

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 24 de septiembre de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se dispone la publicación de la Resolución de 23 de julio de 2021, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán» (Documento Único), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17 de febrero de 2015, una vez acreditadas las subsanaciones de las deficiencias indicadas en el citado acuerdo.

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán» (Documento Único), aprobado definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17 de febrero de 2015; de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 26.7.2021, con el núm. 8823, y ha sido comunicada por el Ilmo. Ayuntamiento de Totalán con fecha 3.8.2021 su inscripción en Registro Municipal (Inscripción 1/2021 mediante Resolución de la Alcaldía núm. 2021/149, de 31 de julio).

Asimismo, en la misma fecha se ha practicado asiento de anotación accesorio del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, de 16.7.2021 (Sesión MA.02.2021), por el que se acuerda aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 17.2.2015, donde se aprobó parcialmente el correspondiente PGOU Totalán.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 23 de julio de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán» (Documento Único) (Anexo I).

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 17 de febrero 2015 de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Totalán (Anexo II).

- Acuerdo de Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 16 de julio de 2021, de «Expediente de cumplimiento para el levantamiento de las suspensiones del PGOU, aprobado definitivamente de manera parcial por la CTOTU, el 17 de febrero de 2015» (Anexo III).

- Las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales y fichas urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo IV).

ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán» (Documento Único).

Expediente: EM-TT-3.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) en la sesión de 17 de febrero de 2015 (MA/01/2015), por el que aprueba definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán (Málaga), aprobado provisionalmente el 22 de marzo de 2012, con las correcciones incorporadas y aprobadas en sesiones plenarias celebradas el 29 de junio de 2012 y el 6 de junio de 2014, se dicta resolución en los siguientes términos:

A N T E C E D E N T E S

Primero. Con fecha 17 de febrero de 2015, en sesión MA/01/2015, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acordó aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán (en adelante PGOU), aprobado provisionalmente el 22 de marzo de 2012, con las correcciones incorporadas y aprobadas en sesiones plenarias celebradas el 29 de junio de 2012 y el 6 de junio de 2014, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) del acuerdo, y suspendiendo las determinaciones que se relacionaban en el apartado B).

Segundo. Con fecha 16 de julio de 2021, en sesión MA/02/2021, la CTOTU de Málaga acuerda:

«1.º Aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU en la sesión MA/01/2015, de 17 de febrero de 2015, donde se aprobó parcialmente el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán.»

Tercero. Tramitación administrativa.

1.º Con fecha 6 de julio de 2015 tiene entrada en esta Delegación Territorial documentación relativa a la subsanación de las deficiencias indicadas en el apartado A) del acuerdo de la CTOTU de 17 de febrero de 2015, solicitando el registro y publicación del PGOU de Totalán conforme a la documentación aportada.

2.º Con fecha 20 de abril de 2016, el Servicio de Urbanismo emite requerimiento en el que se concluye que se consideran corregidas las deficiencias a subsanar indicadas en el apartado A) del acuerdo de la CTOTU de 17 de febrero de 2015, salvo las dos cuestiones planteadas en los puntos 4 y 9 del informe que se acompaña al requerimiento, y que deben subsanarse antes del registro y publicación del PGOU.

3.º Con fecha 14 de octubre de 2020 tiene entrada en el registro electrónico de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio documentación diligenciada con fecha de aprobación del Pleno de 06 de octubre de 2020, correspondiente al documento denominado «Documento Único del Plan General de Ordenación Urbanística», a fin de que por esta Delegación se proceda a la verificación de la correcta incorporación en el documento de PGOU de las subsanaciones recogidas en los apartados A) y B) del

Acuerdo de la CTOTU, para el levantamiento de las determinaciones suspendidas con carácter previo al depósito e inscripción en los registros de instrumentos urbanísticos y su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA).

4.º Tras el estudio de la documentación aportada por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto por lo que en fecha 27 de octubre de 2020, se remite requerimiento de subsanación al Ayuntamiento.

5.º Con fecha 5 de noviembre de 2020, de conformidad con lo dispuesto en el art. 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), se comunica al Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos, que el expediente se considera completo en fecha 30 de octubre de 2020, iniciándose el cómputo del plazo para la verificación de la correcta incorporación de las subsanaciones recogidas en los apartados A) y B) del Acuerdo de la CTOTU, sesión MA/01/2015 de fecha 17.2.2015, condición previa al depósito e inscripción en el RIU Autonómico y posterior publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA).

6.º Con fecha 20 de noviembre de 2020, de conformidad con el artículo 32.4 de la LOUA y dentro del primer mes del plazo máximo para resolver, se remite al Ayuntamiento de Totalán requerimiento para que subsane las deficiencias del expediente aportado, indicándole de forma expresa que dicho requerimiento interrumpía, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo de cinco meses para resolver y notificar.

7.º En fecha 19 de mayo de 2021 tiene entrada en esta Delegación Territorial, oficio del Ayuntamiento de Totalán acompañado de la documentación referida a la subsanación del último requerimiento recibido. De conformidad con lo dispuesto en el art. 32.4 de la LOUA con fecha 25 de mayo de 2021 se comunica al Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos, que el requerimiento de 14 de mayo se considera subsanado en fecha 19 de mayo de 2021, reanudándose el cómputo del plazo previsto en el citado artículo.

8.º Con fecha 16 de julio de 2021, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acuerda el levantamiento de la totalidad de las determinaciones suspendidas del PGOU de Totalán, quedando pendiente únicamente, por tanto, la verificación de la subsanación de las deficiencias indicadas en el apartado A) del Acuerdo de la CTOTU de 17 de febrero de 2015 para poder proceder al depósito e inscripción en el RIU Autonómico, y posterior publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Cuarto. Documentación técnica.

El Documento presentado incorpora diligencia, de conformidad con lo establecido por el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento, mediante Certificado firmado por el Secretario-Interventor de la Corporación Local de fecha 18 de mayo de 2021 que relaciona en un Índice la documentación electrónica que forma parte del documento, en el que se hace constar que:

«En sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno celebrada el día 30 de abril de 2021 ha sido aprobado el Documento Único del PGOU de Totalán, para su aprobación definitiva por la Junta de Andalucía.»

Asimismo certifica que el Documento Único los configuran los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria de Ordenación.
3. Normativa Urbanística.
4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
5. Estudio de Impacto Ambiental.
6. Ordenanzas Municipales.
7. Memoria de participación.
8. Expediente Administrativo.
9. Resumen ejecutivo.

10. Documentación gráfica:
i. Planos de información.
o. Planos de ordenación.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I. Competencia.

1.º El Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, asigna en su artículo 12 a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias que en materia de ordenación del territorio, del litoral y urbanismo, venían siendo ejercidas por la anterior Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se determina la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, modificado por el Decreto 440/2019, de 2 de abril, en su disposición transitoria tercera «Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo», establece que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente Decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

2.º De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 31.2.B).a) de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Totalán (Málaga) la tiene atribuida la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga.

3.º El artículo 33.2.b) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

4.º El acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de febrero de 2015, de aprobación definitiva de manera parcial del PGOU del municipio de Totalán, establecía que el registro y la publicación del PGOU estaba supeditado a que se subsanaran las deficiencias señaladas en el Apartado A) del acuerdo.

5.º De conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Resolución por la que se acuerda la publicación e inscripción del PGOU del municipio de Totalán, tras la verificación de la subsanación de las deficiencias reseñadas, corresponde a la titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga.

II. Valoración.

Una vez analizada la documentación presentada se comprueba que desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas del análisis urbanístico del documento, se emite informe técnico con fecha 20 de julio de 2021, dicho informe que forma parte del expediente de tramitación, concluye que:

«En el informe emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 20 de abril de 2016, respecto a la documentación recibida en esta Delegación Territorial con fecha de 6 de julio de 2015, se consideraron corregidas las deficiencias indicadas en el apartado

A) del acuerdo de la CTOTU de 17 de febrero de 2015, salvo las dos cuestiones que se indicaban en los puntos 4 y 9 del referido informe.

Una vez analizado el documento técnico aportado denominado Documento Único del PGOU de Totalán, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de abril de 2021, se comprueba que en el mismo han quedado subsanadas las deficiencias a las que se hacía referencia en el informe emitido por este Servicio de Urbanismo el 20 de abril de 2016:

- Se ha eliminado el apartado 3.1.4 de la Memoria de Ordenación, en el que existía un error relativo la clasificación de los asentamientos urbanísticos “Los Castillos” y “Los Baltasares”, ya que en el mismo se recogían los cambios incorporados en el documento que fue aprobado provisionalmente. En su defecto, las modificaciones recogidas en el documento de levantamiento de suspensión respecto al documento de PGOU aprobado definitivamente de manera parcial se recogen en informe del equipo redactor que se incorpora como Anexo a la Memoria de Ordenación.

- Se ha completado la Normativa Urbanística del PGOU con las consideraciones contenidas en los informes emitidos en materia de Aguas. Asimismo, con fecha 23 de junio de 2020, se ha emitido informe en materia de Aguas en el que se consideran subsanadas las deficiencias y requerimientos realizados tanto en el Acuerdo de la CTOTU de 17 de febrero de 2015 como en el informe de Aguas posterior a la documentación presentada por el Ayuntamiento en fecha de 16 de marzo de 2016.

Por tanto, han de considerarse subsanadas en el Documento Único del PGOU de Totalán presentado las deficiencias indicadas en el apartado A) del Acuerdo de la CTOTU de 17 de febrero de 2015.

C) Conclusión.

En base a lo anterior, se emite informe favorable respecto a la subsanación de las deficiencias que se indicaban en el apartado A) del acuerdo de la CTOTU de fecha 17 de febrero de 2015, al considerar que éstas han quedado subsanadas en el Documento Único del PGOU de Totalán aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 30 de abril de 2021.»

Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el Decreto 36/2014, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de urbanismo el 20.7.2021,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de febrero de 2015 (MA/01/2015), y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación del Urbanística de Totalán» (Documento Único), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17.2.2015, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias existentes. Comunicándose al Ayuntamiento para su inscripción en el Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

Asimismo, se practicará asiento de anotación accesorio del acuerdo adoptado en sesión MA.02.2021 celebrada el 16 de julio de 2021 (Expediente de Cumplimiento para el levantamiento determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU en la sesión

MA/01/2015 de 17 de febrero de 2015, y por el que se levantan las determinaciones suspendidas indicadas en el apartado B de dicho acuerdo).

2.º Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 17 de febrero de 2015, así como la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán (Documento Único), publicado mediante la presente resolución, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Delegada Territorial.

ANEXO II

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (17.2.15)

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/01/2015 celebrada el 17 de febrero de 2015 adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-TT-3.

Municipio: Totalán (Málaga).

Asunto: Plan General de Ordenación Urbana de Totalán.

ANTECEDENTES

Primero. Marco Jurídico.

1.º El municipio de Totalán cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 11.10.1988 y publicado en el BOP de 24 de abril de 1989.

2.º El artículo 19 de la LOUA establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir los documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta. Por otra parte, teniendo en cuenta que la Aprobación Inicial del expediente se produjo antes de la entrada en vigor de la modificación de la LOUA operada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, la tramitación del expediente no tendrá que adecuarse a las nuevas determinaciones en ésta previstas, por lo que no le es de aplicación la obligatoriedad de la presentación del Resumen Ejecutivo exigido en el apartado 3 del mencionado artículo.

