienda protegida que les corresponda. Se procurará una distribución homogénea de las viviendas protegidas en cada sector que evite la concentración de las mismas en posiciones periféricas o alejadas de dotaciones y espacios libres.

2. Para todas las áreas y sectores previstos en el Plan General se establecerá el plazo de inicio y terminación de construcción de viviendas protegidas. Estos plazos se referirán a la aprobación definitiva del documento de planeamiento general y deberán ser anteriores o simultáneos a los plazos de construcción previstos para la vivienda libre.»

CAPÍTULO 1

Localización

9.1.1. Localización de los terrenos para viviendas protegidas.

1. Se adjunta documentación gráfica a escala 1:2000, Plano 0.6, donde se concreta la localización de los terrenos donde materializar la reserva de edificabilidad con destino a Vivienda Protegida para todas aquellas AREAS y SECTORES que cuentan con una Ordenación pormenorizada desde el propio PGOU.

2. Tanto la edificabilidad como el número mínimo de viviendas de protección contempladas, son las ya señaladas en articulados anteriores del presente documento de PGOU y que resumimos en el siguiente cuadro:

VIVIENDAS	PROTEGIDAS	EN SUELO	URBANO NO	CONSOLIDADO
	Sup. Suelo VP (m ² s)	Edif. Unitaria (m ² t/m ² s)	Edifi. Global VP (m ² t)	Viviendas Protegidas (número)
SUNC-AAR-UE1	644,29	2,1	1.353 (30% del área)	11
SUNC-AAR-UE2	1.084,29	2,1	2.277 (30% del área)	19
SUNC-SO-UE3	3.858,10	2,1	8.102 (30% sector)	67
SUNC-SO-UE4	2.139,53	2,1	4.493 (30% sector)	37
SUNC-AAR-UE5	252,86	2,1	531 (30% del área)	4
SUNC-AAR-UE6	764,29	2,1	1.605 (30% del área)	13
SUNC-AAR-UE7	1.372,86	2,1	2.883 (30% del área)	24
SUNC-AAR-UE8	300,72	2,1	631 (30% del área)	5
SUNC-AAR-UE9	579,57	2,1	1.217 (30% del área)	10
SUNC-AAR-UE10	431,86	2,1	907 (30% del área)	8
TOTAL en SUNC	11.428,37	2,1	23.999 (30% SUNC)	198

VIVIENDAS	PROTEGIDAS	EN SUELO	URBANIZABLE	
	Sup. Suelo VP (m ² s)	Edif. Unitaria (m ² t/m ² s)	Edifi. Global VP (m ² t)	Viviendas Protegidas (número)
SUble-O-R1	6.961,00	2,8	19.490 (100% sector)	156
SUble-S-R2 (*)	3.593,34	2,1	7.546 (30% sector)	63
SUble-S-R3 (*)	4.725,24	2,1	9.923 (30% sector)	82
TOTAL en SUBLE	15.279,58	---	36.959	301

TOTAL	VIVIENDAS	PROTEGIDAS	EN PGOU	
	Sup. Suelo VP (m ² s)	Edif. Unitaria (m ² t/m ² s)	Edifi. Global VP (m ² t)	Viviendas Protegidas (número)
TOTAL en PGOU	26.707,95	---	60.958	499

(*) La concreta localización de las Viviendas protegidas en tales sectores, será realizada por el planeamiento de desarrollo que pormenore la ordenación: Plan Parcial de Ordenación.

CAPÍTULO 2

Plazos

9.2.1. Plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

1. En aplicación del artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, se procede a señalar los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección

pública, reservadas en las áreas y sectores ordenados directamente desde el PGOU. Plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, a emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

2. Las reservas de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes, contemplada en el presente PGOU en los nuevos suelos residenciales, son las siguientes:

- En el Suelo Urbano No Consolidado Residencial el PGOU establece el siguiente número de viviendas:

	Viv. protegidas mínimas (VP)	Viv. renta libre máximas (VL)	Total	Densidad
AAR-UE1 «Lechar-1»	11	21	32 viviendas	62
AAR-UE2 «Lechar-2»	19	35	54 viviendas	40
Sector UE3 «Borde Este-1»	67	126	193 viviendas	38,5
Sector UE-4 «Borde Este-2»	37	68	105 viviendas	54
AAR-UE5 Piscina cubierta»	4	8	12 viviendas	26
AAR-UE6 «Tras antiguo cine»	13	25	38 viviendas	47
AAR-UE7 «Antigua UE-12»	24	44	68 viviendas	59
AAR-UE8 «Aled. C/ Cañete»	5	10	15 viviendas	50
AAR-UE9 «Antigua UE-8»	10	23	33 viviendas	68
AAR-UE10 «parte Antigua UE-9»	8	14	22 viviendas	40
Total	198	374	= 572 viviendas	45,7 v/h