3.º El artículo 32 de la LOUA regula el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento. En particular, la regla 2.ª del apartado primero del precitado artículo señala que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso audiencia a los municipios interesados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser

emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su legislación específica. Añadiendo, que cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

4.º La regla 3.ª del art. 32.1 de la LOUA establece que la Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

5.º La regla 4.ª del art. 32.1 de la LOUA señala que, tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

6.º De acuerdo con lo establecido en el apartado 2.2 de la Instrucción 1/2012, de la Dirección General de Urbanismo, redactada con motivo de la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA, «los planes urbanísticos en tramitación sobre los que haya recaído la Aprobación Inicial a la entrada en vigor de la 2/2012, de 30 de enero, seguirán tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su aprobación inicial». Por lo tanto, y dado que el PGOU cuenta con aprobación Inicial anterior a la entrada en vigor de dicha ley, éste seguirá tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su Aprobación Inicial.

Segundo. Tramitación administrativa.

Tramitación municipal:

Con fecha de 29 de junio de 2000, el Pleno del Ayuntamiento de Totalán aprueba el Avance de Ordenación Urbanística.

Con fecha de 22 de agosto de 2005, el Pleno del Ayuntamiento aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística, así como el Estudio de Impacto Ambiental, procediendo a iniciar el periodo de información pública.

Con fecha de 22 de mayo de 2009, el Pleno del Ayuntamiento acuerda una segunda aprobación inicial como consecuencia de los cambios sustanciales que se habían producido en el documento aprobado inicialmente, por lo que se abrió de nuevo un periodo de información pública.

Con fecha de 22 de marzo de 2011, el Pleno del Ayuntamiento acuerda la aprobación provisional del documento.

Con fechas de 29 de junio de 2012 y de 6 de junio de 2014, respectivamente, el Pleno de la Corporación Municipal adoptó acuerdos de aprobación de las modificaciones que

se habían producido sobre el texto originario, a consecuencia de los distintos informes sectoriales que hasta la fecha se habían evacuado.

Audiencia a los municipios colindantes:

Consta en el expediente Administrativo que tras la Aprobación Inicial del PGOU de Totalán el 22 de Agosto de 2005, le fue comunicado a los ayuntamientos limítrofes mediante escritos con registros de salida de 31 de agosto de 2005 el comienzo de la tramitación del PGOU.

Según se desprende del informe de 7 de marzo de 2013, evacuado por la Diputación y firmado por el equipo redactor, tras la segunda Aprobación Inicial del PGOU el 22 de mayo de 2009, se cursaron comunicaciones a los distintos ayuntamientos colindantes que pudieran ser afectados por las determinaciones del PGOU, sin que por dichos ayuntamientos se haya efectuado alegación alguna. Estos ayuntamientos son:

- Ayuntamiento de El Borge.
- Ayuntamiento de Málaga.
- Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.
- Ayuntamiento de Moclinejo.

Tramitación ante Delegación Territorial (antes Provincial):

Con fecha de 29 de junio del año 2000, se aprueba el documento relativo al Avance del PGOU de Totalán, remitiéndose dos copias del documento en cuestión a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo en Málaga, organismo que era entonces el competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, publicándose su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga núm. 142, de 25 de julio de 2000.

Con fecha de 14 de septiembre de 2005, por la oficina de planeamiento de la Diputación Provincial de Málaga, se remite el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Totalán, indicándose en el escrito que se había aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 22 de agosto de 2005, aportándose a dicho escrito fotocopia del BOP de Málaga de 30 de agosto de 2005, núm. 165, en el que constaba dicha aprobación. Relativos a esta aprobación inicial existen en el expediente el informe remitido por la Delegación Provincial de Cultura y el informe de Incidencia Territorial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de la Delegación de Málaga.

Como consecuencia de las modificaciones que hubo que introducir en el documento originario, consecuencia de la emisión de los informes sectoriales, consta en el expediente el Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento sobre una segunda aprobación inicial del PGOU de 22 de mayo de 2009, publicada en BOP de 11 de junio de 2009, núm. 111. Consta en el expediente la emisión de diversos informes sectoriales evacuados con motivo de esta segunda aprobación inicial, que se detallarán en el apartado dedicado a los informes sectoriales.

Con fecha de 22 de marzo de 2011 se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento la Aprobación Provisional del PGOU de Totalán, constando dicho acuerdo en el expediente, aunque no consta registro de entrada alguno en la Delegación Provincial.

Con fecha de 18 de marzo de 2013, tiene entrada en Delegación la remisión del PGOU de Totalán para su aprobación definitiva por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de urbanismo. En esta remisión se contenía toda la documentación relativa al PGOU, CD y 5 cajas con todos los documentos diligenciados con fecha de aprobación por el Pleno de 29.6.2012, copia certificada del acuerdo adoptado sobre la Aprobación Provisional y otros trámites.

Con fecha de 22 de marzo de 2013, con registro de salida de 1 de abril de 2013, se remite informe en el que se le indica al Ayuntamiento que el expediente no se encuentra completo, indicando en el mismo las razones de dicha conclusión.

El 3 de abril de 2013 en contestación al requerimiento practicado, tiene entrada en Delegación diversa documentación complementaria al expediente.

Con fecha de 30 de abril de 2013 se emite por Servicio de Urbanismo requerimiento de subsanación de la documentación aportada, advirtiendo expresamente que hasta tanto no se subsanen las deficiencias e insuficiencias detectadas, queda interrumpido el plazo máximo de cinco meses para resolver.

El 3 de julio de 2014 tiene entrada en Delegación Territorial nueva documentación del PGOU diligenciada con fecha de aprobación por el Pleno de 6 de junio de 2014, que incorpora las determinaciones resultantes de los requerimientos e informes sectoriales evacuados, y solicitando la aprobación definitiva de la Comunidad Autónoma.

El 18 de julio de 2014 el Servicio de Urbanismo emite nuevo requerimiento de subsanación de la documentación aportada, indicando expresamente que al no encontrarse el expediente completo no se inicia el cómputo del plazo para resolver.

Con fecha 23 de julio de 2014 tiene entrada en Delegación Territorial documentación complementaria al expediente, a la cual se responde mediante oficio de Servicio de Urbanismo con registro de salida de 4.8.2014, en el que se indica que, dado que el expediente continúa sin encontrarse completo, no se reanuda el cómputo del plazo para resolver.

Con fecha de 26 de septiembre de 2014 tiene entrada en Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Totalán al que se adjunta informe jurídico que completa el expediente, solicitando su resolución por la CPTOU.

Tercero. Objeto.

Según de indica en el apartado 3.2 de la Memoria de Ordenación, el PGOU de Totalán tiene como objetivo genérico el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la calidad de vida y el nivel de dotaciones de sus habitantes, partiendo de la puesta en valor de los recursos ambientales y de los beneficios derivados de las transformaciones sociales proyectadas. El modelo propuesto por el PGOU se basa fundamentalmente en los fines que se resumen a continuación:

- Conseguir la mejor utilización del suelo, disponiendo las reservas de terrenos necesarios para atender a la demanda actual y futura, garantizando la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos, y el acceso a una vivienda digna.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Garantizar la conservación del Medio Ambiente y del Patrimonio Histórico.
- Regenerar zonas interiores del núcleo urbano, dotándolas de infraestructuras y mejoras para su correcta integración.
- Proponer las infraestructuras de comunicación necesarias para el desarrollo municipal, la cohesión territorial dentro del área metropolitana y la relación con el exterior.

Cuarto. Informes sectoriales.

En cuanto a los informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, se constata que han sido emitidos los siguientes:

Incidencia territorial.

- Con fecha 27.3.2006 se emite por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes el Informe de Incidencia Territorial del PGOU (aprobado inicialmente el 22.8.2005), en el que se propone introducir una serie de modificaciones para que el PGOU guarde una mayor coherencia con las determinaciones de la planificación territorial que le afecta.

- Con fecha 15.6.2009 se emite por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes nuevo Informe de Incidencia Territorial del PGOU (aprobado inicialmente el 22/05/2009), en el que, entre otras consideraciones, se concluye que el PGOU no incide en la transformación del territorio, aunque deberá introducir una serie de modificaciones.

- Con fecha 4.2.2015, la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial emite el informe interno previsto en el punto 3.G del Capítulo 2.º de la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio. En dicho informe se expone una serie de deficiencias y consideraciones a tener en cuenta en la aprobación definitiva del PGOU, que se resumen a continuación:

- La propuesta de clasificación del suelo urbanizable no sectorizado previsto no garantiza la continuidad de la ciudad; por ello habrá de ajustarse la delimitación de ámbito URNS-1 de manera que se garantice el cumplimiento del modelo de ciudad compacta exigido en la Norma 45 del POTA.

- A la vista de la escasa información aportada, no resulta posible valorar positivamente la propuesta del equipamiento de carácter supramunicipal propuesto SGE-6, debido a las siguientes razones:

- Desde el punto de vista de su carácter supramunicipal, su accesibilidad a través del «Camino de la Fuente de la Teja» es reducida, sobre todo comparada con la ubicación central indicada como preferente por el POTAUM, junto al enlace de carácter metropolitano.

- No se detalla el destino final del equipamiento, indicándose únicamente que el equipamiento metropolitano y las actuaciones en dicho suelo serán las que determinen las Consejerías de Turismo y Medio Ambiente, Ayuntamiento y agentes privados como órganos responsables.

- En cumplimiento de lo dispuesto en la Norma 96.4 del POTA, los nuevos desarrollos urbanos previstos en el planeamiento deberán justificar previamente a su aprobación la disponibilidad de recursos suficientes y adecuados a sus usos, debidamente acreditados por el organismo responsable en materia de Aguas, no habiendo sido emitido hasta la fecha el informe que acredite la disponibilidad de recursos hídricos.

- Ha de eliminarse el error detectado en el apartado 3.1.4 «Justificación de los cambios introducidos al documento de Aprobación Provisional» de la Memoria de Ordenación, ya que se indica que «Los Castillos» y «Los Baltasares» se incorporan como los únicos asentamientos urbanísticos existentes en el municipio de Totalán con la clasificación de suelo urbano no consolidado, cuando realmente la propuesta es clasificar el suelo como no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

- Por último, se pone de manifiesto que el cumplimiento del crecimiento máximo de suelo permitido por el POTA se produce de manera muy ajustada, por lo que cualquier cambio en la clasificación de suelo urbano que pudiera darse durante la fase de aprobación definitiva conllevaría el incumplimiento de la Norma 45 del POTA, lo que habrá de tenerse en cuenta por la CTOTU en la emisión del correspondiente acuerdo.

Vivienda.

- Con fecha 10.6.2009, se emite informe por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en relación a los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, indicándose que dichos plazos deberán determinarse concretamente en el documento.

En respuesta a dicho informe, en el Anexo II de la Memoria del PGOU se incluye justificación de que los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas se establecerán por los correspondientes instrumentos de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior y sectores previstos.

Carreteras.

- Con fecha 25.10.2004 se emite informe previo en materia de carreteras por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía al PGOU, en el que se indica que por el término municipal de Totalán no discurre ninguna carretera de titularidad autonómica.

- Con fecha 5.2.2007 se emite informe del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial, en el que se establecen una serie de consideraciones a tener en cuenta en el documento aprobado inicialmente el 22.8.2005.

- Con fecha 8.7.2009 se emite informe del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial, en el que se establecen una serie de consideraciones a tener en cuenta en el documento aprobado inicialmente el 22.5.2009.

- Con fecha 16.5.2011 se emite informe favorable al PGOU aprobado provisionalmente por el Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial.

Cultura.

- Con fecha 28.10.2005 se emite informe de la Consejería de Cultura al PGOU aprobado inicialmente el 22/08/2005, en el que se insta al Ayuntamiento a subsanar determinados aspectos del PGOU.

- Con fecha 30.7.2009 se emite informe de la Consejería de Cultura al PGOU aprobado inicialmente el 22.5.2009, en el que se insta al Ayuntamiento a subsanar determinados aspectos del PGOU para poder informar favorablemente el documento.

- Con fecha 29.4.2011 se emite informe favorable de la Consejería de Cultura al PGOU aprobado provisionalmente con fecha de 22.3.2011.

Medio Ambiente.

- Con fecha 5.4.2006 se emite por la Consejería de Medio Ambiente Declaración Previa de Impacto Ambiental, en la que se estima en parte viable y en parte inviable, a los solos efectos ambientales, el PGOU aprobado inicialmente el 22.8.2005.

- Con fecha 19.1.2010 se emite por la Consejería de Medio Ambiente Declaración Previa de Impacto Ambiental, por la que se estima en parte viable y en parte inviable, a los solos efectos ambientales, el PGOU aprobado inicialmente el 22.5.2009.

- Con fecha 15.11.2011 se emite por la Consejería de Medio Ambiente Informe de Valoración Ambiental, por el que se estima viable, a los solos efectos ambientales, el PGOU aprobado provisionalmente, con excepción del sector URNS-1, y se establecen una serie de condicionantes a tener en cuenta en el documento.

- Con fecha 9.2.2015, el Servicio de Protección Ambiental emite informe sobre el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el Informe de Valoración Ambiental (IVA) de 15.11.2011. Se concluye en dicho informe lo siguiente:

Primero. Se consideran subsanadas las condiciones B, C, E, J, L y M del IVA de 15.11.2011.

Segundo. Respecto a las cuestiones en materia de aguas establecidas en las condiciones A, F y G del IVA se considera que dado que la Administración Hidráulica debe pronunciarse sobre el cumplimiento del condicionado de su informe, se entenderán subsanadas si el citado pronunciamiento es favorable.

Tercero. Respecto a las cuestiones en materia de vías pecuarias establecidas en la condición I del IVA se considerará que dado que el órgano competente en materia de vías pecuarias debe pronunciarse sobre el cumplimiento del condicionado de su informe, se entenderán subsanadas si el citado pronunciamiento es favorable.

Cuarto. Deberán ser subsanadas las siguientes cuestiones, a las cuales no se ha dado cumplimiento:

- Deberá incluirse en la ficha urbanística del sector UR-3 mención a la necesidad de contar con suficientes garantías, medidas preventivas y soluciones constructivas

contra deslizamientos, flujos de derrubios, traslaciones, erosión e inundaciones, considerándose que la mejor forma de garantizarlo es mediante la elaboración de Estudio geológico- geotécnico previo a la redacción del Plan Parcial.

- Se deberán incluir en la Normativa Urbanística del PGOU todas aquellas cuestiones relacionadas con la protección de la biodiversidad y geodiversidad (mencionadas en el apartado 4.6 del IVA) que no hayan sido ya incorporadas (se concretan en el informe).

- Se representará en los planos de ordenación la ubicación del punto limpio, haciendo referencia en la leyenda a la simbología utilizada en la representación del mismo.

Aguas.

- Con fecha 9.9.2009 se emite informe de la Agencia Andaluza del Agua al documento de PGOU aprobado inicialmente el 22.5.2009, solicitando que se aporte una serie de documentación para poder continuar con la tramitación del expediente.

- Con fecha 10.10.2011 se emite nuevo informe de la Agencia Andaluza del Agua al documento de PGOU, solicitando que se aporte una serie de documentación para poder continuar con la tramitación del expediente, y se adjunta informe de 8 de septiembre de 2011 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico que concluye que no se dan las garantías de disponibilidad de recursos hídricos necesarias para atender la demanda planteada.

- En escrito de fecha 26.9.2014, se argumenta por el Ayuntamiento que a pesar de haberse solicitado el informe de Aguas una vez contestado el requerimiento practicado en su día en debida forma, el órgano competente en materia de Aguas no ha evacuado el preceptivo informe, considerándose éste emitido en sentido favorable una vez transcurrido el plazo previsto legalmente.

- Con fecha 4.2.2015, tiene entrada en Delegación Territorial informe desfavorable en materia de Aguas, emitido el 20.10.2014 y procedente de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.

El carácter del informe es desfavorable con base en la no disponibilidad de recursos hídricos. Se considera que no se dan las garantías de disponibilidad de recursos hídricos necesarias para atender la demanda planeada con los crecimientos previstos, ya que la cantidad demandada de agua, 0,1 hm³, estaría muy por encima de lo asignado por el Plan Hidrológico al municipio de Totalán.

Asimismo, en el informe emitido se pone de manifiesto la necesidad de incorporar una serie de determinaciones tanto en la Normativa Urbanística, como en la cartografía y en las fichas de planeamiento.

Telecomunicaciones.

- Con fecha 13.5.2011 se emite informe en materia de comunicaciones electrónicas, de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Información, en el que se establece una serie de consideraciones a tener en cuenta. Este informe se emite a los solos efectos del artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Comercio.

- Con fecha 26.5.2011 se emite informe preceptivo por la Dirección General de Comercio; se establece en su «Consideración Única» que se deberá excluir del PGOU la posibilidad de acoger una Gran Superficie Comercial. Según se desprende de la documentación remitida, en la Normativa Urbanística se prohíbe la implantación de Gran Superficie Comercial.

Economía, Innovación y Ciencia.

- Con fecha 15.5.2011 se emite informe por la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, en el que se requiere la subsanación de una serie de deficiencias. En respuesta a dicho requerimiento, la Memoria del PGOU incorpora en su apartado 5.2.3 la justificación del cumplimiento de cada una de las determinaciones que se indicaban en el mismo.

Agricultura y Pesca.

- Con fecha 27.4.2011 se emite informe favorable al PGOU por la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía.

Salud.

- Con fecha 29.7.2011 se emite informe de la Consejería de Salud al PGOU aprobado provisionalmente el 22.3.2011.

- Con fecha 24.9.2012, se emite ratificación del informe de 29.7.2011, indicando que una vez examinado el documento y realizadas las consultas pertinentes referentes a las Infraestructuras Sanitarias del municipio no hay nada que añadir ni que objetar al documento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto de la Presidenta del Gobierno Andaluz núm. 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de Consejerías, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias en materia de medio ambiente, agua, planificación, ordenación y desarrollo territorial y urbanismo que venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, indicándose en la disposición final segunda del decreto que las referencias del ordenamiento jurídico a los órganos que por este decreto se suprimen se entenderán realizados a los que por esta misma norma se crean y los sustituyen o asumen sus competencias.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación urbanística, determinando en el artículo 32.4 de este mismo texto legal que la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicho Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del citado Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones, corresponde a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, salvo que su aprobación correspondiera a la titular de la Consejería, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.a) de este mismo decreto.

II. Valoración.

Del análisis realizado por el Servicio de Urbanismo del documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán se concluye que éste ha de ser subsanado en los siguientes aspectos:

«F.1. Subsanaciones derivadas del cumplimiento de los distintos informes sectoriales emitidos.

F.1.1. Informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.

- No se dan las garantías de disponibilidad de recursos hídricos necesarias para atender la demanda planeada por los crecimientos previstos, ya que la cantidad demandada de agua, 0,1 hm³, estaría muy por encima de lo asignado por el Plan Hidrológico al municipio de Totalán.

- En relación con el dominio público hidráulico y prevención de riesgos de avenidas e inundaciones, habrán de incorporarse a la Normativa Urbanística, cartografía y fichas de planeamiento las determinaciones requeridas en el informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico emitido con fecha de 20.10.2014.

F.1.2. Informe de la Oficina de Ordenación del Territorio.

- Ha de eliminarse el error detectado en el apartado 3.1.4 «Justificación de los cambios introducidos al documento de Aprobación Provisional» de la Memoria de Ordenación, ya que se indica que “Los Castillos” y “Los Baltasares” se incorporan como los únicos asentamientos urbanísticos existentes en el municipio de Totalán con la clasificación de suelo urbano no consolidado, cuando realmente la propuesta es clasificar el suelo como no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

F.1.3. Informe del Servicio de Protección Ambiental, sobre el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el Informe de Valoración Ambiental (IVA).

- Deberá incluirse en la ficha urbanística del sector UR-3 mención a la necesidad de contar con suficientes garantías, medidas preventivas y soluciones constructivas contra deslizamientos, flujos de derrubios, traslaciones, erosión e inundaciones, considerándose que la mejor forma de garantizarlo es mediante la elaboración de Estudio geológico-geotécnico previo a la redacción del Plan Parcial.

- Se deberán incluir en la Normativa Urbanística del PGOU todas aquellas cuestiones relacionadas con la protección de la biodiversidad y geodiversidad (mencionadas en el apartado 4.6 del IVA) que no hayan sido ya incorporadas. Concretamente:

1. Con carácter previo al inicio de las diversas actuaciones contempladas en el PGOU se deberán realizar muestreos, con el fin de descartar posibles afecciones a otros elementos de fauna en aquellas zonas potencialmente favorables para la misma.

2. Asimismo, se deberá descartar la presencia de ejemplares de flora amenazada en las zonas de actuación, evitando su afección directa o indirecta, procediendo al traslado de ejemplares a otra ubicación, en su caso.

3. Se evitará en todo el municipio el ajardinamiento con especies exóticas-invasoras.

4. Se deberán conservar los hábitats ripícolas de todos los arroyos.

5. Los movimientos de tierra deberán evitar la alteración de los arroyos de la zona, incluyendo los vertidos de tierras al mismo.

6. En la construcción de los accesos se deberá tener en cuenta que las cunetas triangulares son trampas mortales para anfibios, reptiles y micromamíferos, debiéndose instalar pequeñas rampas abiertas al exterior, para su escapada, a distancias no inferiores a 25 m.

7. En la construcción de drenajes de deberán acondicionar los caños, arquetas y embocaduras de los mismos, a fin de hacerlos practicables a los animales, sustituyendo los escalones por rampas que conecten el fondo con la superficie exterior.

8. Las rampas indicadas en los puntos anteriores deberán presentar una superficie rugosa que facilite a los animales una buena base a la que adherirse, como la que constituye los enmarcados de piedra y hormigón. La pendiente recomendada de las paredes laterales de la cuneta es de 30°, aunque se puede alcanzar, si es necesario, un máximo de 45°.

- Se representará en los planos de ordenación la ubicación del punto limpio, haciendo referencia en la leyenda a la simbología utilizada en la representación del mismo.

F.2. Respecto de las clases y categorías de suelo propuestas.

- Las tres grandes bolsas de suelo que se señalan en el apartado C.4.4.1 del informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 12.2.2015 (Zona núm. 1, Zona núm. 2 y Zona núm. 3), para las que se propone el paso directo de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado, habrán de ser categorizadas como suelo urbano no consolidado en aplicación de lo dispuesto en el art. 45 de la LOUA, por no contar dichos suelos con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas. Dichos suelos habrán de constituirse en sectores o áreas de reforma interior, según proceda, estableciéndose las cargas y cesiones que correspondan, de acuerdo con los artículos 10, 17 y 45 de la LOUA.