- En el Suelo Urbanizable Residencial el PGOU establece el siguiente número de viviendas:

	Viv. protegidas mínimas (VP)	Viv. renta libre máximas (VL)	Total	Densidad
Sector R-1	156	---	= 156 viviendas	60 viv/h
Sector R-2	63	117	= 180 viviendas	34 viv/h
Sector R-3	82	152	= 234 viviendas	47 viv/h
Total	301	269	= 570 viviendas	39,9 viv/h

Desde el propio PGOU se ha procedido a establecer una ordenación pormenorizada, sin necesidad de planeamiento de desarrollo, a todo el Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Ejecución y a un sector del Suelo Urbanizable, el denominado R-1. El número de viviendas de protección contempladas y afectadas en la ordenación pormenorizada del propio PGOU son:

- En el Suelo Urbano No Consolidado incluido en UE: 198 viviendas.
- En el Suelo Urbanizable Ordenado: 156 viviendas.

3. Los plazos establecidos por el PGOU para la equidistribución de los beneficios y cargas de los nuevos suelos de desarrollo residencial ordenados por el propio PGOU y, al menos, para la aprobación e inicio de las obras de urbanización, son los siguientes.

- Suelo urbanizable Ordenado (art.6.2.4.5):
 - Grado de prioridad 1 (2 años desde la aprobación definitiva del PGOU)
- Suelo Urbano No Consolidado Ordenado incluido en Unidades de Ejecución (art. 7.8.12):
 - Primer cuatrienio (4 años desde la aprobación definitiva del PGOU).

Los efectos de incumplimiento de tales plazos son los de cambio del sistema de ejecución de privado a público y/o la expropiación forzosa por razones urbanísticas por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 160.1.E.b), procederá también la expropiación forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad, en el supuesto de incumplimiento con los plazos previstos para inicio o terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas para tal fin en la correspondiente área o sector.

4. Para el inicio y terminación de las viviendas de protección, se establecen los siguientes plazos:

- En el suelo Urbanizable Ordenado (156 viviendas de protección): El art. 6.2.4.5 establece un plazo máximo de 2 años para el inicio de la urbanización desde la aprobación definitiva del PGOU, por lo que, considerando un año para la finalización de la ejecución de la urbanización, independientemente a que ésta pueda ser simultánea a la edificación, y de dos años para la ejecución de la edificación, los plazos máximos del inicio y terminación de las viviendas protegidas serían:

- Inicio: Tres (3) años a contabilizar desde la aprobación definitiva del PGOU
- Terminación: Cinco (5) años a contabilizar desde aprobación definitiva del PGOU.

- En el suelo Urbano No Consolidado Ordenado incluidos en Unidades de Ejecución (198 viviendas de protección): El art. 7.8.12 del PGOU establece como prioridad de las distintas unidades de ejecución en el primer cuatrienio. Entendiendo este plazo como máximo para el inicio de las obras de urbanización, un año para su terminación y dos años para la ejecución de la edificación, los plazos máximos del inicio y terminación de las viviendas protegidas en tales ámbitos serían:

- Inicio: cinco (5) años a contabilizar desde la aprobación definitiva del PGOU

- Terminación: siete (7) años a contabilizar desde aprobación definitiva del PGOU.

5. Así, a tales efectos se establecen las siguientes nuevas determinaciones urbanísticas:

- El plazo para el inicio y terminación de la edificación de vivienda protegida en el SUBleO-R1 será de tres y cinco años respectivamente, a contabilizar desde el momento que sea efectivo el PGOU en lo relativo al suelo en cuestión.

En los sectores no ordenados, tales plazos serán señalados en el instrumento de desarrollo (Plan Parcial).

- Para el inicio y terminación de la edificación de vivienda protegida en cada una de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado, se establece los siguientes plazos: cinco y siete años respectivamente, a contabilizar desde el momento que sea efectivo el PGOU en lo relativo al suelo en cuestión.

Cádiz, 15 de enero de 2009.- El Delegado, Gabriel Almagro Montes de Oca.