- No procede la consideración de los ámbitos UE-5 y UE-6 como áreas homogéneas de las previstas en el art. 45.2.B.c de la LOUA (en base a lo dispuesto en la disposición adicional décima de la LOUA), puesto que no se trata de actuaciones irregularmente materializadas en suelo urbano, sino actuaciones irregulares en suelo no urbanizable. Por tanto, dichos ámbitos han de ser considerados como área de reforma interior o sector, según proceda, estableciéndose las cargas y cesiones que correspondan, de acuerdo con los artículos 10, 17 y 45 de la LOUA.

- Respecto del ámbito de suelo urbano no consolidado UE-4, este proviene de suelos que, aunque se encuentran incluidos en el PDSU, lo hacen como “actuaciones urbanísticas no consolidadas” para las que resultan necesarias la ejecución de una serie de obras de urbanización. Dado que los terrenos se encuentran completamente vacantes, no habiendo sido urbanizados ni edificados, han de adaptarse a la legislación urbanística vigente, debiendo ser considerados como área de reforma interior o sector, según proceda, estableciéndose las cargas y cesiones que correspondan de acuerdo con los artículos 10, 17 y 45 de la LOUA.

F.3. Respecto de los sistemas generales.

- Habrán de eliminarse los nuevos colectores de saneamiento que se proponen en el plano O.2.7 para dar servicio a las edificaciones existentes en la zona de suelo no urbanizable denominada «Los Castillos», por resultar incompatible con dicha clase de suelo, de acuerdo con el artículo 46 de la LOUA.

- Ha de aclararse si los terrenos necesarios para la ampliación prevista de la EDAR se encuentran o no obtenidos y, en caso de no estarlos, aclarar cuál será su forma de obtención, de acuerdo con los artículos 10, 139 y ss. de la LOUA.

F.4. Respecto de la ordenación pormenorizada prevista.

- Para los ámbitos en los que el PGOU decida establecer la ordenación pormenorizada (UE-4, UE-5 y UE-6), se ha de establecer la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, de forma que se legitime directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA.

F.5. Respecto de la normativa y ordenanzas municipales.

- Art. 32 de Normativa Urbanística: Habrá de eliminarse el 2.º párrafo del apartado 1.º, en coherencia con la reserva de vivienda protegida que se ha establecido en la ficha del sector UR-3, y porque al no estar clasificados los suelos como “Área de Transición” por el POTAUM, no le es de aplicación la reserva del 45% de vivienda protegida exigida en el art. 18.3.) de dicho instrumento de planificación territorial.

- Art. 72 de Normativa Urbanística: Ha de subsanarse el listado de elementos patrimoniales protegidos que se recogen en el apartado 5.º, por no ser coincidente con el listado que se incluye tanto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como en el plano o.1.3 “Patrimonio Histórico del Término”.

- Ficha urbanística del UR-2: Habrá de recogerse en la ficha la necesidad de recabar informe de evaluación de impacto en salud en el procedimiento de aprobación del Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el sector, dado que su delimitación afecta a las condiciones de emplazamiento del cementerio existente (art. 40.2 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria).

F.6. Respecto de las determinaciones de gestión y ejecución del plan.

- En las fichas urbanísticas correspondientes, han de establecerse por el PGOU las previsiones de programación y gestión para los sectores de suelo urbanizable UR-1, UR-2 y UR-3, eliminándose el carácter orientativo que se ha otorgado a dichos plazos en algunos casos, de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA.

- En las fichas urbanísticas de los sistemas generales en los que se indica "... Largo Plazo POTAUM. Segundo Cuatrienio", habrá de aclararse cuales son las previsiones de programación y gestión asignada por el PGOU, ya que la redacción dada no es concreta, de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA.»

De conformidad con la propuesta formulada, y con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán (Málaga), aprobado provisionalmente el 22 de marzo de 2011, con las correcciones incorporadas y aprobadas en sesiones plenarios celebradas el 29 de junio de 2012 y el 6 de junio de 2014, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de este punto, y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B).

A) Deficiencias a subsanar:

- Habrán de eliminarse los nuevos colectores de saneamiento que se proponen en el plano O.2.7 para dar servicio a las edificaciones existentes en la zona de suelo no urbanizable denominada «Los Castillos», por resultar incompatible con dicha clase de suelo, de acuerdo con el art. 46 de la LOUA.

- Ha de aclararse si los terrenos necesarios para la ampliación prevista de la EDAR se encuentran o no obtenidos, y en caso de no estarlo deberá preverse su forma de obtención, de acuerdo con el artículo 10, 139 y ss. de la LOUA.

- Art. 32 de Normativa Urbanística: Habrá de eliminarse el 2.º párrafo del apartado 1.º, en coherencia con la reserva de vivienda protegida que se ha establecido en la ficha del sector UR-3, y porque al no estar clasificados los suelos como «Área de Transición» por el POTAUM no le es de aplicación la reserva del 45% de vivienda protegida exigida en el art. 18.3.) de dicho instrumento de planificación territorial.

- Art. 72 de Normativa Urbanística: Ha de subsanarse el listado de elementos patrimoniales protegidos que se recogen en el apartado 5.º, por no ser coincidente con el listado que se incluye tanto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como en el plano o.1.3 «Patrimonio Histórico del Término».

- Ha de eliminarse el error detectado en el apartado 3.1.4 «Justificación de los cambios introducidos al documento de Aprobación Provisional» de la Memoria de Ordenación, ya que se indica que «Los Castillos» y «Los Baltasares» se incorporan como los únicos asentamientos urbanísticos existentes en el municipio de Totalán con la clasificación de suelo urbano no consolidado, cuando realmente la propuesta es clasificar el suelo como no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

- En la ficha urbanística del sector UR-3 deberán establecerse de forma concreta las previsiones de programación y gestión para su desarrollo, de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA.

00198993

- En las fichas urbanísticas de los sistemas generales en los que se indica «... Largo Plazo POTAUM. Segundo Cuatrienio», habrá de aclararse cuáles son las previsiones de programación y gestión asignada por el PGOU, ya que la redacción dada no es concreta, de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA.

- En cumplimiento de las prescripciones establecidas en el Informe de Valoración Ambiental (IVA) de 15.11.2011, se subsanarán las siguientes deficiencias:

- Deberá incluirse en la ficha urbanística del sector UR-3 mención de la necesidad de contar con suficientes garantías, medidas preventivas y soluciones constructivas contra deslizamientos, flujos de derrubios, traslaciones, erosión e inundaciones, considerándose que la mejor forma de garantizarlo es mediante la elaboración de Estudio geológico- geotécnico previo a la redacción del Plan Parcial.

- Se deberán incluir en la Normativa Urbanística del PGOU todas aquellas cuestiones relacionadas con la protección de la biodiversidad y geodiversidad (mencionadas en el apartado 4.6 del IVA) que no hayan sido ya incorporadas. Concretamente:

- Con carácter previo al inicio de las diversas actuaciones contempladas en el PGOU se deberán realizar muestreos, con el fin de descartar posibles afecciones a otros elementos de fauna en aquellas zonas potencialmente favorables para la misma.

- Asimismo, se deberá descartar la presencia de ejemplares de flora amenazada en las zonas de actuación, evitando su afección directa o indirecta, procediendo al traslado de ejemplares a otra ubicación, en su caso.

- Se evitará en todo el municipio el ajardinamiento con especies exóticas-invasoras.

- Se deberán conservar los hábitats ripícolas de todos los arroyos.

- Los movimientos de tierra deberán evitar la alteración de los arroyos de la zona, incluyendo los vertidos de tierras al mismo.

- En la construcción de los accesos se deberá tener en cuenta que las cunetas triangulares son trampas mortales para anfibios, reptiles y micromamíferos, debiéndose instalar pequeñas rampas abiertas al exterior, para su escapada, a distancias no inferiores a 25 m.

- En la construcción de drenajes de deberán acondicionar los caños, arquetas y embocaduras de los mismos, a fin de hacerlos practicables a los animales, sustituyendo los escalones por rampas que conecten el fondo con la superficie exterior.

- Las rampas indicadas en los puntos anteriores deberán presentar una superficie rugosa que facilite a los animales una buena base a la que adherirse, como la que constituyen los enmarcados de piedra y hormigón. La pendiente recomendada de las paredes laterales de la cuneta es de 30°, aunque se puede alcanzar, si es necesario, un máximo de 45°.

- Se representará en los planos de ordenación la ubicación del punto limpio, haciendo referencia en la leyenda a la simbología utilizada en la representación del mismo.

- Deberán incorporarse en Normativa, Planos y Fichas de Planeamiento las determinaciones contenidas en el informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de fecha 20.10.2014.

B) Determinaciones suspendidas por deficiencias sustanciales a subsanar:

- Las tres grandes bolsas de suelo que se señalan en el apartado C.4.4.1 del informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 12.2.2015 (Zona núm. 1, Zona núm. 2 y Zona núm. 3), para las que se propone el paso directo de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado, por incumplimiento del art. 45 de la LOUA, al no contar dichos suelos con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas.

Dichos suelos habrán de ser categorizados como suelo urbano no consolidado, y constituirse en sectores o áreas de reforma interior, según proceda, estableciéndose las cargas y cesiones que correspondan, de acuerdo con los artículos 10, 17 y 45 de la LOUA.

El límite físico entre dichos suelos suspendidos y el resto del suelo urbano consolidado será la propia delimitación del PDSU.

- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado UE-1, UE-2 y UE-3, y en suelo urbanizable los sectores UR-1 y UR-2, por no quedar garantizada la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda planteada por los mismos, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, según consta en el informe emitido por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de fecha 20.10.2014.

- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado UE-4, UE-5 y UE-6, por incumplimiento del art. 45 de la LOUA, dado que los terrenos de la UE-4 se encuentran completamente vacantes, no habiendo sido urbanizados ni edificados, y las UE-5 y UE-6 no pueden ser consideradas áreas homogéneas con incremento de aprovechamiento urbanístico puesto que provienen de actuaciones irregularmente materializadas en suelo no urbanizable.

Estos ámbitos deberán ser integrados en área de reforma interior o sector, según corresponda, estableciéndose las cargas y cesiones oportunas, de acuerdo con los artículos 10, 17 y 45 de la LOUA.

Asimismo, dado que para estos ámbitos no se prevé ningún instrumento de planeamiento de desarrollo, el propio PGOU habrá de establecer su ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, de forma que se legitime directamente la actividad de ejecución, de acuerdo con el art. 10 de la LOUA.

Además, y en particular:

- Los sectores de suelo urbanizable UR-1 y UR-2, por incumplimiento de la Norma 45 del POTA, dado que, al haber establecido el PGOU un crecimiento superficial que se encuentra en el límite de los parámetros recogidos en dicha Norma (39,99% frente al 40%), la suspensión de parte del suelo urbano conlleva que se supere este parámetro de crecimiento por los suelos urbanizables sectorizados propuestos.

El levantamiento de la suspensión de estos sectores quedará supeditada al de los suelos urbanos suspendidos, momento en el podrá establecerse la base de cálculo del crecimiento superficial, de acuerdo con la Norma 45 del POTA.

Asimismo, en aplicación del art. 10 de la LOUA, han de establecerse las previsiones de programación y gestión para estos sectores de suelo urbanizable, eliminándose el carácter orientativo que se ha otorgado a dichos plazos en algunos casos.

2.º Notificar el acuerdo adoptado al Excmo. Ayuntamiento de Totalán.

El presente acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En Málaga, a 17 de febrero de 2015, el Vicepresidente Primero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo.: José Luis Ruiz Espejo.

ANEXO III**ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (16.7.21)**

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA.2.2021 celebrada el 16 de julio de 2021 adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-TT-3.

Municipio: Totalán.

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística. Documento Único para el levantamiento de las determinaciones suspendidas por la CTOTU de Málaga en la sesión de 17.2.2015 (MA/01/2015)

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 17 de febrero de 2015, en sesión MA/01/2015, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acordó:

«1.º Aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán (Málaga), aprobado provisionalmente el 22 de marzo de 2011, con las correcciones incorporadas y aprobadas en sesiones plenarios celebradas el 29 de junio de 2012 y el 6 de junio de 2014, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de este punto, y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B).

(...)

B) Determinaciones suspendidas por deficiencias sustanciales a subsanar:

- Las tres grandes bolsas de suelo que se señalan en el apartado C.4.4.1 del informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 12.2.2015 (Zona núm. 1, Zona núm. 2 y Zona núm. 3), para las que se propone el paso directo de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado, por incumplimiento del art. 45 de la LOUA, al no contar dichos suelos con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas.

Dichos suelos habrán de ser categorizados como suelo urbano no consolidado, y constituirse en sectores o áreas de reforma interior, según proceda, estableciéndose las cargas y cesiones que correspondan, de acuerdo con los artículos 10, 17 y 45 de la LOUA.

El límite físico entre dichos suelos suspendidos y el resto del suelo urbano consolidado será la propia delimitación del PDSU.

- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado UE-1, UE-2 y UE-3, y en suelo urbanizable los sectores UR-1 y UR-2, por no quedar garantizada la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda planteada por los mismos, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, según consta en el informe emitido por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de fecha 20.10.2014.

- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado UE-4, UE-5 y UE-6, por incumplimiento del art. 45 de la LOUA, dado que los terrenos de la UE-4 se encuentran completamente vacantes, no habiendo sido urbanizados ni edificados, y las UE-5 y UE-6 no pueden ser consideradas áreas homogéneas con incremento de aprovechamiento urbanístico puesto que provienen de actuaciones irregularmente materializadas en suelo no urbanizable.

Estos ámbitos deberán ser integrados en área de reforma interior o sector, según corresponda, estableciéndose las cargas y cesiones oportunas, de acuerdo con los artículos 10, 17 y 45 de la LOUA.

Asimismo, dado que para estos ámbitos no se prevé ningún instrumento de planeamiento de desarrollo, el propio PGOU habrá de establecer su ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, de forma que se legitime directamente la actividad de ejecución, de acuerdo con el art. 10 de la LOUA.

Además, y en particular:

- Los sectores de suelo urbanizable UR-1 y UR-2, por incumplimiento de la Norma 45 del POT, dado que, al haber establecido el PGOU un crecimiento superficial que se encuentra en el límite de los parámetros recogidos en dicha Norma (39,99% frente al 40%), la suspensión de parte del suelo urbano conlleva que se supere este parámetro de crecimiento por los suelos urbanizables sectorizados propuestos.

El levantamiento de la suspensión de estos sectores quedará supeditada al de los suelos urbanos suspendidos, momento en el podrá establecerse la base de cálculo del crecimiento superficial, de acuerdo con la Norma 45 del POT.

Asimismo, en aplicación del art. 10 de la LOUA, han de establecerse las previsiones de programación y gestión para estos sectores de suelo urbanizable, eliminándose el carácter orientativo que se ha otorgado a dichos plazos en algunos casos.»

El acuerdo adoptado por la CTOTU fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) número 180, de 15 de septiembre de 2015.

Segundo. Tramitación.

- Con fecha 26 de enero de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Totalán aprueba el Documento de Levantamiento de Suspensión del PGOU acordada por la CTOTU el 17.2.2015. El Documento es sometido a un periodo de información pública de 45 días, cuyo edicto fue publicado en el BOP y en el periódico La Opinión de Málaga, el 8 de febrero de 2018, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Durante el periodo de exposición pública del Documento de Levantamiento de Suspensión del PGOU se presentó una única alegación que ha sido contestada por el equipo redactor del PGOU e incorporada al Tomo 7. Memoria de Participación (apartado 4.3.4 y Anexos IX y X). Según certificado expedido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento el 8 de octubre de 2020, la misma fue desestimada por acuerdo plenario de 6 de octubre de 2020.

- Con fecha 7 de marzo de 2018, tiene entrada en la Delegación Territorial oficina del Ayuntamiento de Totalán dirigido a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, al que se adjunta el Documento de Levantamiento de Suspensión aprobado por el Pleno municipal el 26 de enero de 2018, por el que solicitaba la emisión de informe en materia de Aguas y la Declaración Ambiental Estratégica.

- Mediante comunicación interior de fecha 19 de abril de 2018, el Servicio de Protección Ambiental remite al Servicio de Urbanismo copia del escrito remitido al Ayuntamiento de Totalán sobre el trámite ambiental solicitado por la Corporación a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

- Con fecha 31 de julio de 2020, se remite al Ayuntamiento de Totalán informe en materia de Aguas emitido con fecha 23.6.2020, que tuvo entrada en esta Delegación Territorial dirigido a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística el 20.7.2020 en relación al «Documento de Levantamiento de Suspensión del PGOU de Totalán» acordada por Resolución de la CTOTU de 17.2.2015 y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria el 26.1.2018.

- Con fecha 14 de octubre de 2020, tiene entrada en la Delegación Territorial certificación expedida por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento el 8.10.2020, en relación con la aprobación por el Pleno municipal el 6.10.2020, del «Documento Único del Plan General de Ordenación Urbanística» del municipio, a fin de que por esta Delegación se proceda a la verificación de la correcta incorporación en el documento de PGOU de las subsanaciones recogidas en los apartados A) y B) del Acuerdo de la

CTOTU, sesión MA/01/2015 celebrada el 17 de febrero de 2015, para el levantamiento de las determinaciones suspendidas con carácter previo al depósito e inscripción en los registros de instrumentos urbanísticos y su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA).

- Tras el estudio de la documentación aportada por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto por lo que en fecha 27 de octubre de 2020, se remite requerimiento de subsanación al Ayuntamiento.

- Con fecha 5 de noviembre de 2020, de conformidad con lo dispuesto en el art. 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), se comunica al Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos, que el expediente se considera completo en fecha 30 de octubre de 2020, tras atenderse el requerimiento efectuado, iniciándose el cómputo del plazo para la verificación de la correcta incorporación de las subsanaciones recogidas en los apartados A) y B) del Acuerdo de la CTOTU, sesión MA/01/2015 de fecha 17.2.2015, condición previa al depósito e inscripción en el RIU Autonómico y posterior publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA).

- Con fecha 20 de noviembre de 2020, de conformidad con el artículo 32.4 de la LOUA y dentro del primer mes del plazo máximo para resolver, se remite al Ayuntamiento de Totalán requerimiento para que subsane las deficiencias del expediente aportado. Significándole de forma expresa que el requerimiento interrumpía, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo de cinco meses para resolver y notificar previsto en el artículo citado.

- De conformidad con lo dispuesto en el art. 32.4 de la LOUA con fecha 25 de mayo de 2021, y tras varios requerimientos, se comunica al Ayuntamiento para su conocimiento y efectos, que el requerimiento de 14 de mayo se considera subsanado en fecha 19 de mayo de 2021, reanudándose el cómputo del plazo previsto en el citado artículo.

Tercero. Contenido documental.

El Documento presentado incorpora diligencia, de conformidad con lo establecido por el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento, mediante Certificado firmado por el Secretario-Interventor de la Corporación Local de fecha 18 de mayo de 2021 que relaciona en un Índice la documentación electrónica que forma parte del documento, en el que se hace constar que:

«En sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno celebrada el día 30 de abril de 2021 ha sido aprobado el Documento Único del PGOU de Totalán, para su aprobación definitiva por la Junta de Andalucía.»

Asimismo certifica que el Documento Único los configuran los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria de Ordenación.
3. Normativa Urbanística.
4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
5. Estudio de Impacto Ambiental.
6. Ordenanzas Municipales.
7. Memoria de participación.
8. Expediente Administrativo.
9. Resumen ejecutivo.
10. Documentación gráfica:
 - i. Planos de información.
 - o. Planos de ordenación.

Respecto al contenido documental significar las siguientes cuestiones:

1.º Se ha dado cumplimiento al requerimiento efectuado por este Servicio de Urbanismo el 20 de noviembre de 2020 incorporando al Documento Único del PGOU de Totalán, aprobado el 30.4.2021, el Tomo 5 «Estudio de Impacto Ambiental», diligenciado por el Secretario de la Entidad Local con fecha 25 de mayo de 2015.

2.º En materia de participación ciudadana se incorpora al documento el Tomo 9 «Resumen Ejecutivo», exigido por el artículo 19.3 LOUA y el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; al respecto señalar que si bien el PGOU de Totalán fue aprobado inicialmente el 22 de agosto de 2005 y el Resumen es exigible a los planes urbanísticos cuya Aprobación Inicial se haya producido con posterioridad al 1 de julio de 2007, fecha de entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, su inclusión en el Documento de Levantamiento de Suspensiones acordadas por la CTOTU, está amparada legalmente toda vez que:

- En el expediente constan dos Aprobaciones Iniciales, la primera tuvo lugar el 22.8.2005 y la segunda el 22.5.2009, la primera antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo y la segunda tras la entrada en vigor de la misma.

- Se incorpora al Documento de Levantamiento de Suspensiones que ha sido sometido a información pública; el artículo 39. 4 de la LOUA exige que «En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el artículo 19.3».

- De conformidad con lo preceptuado por la LOUA en su artículo 40.2, previo a la publicación del PGOU, el Ayuntamiento está obligado a remitir al registro de instrumentos de planeamiento de esta Consejería copia del resumen ejecutivo.

Cuarto. Informes sectoriales.

En respuesta al Acuerdo de Suspensión adoptado por la CTOTU en la sesión de 17 de febrero de 2015, consta en el expediente la emisión de los siguientes informes:

INFORME	DISPONIBILIDAD RECURSOS HÍDRICOS (artículo 25.4 Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido Ley de Aguas, y Capítulo 2, Sección 4, Título III del POTA)
FECHA EMISIÓN INFORME	28.10.2015 (Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico al Documento de Subsanaciones Mayo 2015)
PRONUNCIAMIENTO	6. CONCLUSIONES. Según los análisis realizados a partir de la documentación aportada en su solicitud y de los datos e informaciones disponibles en el Servicio de Planificación se concluye: Que se informa la no disponibilidad del recurso propuesto en los términos planteados en la propuesta.

INFORME	AGUAS (artículo 42 Ley 9/2010 de 30 de julio de Aguas)
FECHA EMISIÓN INFORME	16/03/16 (Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, actual Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible)
PRONUNCIAMIENTO	«4. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS El informe sobre disponibilidad de recursos hídricos lo ha realizado la Oficina de Planificación Hidrológica de la Dirección General de Planificación Hidrológica y Gestión del Dominio Público Hidráulico y es desfavorable, adjuntándose, ya que forma parte del informe preceptivo y vinculante informe en materia de Aguas.» 7. CONCLUSIONES: No se han subsanado todas las deficiencias observadas en el Apartado A) del Acuerdo de la CPOTU de 17/02/2015, relativa al PGOU de TOTALÁN; así se emite informe desfavorable al documento de aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán en base a la no disponibilidad de recursos hídricos.»

00198993

INFORME	AGUAS (artículo 42 Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas)
FECHA EMISIÓN INFORME	23/06/20 (Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible) (Pronunciamento sobre subsanaciones y suspensiones Acuerdo CTOTU 17/02/2015)
PRONUNCIAMIENTO	«5.-CONCLUSIONES Se considera que el Documento denominado LEVANTAMIENTO DE SUSPENSIONES se han subsanado las deficiencias y requerimientos realizados tanto en el Acuerdo de la CTOTU de 17 de febrero de 2015 como en el Informe Aguas posterior a la documentación presentada por el Excmo. Ayuntamiento de Totalán de fecha 16 de marzo de 2016, habiéndose recibido pronunciamiento de la Dirección General de Planificación de Recursos Hídricos en relación a la disponibilidad de Recursos Hídricos.» (*)
	(*) El pronunciamiento de de la Dirección General de Planificación de Recursos Hídricos, concluye de forma literal en los siguientes términos (página 9 del informe): «A la vista de lo expresado en este informe y lo preceptuado en el artículo 60 de la Ley de Aguas, corroborado por la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación de las cuencas Mediterráneas Andaluzas, al tratarse de un abastecimiento a la población de Totalán y al estar incluida en los subsistemas I-4 y II-1, los cuales presentan un balance general (según los datos del cuadro no 1) apto para poder incrementar el uso del abastecimiento se emite INFORME DE DISPONIBILIDAD supeditado al cumplimiento del siguiente condicionado: 1. El ayuntamiento de Totalán deberá tener resuelta la concesión de sus recursos hídricos antes del desarrollo del PGOU. 2. El ayuntamiento de Totalán deberá instalar medidores de caudal para obtener la dotación real de su municipio. 3. Una vez conocidos los consumos reales estos no podrán superar la cifra de 158.198 m3/año y en caso de superarse el desarrollo del PGOU estará supeditado al cumplimiento de los planes de ahorro para adaptar las dotaciones al máximo permitido que es 180l/hab/día.»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y normativa de aplicación.

Competencia.

El Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, asigna en su artículo 12 a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, las competencias que en materia de ordenación del territorio, del litoral y urbanismo, venían siendo ejercidas por la anterior Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se determina la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, modificado por el Decreto 440/2019, de 2 de abril, en su disposición transitoria tercera «Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo», establece que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019, se adscriben a esta Consejería las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Mediante el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio como órgano periférico de la Consejería.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con

el artículo 31.2.B).a) de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Totalán la tiene atribuida la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga.

El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

Corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el Acuerdo adoptado por la misma en la Sesión (MA/01/2015) de 17 de febrero de 2015 .

Normativa de aplicación.

En materia de ordenación del territorio:

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA).

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29 de diciembre de 2006).

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio (BOJA núm. 142, de 23.7.2009).

En materia urbanística:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP) (disposición transitoria novena de la LOUA).

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

II. Valoración.

Con fecha 5.7.2021 se emite informe conjunto Jurídico-Técnico de Servicio de Urbanismo en el que se concluye lo siguiente:

«Una vez analizado el Documento Único del PGOU de Totalán aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha de 30 de abril de 2021, se constata que han sido corregidas todas las determinaciones a las que se hacía referencia en el informe emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 19 de noviembre de 2020, y cuya incorporación al documento no procedía en el presente procedimiento de levantamiento de suspensiones por afectar a determinaciones ya aprobadas. Del mismo modo, se han corregido el resto de erratas y deficiencias que se ponían de manifiesto en el referido informe.

A continuación, se analizan las actuaciones propuestas en la nueva documentación aportada para el levantamiento de cada una de las suspensiones que se acordaron por la CTOTU:

a) Respecto a las tres grandes bolsas de suelo que se señalan en el apartado C.4.4.1 del informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 12.2.2015 (Zona núm. 1, Zona núm. 2 y Zona núm. 3)...:

El Documento Único del PGOU de Totalán clasifica las tres bolsas de suelo señaladas como suelo urbano no consolidado, denominándolas UE-4, UE-7 y UE-8, e incluyéndolas en áreas de reforma interior, resultando preceptiva para las mismas la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de los objetivos definidos en cada caso. Para dichos ámbitos se establece en la correspondiente ficha urbanística la cesión de dotaciones y vivienda protegida exigida por la legislación urbanística.

En el informe emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 19 de noviembre de 2020 se indicó la necesidad de realizar una serie de modificaciones respecto de la ordenación planteada para dichos ámbitos, las cuales han sido subsanadas en la nueva documentación aportada.

b) Respecto a los ámbitos de suelo urbano no consolidado UE-1, UE-2 y UE-3, y en suelo urbanizable los sectores UR-1 y UR-2...:

Con objeto de reducir la demanda de recursos hídricos de dichos ámbitos, se propone la reducción de sus parámetros de densidad y edificabilidad, contando la nueva propuesta planteada con informe favorable de la Consejería competente en materia de Aguas de fecha 23 de junio de 2020.

Cabe indicar que aunque en el documento técnico del PGOU que fue objeto del referido informe favorable de aguas se excluyera erróneamente al sector UR-3 del suelo clasificado como urbanizable sectorizado, clasificándolo como urbanizable no sectorizado, la ordenación propuesta en el documento técnico aprobado por el Pleno el 30 de abril de 2021 ha corregido dicho error, volviendo a clasificar dichos suelos como urbanizable sectorizado en base a la clasificación aprobada por la CTOTU de 17 de febrero de 2015.

No obstante, dado que el informe favorable emitido en materia de Aguas consideró la suficiencia de recursos hídricos para el resto de ámbitos contenidos en el PGOU (excluido el UR-3), procedería el levantamiento de la suspensión recaída sobre los mismos, no considerándose por este Servicio la necesidad de recabar nuevo informe al no verse variada la demanda. En lo que se refiere al UR-3, éste mantiene la clasificación de urbanizable sectorizado que se le otorgó en el documento del PGOU aprobado parcialmente por la CTOTU el 17 de febrero de 2015, quedando condicionado su desarrollo a la suficiencia de recursos hídricos necesarios para dicho sector, así como a la resolución de la totalidad de las infraestructuras precisas.

Asimismo, en el artículo 60 "Protección de los recursos hídricos" de la Normativa del PGOU han sido incluidos los condicionantes establecidos en el Informe de Disponibilidad de recursos hídricos emitido por la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos, y cuya inclusión fue requerida en el anterior informe emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 19 de noviembre de 2020.

Por último, se comprueba que han sido subsanadas las deficiencias relativas a dichos ámbitos suspendidos, las cuales igualmente se pusieron de manifiesto en el referido informe de este Servicio.

c) Respecto Los ámbitos de suelo urbano no consolidado UE-4, UE-5 y UE-6, por incumplimiento del art. 45 de la LOUA...:

Se propone la incorporación de los terrenos que formaban parte del ámbito UE-4 al ámbito UE-3, de forma que constituyen un nuevo sector de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Plan Parcial de Ordenación.

En lo que se refiere a los ámbitos UE-5 y UE-6, se mantiene su clasificación como suelo urbano no consolidado, pero integrándolos en sendas áreas de reforma interior, estableciendo las cargas y cesiones correspondientes, y difiriendo su ordenación urbanística detallada a la redacción de sendos Estudios de Detalle.

Asimismo, respecto a dichos ámbitos se ha dado cumplimiento a las observaciones que se pusieron de manifiesto en el informe emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 19 de noviembre de 2020.

d) Respecto a los sectores de suelo urbanizable UR-1 y UR-2, por incumplimiento de la Norma 45 del POTA...: Dado que en base a lo dispuesto en los apartados anteriores, se considera que han quedado subsanadas las deficiencias que conllevaron la suspensión de parte del suelo urbano por la CTOTU de 17 de febrero de 2015, se estima que procedería el levantamiento de dicha suspensión. En el apartado 3.3.3 "Determinaciones generales del PGOU y su incidencia territorial" de la Memoria de Ordenación queda justificado como, tras la incorporación al suelo urbano de dichos suelos suspendidos, los crecimientos poblacionales y superficiales planteados por la propuesta del PGOU quedarían dentro de los límites que, para los mismos, se establecen en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. En concreto, el crecimiento superficial planteado alcanzaría el 39,98% del suelo urbano existente (inferior al 40% máximo permitido), y el crecimiento poblacional alcanzaría el 31,61% de la población existente (muy por debajo del 60%

máximo que podría llegar a permitirse para el municipio en aplicación de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero).

Por tanto, han de considerarse subsanadas en el Documento Único del PGOU de Totalán presentadas las deficiencias indicadas en el apartado B) del Acuerdo de la CTOTU de 17 de febrero de 2015, y que conllevaron la suspensión parcial del PGOU.

Conclusión: Se constata que el Documento Único del PGOU de Totalán se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LOUA y demás normativa general y pertinente de aplicación, habiéndose seguido el procedimiento establecido en el apartado 1.º del Acuerdo adoptado el 17 de febrero de 2015 por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, Sesión MA/01/2015, por el cual se aprobó definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Totalán (Málaga).

En base a lo anterior, se emite informe Favorable al Documento Único del PGOU de Totalán aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 30 de abril de 2021, al considerar que se han subsanado las deficiencias que se indicaban en el Acuerdo de la CTOTU de fecha 17 de febrero de 2015.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, en plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU en la sesión MA/01/2015, de 17 de febrero de 2015, donde se aprobó parcialmente el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Totalán.

2.º Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Totalán, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y del citado Ayuntamiento.

El presente acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU.

ANEXO IV

NORMAS URBANÍSTICAS, ORDENANZAS MUNICIPALES Y FICHAS URBANÍSTICAS

- Normativa Urbanística (.doc).
- Ordenanzas Municipales (.doc).
- Fichas Urbanísticas (.pdf).

Málaga, 24 de septiembre de 2021.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOTALÁN

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO PRIMERO

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

CAPÍTULO 1 OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.-Objeto y ámbito territorial

El presente P.G.O.U. establece la ordenación urbanística y la organización de la gestión de su ordenación que será de aplicación en la totalidad del término municipal.

Artículo 2.-Vigencia

1. El P.G.O.U. entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se proceda a su revisión.
2. El plazo de las previsiones programadas es de 8 años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.
3. El Ayuntamiento podrá redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones.

Artículo 3.-Revisión

1. Se entiende por revisión del P.G.O.U. la alteración integral de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, la alteración sustancial de su ordenación estructural.
2. Procederá la revisión del P.G.O.U., además de en los supuestos previstos en el apartado anterior, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio o cualquier otro planeamiento supramunicipal que afecte al término municipal y a las previsiones del P.G.O.U.

- b) Por la elección de un modelo territorial y/o municipal distinto.
- c) La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter económico, demográfico, legales, etc. que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.
- d) Cuando se haya ejecutado la urbanización del 70% de las Unidades o Sectores previstos y/o edificación de más del 50% de los citados ámbitos.
- e) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del P.G.O.U. que den lugar a la alteración sustancial de la ordenación estructural.

Artículo 4.-Modificación

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

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

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

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

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio P.G.O.U. reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en las presentes Normas para cada clase de suelo.
- b) Los menores reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en los procedimientos de delimitación de unidades de ejecución a efecto de gestión para adecuarlo a la realidad física o jurídica del terreno siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase ni incremento proporcional de la edificabilidad, no pudiendo conllevar alteraciones en la clasificación del suelo.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.
- d) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.
- e) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas como consecuencia de la modificación de la legislación sectorial.

- f) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.
- g) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a cabo de conformidad con la legislación aplicable.
- h) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de los sistemas de actuación, así como su modificación o sustitución en los términos dispuestos por la legislación urbanística, siempre que no alteren la clasificación o calificación urbanística de los terrenos.
- i) La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquéllas.
- j) Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa a través de los Planes Parciales o Especiales.
- k) Modificaciones de los elementos integrantes del sistema de infraestructuras de servicio y sistemas técnicos propuestos por este P.G.O.U., que no tienen el carácter de estructural y cuya definición requiera un proyecto técnico posterior, siempre que no afecte al esquema de funcionamiento ni a la coherencia del modelo territorial propuesto. A estos efectos, se consideran estructurales los sistemas generales SG-EDAR, la cota topográfica de los depósitos, los sistemas generales técnicos de gestión de residuos así como para todos los sistemas generales de infraestructuras las determinaciones de emplazamiento, organización y tratamiento.

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

Artículo 5.-Interpretación

1. La interpretación del P.G.O.U. corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, conforme a las leyes vigentes.
2. Las Normas Urbanísticas del presente P.G.O.U. se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria.

Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria y Ordenanzas, prevalecerá con carácter general esto último, si bien la solución a adoptar será la más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

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

CAPÍTULO 2 MODELO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL

Artículo 6.-Objetivos y Estrategias

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

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

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos de población y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.
- Vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejora de la calidad ambiental, preservación de la diversidad biológica y protección y mejora del paisaje.
- Subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, uso y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes del municipio, evitando la especulación del suelo.
- La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.
- Fijación de las condiciones de ejecución y en su caso, la programación de las actividades de urbanización y edificación.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen de la actividad urbanística.

Artículo 7.-Carácter de las determinaciones del P.G.O.U.

1. El Plan General establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal mediante las determinaciones contenidas en las presentes normas

que definen y concretan el modelo territorial adoptado, las cuales se dividen en determinaciones de carácter estructural, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Artículo 8.-Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del municipio

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

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

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

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

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

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

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

c) Las que identifican los terrenos calificados como Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. Se consideran sistemas generales pertenecientes a la ordenación estructural aquellos que constituyen la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional

público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. La identificación de los terrenos calificadas como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural.

- d) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbano y urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Ordenación Estructural.
- e) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.
- f) Las referidas a las áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable.
- g) Las relativas a la preservación de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.
- h) En el suelo no urbanizable, las determinaciones que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en suelo no urbanizable de especial protección así como las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos.

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

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

- Separación a linderos
 - Ocupación
 - Parcela mínima
- i) Aquellas que establecen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público según su legislación sectorial.

Artículo 9.-Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada del municipio

1. **La ordenación pormenorizada** del municipio está constituida por las determinaciones que no estén expresamente recogidas con el carácter de estructurales en el presente Plan General.

2. Pertenecen a la ordenación **pormenorizada preceptiva** las siguientes:
- a) En el **suelo urbano consolidado**, las precisas que legitimen directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
 - b) En el **suelo urbano no consolidado** la delimitación de las áreas de reforma interior o sectores que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales la delimitación de las áreas de reparto y aprovechamiento medio definidos para éstas en el presente Plan General, así como las previsiones de programación y gestión.
 - c) En el **suelo urbanizable sectorizado** los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y gestión.
 - d) En el **suelo urbanizable no sectorizado** las determinaciones respecto a esta clase de suelo que no se recogen con carácter de estructurales en el presente P.G.O.U.
 - e) En el **suelo no urbanizable** la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural, las cuales se recogen en los Planos de Ordenación Completa.
 - f) La definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.
 - g) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

3. Pertenecen a la ordenación **pormenorizada potestativa** las determinaciones pormenorizadas que no estén incluidas como preceptivas.

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

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

CAPÍTULO 3 LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN**SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO****Artículo 10.-Iniciativa de su redacción**

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

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

Artículo 11.-Instrumentos de planeamiento para el desarrollo del plan general

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

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

Artículo 12.-Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del P.G.O.U.

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

2. El Suelo clasificado por el P.G.O.U. como Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada o como Suelo Urbanizable Sectorizado requerirá para su desarrollo la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente, si bien cuando se trate de áreas de reforma interior procederá la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

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

Artículo 13.-Estudio de Impacto Ambiental en la ejecución del planeamiento

1. Cualquier instrumento de planeamiento sometido a evaluación ambiental de acuerdo con la legislación vigente deberá integrar en el mismo un estudio de impacto ambiental.

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

Artículo 14.-Planeamiento de desarrollo redactado a iniciativa particular

1. Además de las determinaciones reguladas por la legislación urbanística, el planeamiento de desarrollo deberá recoger:

- a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, especificando nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados e incorporándolo a la correspondiente documentación gráfica.
- b) Modo de ejecución y conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento.
- c) Medios económicos para llevar a cabo la actuación y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
- d) En su caso, el cumplimiento de los compromisos adquiridos por la suscripción de convenios urbanísticos.

Artículo 15.-Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías

1. Conforme a las determinaciones previstas en la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución, en la Unidad de Ejecución o en el Sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación.

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

- a) Coeficiente comprensivo del valor de cada uso pormenorizado y tipología edificatoria en relación con los demás.
 - b) Coeficiente representativo de las diferencias de ubicación y características urbanísticas, si las hubiera.
 - c) Coeficiente corrector de compensación de aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas u otros usos de interés social.
2. El aprovechamiento objetivo total resultante de la aplicación de los citados coeficientes deberá coincidir con el aprovechamiento objetivo total resultante del PGOU.

Artículo 16.-Criterios de ordenación del Planeamiento de desarrollo

Cada una de las unidades de planeamiento del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y

parámetros que se establecen en cada ficha urbanística recogida en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y Urbanizable, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos, siguiendo las siguientes directrices:

- a) La situación de los equipamientos se establecerá garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbana.
- b) Los elementos más significativos del medio (árboles, elementos morfológicos e hidrológicos de interés...) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, garantizándose, en todo caso, la no ocupación del dominio público hidráulico.
- c) El sistema de espacios libres se ubicará garantizando su accesibilidad y que permita el disfrute por sus usuarios, evitándose ubicaciones residuales..
- d) En los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, los viales secundarios estructurantes señalados en los planos ordenación son indicativos de su función, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su intención de conexión, respetando en todo caso las especificaciones de cada ficha urbanística.
- e) Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y otros elementos geomorfológicos relevantes e intentando conectar con los viales existentes en las zonas colindantes.

SECCIÓN 2ª: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 17.-Modos de gestión

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

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

Artículo 18.-Actuaciones por Unidades de Ejecución. Sistemas de Actuación

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

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

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

SECCIÓN 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 19.-Proyectos de Urbanización

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

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

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

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

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

SECCIÓN 4ª: ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA

Artículo 20.-Actos Sujetos a Licencia

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

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

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

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

- a) Proyecto Técnico, debidamente visado, adecuado a la actuación a realizar, que deberá estar integrado por:
 - Memoria en la que se defina suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo con la precisión y alcance suficiente para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia y en la que se justifique el cumplimiento de la normativa específica que le sea de aplicación, como la legislación contra incendios, sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica o la normativa de telecomunicaciones entre otras.
 - Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.

Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo no requieran por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

- Anexo en el que se incluya, según la obra, instalación u operación a realizar, la documentación ambiental exigida por la legislación sectorial vigente así como un estudio de seguridad y salud en el trabajo.
- b) Licencia municipal de apertura cuando, de acuerdo con el proyecto presentado, la obra, instalación u operación vaya a ser destinada a un establecimiento específico.
- c) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

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

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

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

- e) Los demás documentos que, según la índole de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo, se estimen necesarios.
4. La documentación a la que se refiere el apartado anterior no será exigible a los actos de construcción, edificación o instalación que no afecten a la estructura y, en general, a la seguridad de los edificios e instalaciones, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

Artículo 21.-Licencia de Parcelación

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

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

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

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Asimismo, podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como con la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Artículo 22.-Licencia de Obras de Urbanización

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.
2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

**CAPÍTULO 4 INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA.
DISPOSICIONES GENERALES****SECCIÓN 1ª: PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO****Artículo 23.-Finalidad y destino**

1. La finalidad del Patrimonio Público de Suelo (P.P.S) es crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento, conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
2. El Patrimonio Público de Suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio municipal y los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del mismo deberán aplicarse a la conservación administración y ampliación de dicho patrimonio, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable o a los usos propios de su destino.
3. Los terrenos y construcciones que integren el P.P.S deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, en suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a usos declarados de interés público o a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando sea conveniente para la ejecución de éste en los términos establecidos en la L.O.U.A.
4. Los ingresos así como los recursos derivados de la propia gestión del P.P.S, se destinarán con carácter preferente a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública pudiendo adscribirse, asimismo, a cualquiera de los destinos previstos en la L.O.U.A.

A estos efectos, los ingresos y recursos que se destinen a la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas, previstas en el presente planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, no podrán ser superiores al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente Patrimonio Público de Suelo.

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

Artículo 24.-Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Público de Suelo

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

Artículo 25.-Reservas de terrenos y su incorporación al proceso urbanizador

1. Podrán delimitarse reservas de terrenos para la constitución o ampliación del Patrimonio Público de Suelo.
2. Dicha delimitación comporta:
 - a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos en los términos previstos en la L.O.U.A.
 - b) En suelo urbano o urbanizable sectorizado, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la unidad de ejecución o sector por expropiación.
 - c) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las mencionadas reservas a los derechos de tanteo y retracto en favor del Ayuntamiento.
3. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en las reservas requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del presente Plan General.

Artículo 26.-Disposición sobre los bienes del Patrimonio Público de Suelo

1. Los bienes del Patrimonio Público de Suelo podrán ser:
 - a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, salvo el de adjudicación directa y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública o a usos declarados de interés público.
 - b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública o a usos declarados de interés público, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
 - c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.
 - d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

SECCIÓN 2ª: DERECHO DE SUPERFICIE**Artículo 27.-Derecho de superficie**

1. El derecho de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y **subsuelo** de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

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

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

4. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 3ª: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**Artículo 28.-Delimitación de Áreas.**

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

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

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

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

Artículo 29.-Notificación de transmisión

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

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

Artículo 30.-Ejercicio del retracto

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

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

Artículo 31.-Transmisiones sin notificación previa

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

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

SECCIÓN 4ª: GARANTÍA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA**Artículo 32.-Reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública**

1. Con carácter general, cada área o sector con uso residencial, debe reservar los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

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

**TÍTULO SEGUNDO
NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN****Artículo 33.-Objetivos generales de las Normas de Protección**

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

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

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO**Artículo 34.-Régimen de Protección y Servidumbres de los Bienes de Dominio Público**

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

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

Artículo 35.-Dominio Público Hidráulico

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

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas siempre que no atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
 - e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.
2. En las márgenes de los cauces se establece una **zona de servidumbre** de 5 metros de anchura para uso público y una **zona de policía** de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en los términos establecidos en la legislación de aguas.
3. Tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica los cauces públicos de los arroyos/ríos deslindados así como su zona de servidumbre.
4. El Plan General recoge la parte del dominio público hidráulico del Arroyo Totalán deslindada por Resolución de 29 de julio de 2010, de la Dirección General del dominio público hidráulico de la Agencia Andaluza del Agua, en la mitad sur del término municipal, clasificándose el dominio público hidráulico como suelo no urbanizable de especial protección y, por tanto, fuera del cómputo de las áreas o sectores.

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

Artículo 36.-Dominio Público Forestal

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

Los montes de dominio público tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Las áreas incendiadas del término municipal deberán mantener su calificación como terreno forestal, al menos, durante 30 años.

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

En el término municipal existen las siguientes áreas incendiadas:

INFORMES DE INCENDIOS OCURRIDOS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE TOTALAN

Datos entre 1991 y el día de hoy

TERMINO MUNICIPAL	PARAJE	COORDENADAS UTM		INICIO		SUPERFICIE FORESTAL			SUP. NO FORESTAL		
		X	Y	FECHA	HORA	ARBOLADA	MATORRAL	PASTO	TOTAL	AGRICOLA	URBANA
TOTALAN											
	LAS HERRERIAS			23/07/1993	13:45	0,00	0,00	0,000	0,00	8,000	0,000
	LAGAR DE SAN JOAQUIN			19/06/1998	14:02	0,00	1,00	0,000	1,00	0,000	0,000
	ARROYO TOTALAN			25/06/2001	18:00	0,00	0,00	0,000	0,00	6,000	0,000
	LAGAR NUEVO	0	0	27/10/2002	12:05	0,00	0,00	0,000	0,00	0,300	0,000
	GARCES	384646	4077562	16/04/2005	14:35	0,00	0,00	0,000	0,00	4,000	0,000
	CERRO ROMERILLO	384656	4069646	17/05/2007	9:40	0,00	0,00	0,000	0,00	0,430	0,000
Numero de Incendios: 6											
TOTAL						0,00	1,00	0,000	1,00	18,730	0,000

Artículo 37.-Dominio Público de Vías Pecuarias

1. Constituyen **dominio público** el ancho legal de las vías pecuarias que transcurren por el término municipal.
2. Las vías pecuarias se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la normativa sectorial, para lo que se requerirá la oportuna autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 38.-Dominio Público de Carreteras

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

Como limitaciones a la propiedad se establecen las siguientes:

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

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

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

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

Artículo 39.-Dominio Público Radioeléctrico

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

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

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, SERVIDUMBRES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA

Artículo 40.-Eficacia y ajustes del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga

El presente P.G.O.U. se ajusta al contenido del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) que le vincula en función del carácter de sus determinaciones.

No obstante, se han ajustado los límites de las zonificaciones previstas en el Plan Territorial a la escala cartográfica del P.G.O.U. sin superar los límites recogidos en aquél y atendiendo a elementos físicos o territoriales reconocibles.

Artículo 41.-Determinaciones para el mantenimiento y ampliación del sistema de asentamientos

1. El P.G.O.U. tiene entre sus objetivos evitar la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de los nuevos desarrollos urbanos colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes.

3. Asimismo, identifica los ámbitos que contienen urbanizaciones y edificaciones llevadas a cabo irregularmente en suelo no urbanizable delimitando dos unidades de ejecución denominadas UE-5 y UE-6. Para su incorporación al proceso urbanizador el P.G.O.U. garantiza los siguientes aspectos:

- a) Conexión al sistema viario definido en el POTAUM
- a) Disponibilidad de infraestructuras urbanas de agua, saneamiento y energía
- b) Dotación de suelo para equipamientos y servicios públicos
- c) Constitución de las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación
- d) Medidas para impedir su expansión estableciendo, en su caso, una corona de suelo no urbanizable de especial protección

Artículo 42.-Áreas de Oportunidad

1. El presente P.G.O.U. clasifica como suelo urbanizable no sectorizado denominado URNS-2 los terrenos recogidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) como Área de Oportunidad para la dinamización turística del interior de la aglomeración (C-1. Totalán), delimitando con precisión el suelo afectado por este Área.

2. El citado ámbito se destina a establecimientos hoteleros, viviendas y a las dotaciones, equipamientos y servicios que demanda la población vacacional y turística, respetándose las condiciones específicas recogidas en el artículo 21.4 del POTAUM y que se incluyen en la ficha del sector URNS-2 recogida en el Título X de la presente normativa urbanística.

3. El plan de sectorización deberá respetar los siguientes criterios:

- a) prever en estas áreas los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17 de la L.O.U.A.
- b) Las reservas de suelo para actividades dotacionales deberán materializarse en localizaciones centrales y/o abiertas a sus principales accesos rodados.
- c) La ordenación deberá favorecer la riqueza y cualificación dotacional, la diversidad morfológica y tipológica, así como garantizar la resolución de las infraestructuras necesarias para eliminar los efectos de la contaminación sobre las aguas, el suelo y la atmósfera, favoreciendo la utilización de energías renovables, e incidiendo en la peatonalización e intermodalidad del transporte.
- d) Se procurará la incorporación de las preexistencias naturales (vaguadas, cerros, arroyos, formaciones arbóreas) al sistema de espacios públicos.

4. Hasta tanto se produzca la ordenación y gestión del URNS-2 en este ámbito no podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la normal explotación primaria de los terrenos.

Excepcionalmente, podrá autorizarse la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que el uso al que se destinen dichas edificaciones e instalaciones se encuentre comprendido entre los señalados como preferentes para el Área de Oportunidad y se ajusten a los parámetros de la ficha urbanística correspondiente.

Artículo 43.-Determinaciones para la ordenación de los suelos urbanos

1. En las áreas urbanas consolidadas el planeamiento urbanístico municipal ha procurado la mejora de las condiciones generales mediante la cualificación de espacios degradados en la edificación y en las condiciones de urbanización o usos, el fomento de la implantación de vivienda protegida y la ubicación de equipamientos y dotaciones que contribuyan a la integración social y al fomento de las actividades económicas.

2. El P.G.O.U. establece en su normativa urbanística criterios que permiten la integración de los suelos urbanos y de las orlas periurbanas con los espacios circundantes.

Asimismo, en el Título II y en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos se establecen determinaciones referentes a la ordenación del paisaje urbano, identificándose las escenas, hitos o itinerarios urbanos de mayor significación para la interpretación de la identidad del núcleo de Totalán.

Artículo 44.-Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos

El P.G.O.U. en la medida de lo posible dadas las características del municipio y en cumplimiento del artículo 18 del POTAUM, no clasifica como nuevos sectores de suelo urbanizable los terrenos en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Los terrenos con pendiente media sea superior al cincuenta por ciento (50%) excepto cuando se trate del crecimiento natural de los núcleos urbanos históricos.
- b) Los ámbitos donde se pueda presuponer la existencia de riesgos naturales o artificiales hasta tanto no desaparezca su situación.
- c) Las zonas que conlleven un elevado impacto visual o limiten la perspectiva del conjunto urbano existente.

Asimismo, no se incluyen como edificables en la ordenación de nuevos sectores de suelo urbanizable los terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%).

Artículo 45.-Determinaciones para la ordenación de los suelos no urbanizables

En la ordenación de los ámbitos que mantengan la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección se recogen los siguientes criterios:

- a) No se podrá modificar, ni ampliar, ni suprimir ninguna estructura de caminos existentes, no permitiéndose ninguna actuación que no sea la de mejorar sus condiciones físicas.
- b) No se podrá dividir la unidad parcelaria catastral, modificar la actual topografía, realizar talas de árboles, ni alterar las condiciones de flora y fauna que existan en el momento de la intervención.

Artículo 46.-Inserción ambiental y paisajística de las infraestructuras de transporte

1. Al objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, éstos se insertarán en el paisaje siguiendo en lo posible la forma del relieve y limitando su anchura total de calzada y taludes a la mínima imprescindible con la funcionalidad prevista para los mismos, cuidando expresamente la obligación de vegetación autóctona en taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión, y la plantación adecuada de arboleda en calles y espacios abiertos de aparcamientos.

2. En los trazados viarios que transcurran por lugares de vistas de especial valor paisajístico se deberá prever miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje.

3. En las zonas de contacto con los suelos urbanos o urbanizables los trazados viarios serán proyectados de manera que se evite o reduzca al mínimo la necesidad de barreras antirruidos.

4. Los taludes de los trazados sobreelevados en relación al nivel del terreno se diseñarán con el criterio de garantizar una correcta plantación y conservación de la vegetación a introducir.

5. En los tramos de trazados en que sea necesaria la construcción de muros de contención para la estabilidad de los taludes o desmontes, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que permitan el crecimiento de la vegetación.

Artículo 47.-Movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico

El presente Plan General establece las reservas de suelo necesarias para el trazado de las infraestructuras previstas en el POTAUM.

Asimismo, el P.G.O.U. favorece la concentración de usos residenciales para optimizar los recursos del transporte público en el entorno de los nodos principales y del conjunto de terminales de transporte.

Artículo 48.-Zonas de Protección Ambiental

El presente Plan General recoge como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica los siguientes espacios naturales protegidos ubicados en el término municipal de Totalán y que se incluyen en el POTAUM como zonas de protección ambiental:

- a) El dominio público hidráulico y su zona de servidumbre
- b) Las siguientes vías pecuarias:

- *Vereda Pastoril de Málaga* deslindada por Resolución de 7 de febrero de 2006.
- *Vereda de Olías*, clasificada por O.M. de 28 de mayo de 1968 (BOE 22/06/1.968, BOP 18/06/1968) y en trámite de deslinde.

Artículo 49.-Zonas de Protección Territorial

1. El presente Plan General recoge como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial los siguientes ámbitos incluidos en el POTAUM como zonas de protección territorial:

- a) Los Montes de Málaga (SNUP-MM)
- b) Las Áreas de Transición (SNUP-AT). En aplicación del artículo 8 del POTAUM, el P.G.O.U. ha ajustado el límite noroeste del área de transición al camino existente y en sur del término al Arroyo Totalán evitando la superposición con el suelo protegido patrimonio histórico.

2. La regulación de usos de estos espacios se recoge en el Título IX de la normativa urbanística.

Artículo 50.-Prevención de riesgos naturales

1. El presente P.G.O.U. una vez analizados los riesgos existentes en el término municipal, ha establecido las medidas necesarias para minimizar dichos riesgos.

2. En las actuaciones de transformación de suelos para usos urbanos y agrícolas en regadío, en coherencia a la entidad que en cada caso tenga la actuación, se realizarán estudios del medio físico así como estudios geotécnicos en las zonas de elevada inestabilidad.

3. Cualquier actuación urbanizadora sobre terrenos con pendiente natural superior al diez por ciento (10%) en más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie deberá adoptar soluciones constructivas que proporcionen la seguridad adecuada contra riesgo de deslizamiento o corrimientos de tierras, tanto durante su vida útil como durante las fases de construcción, teniendo en cuenta las condiciones climáticas (lluvias torrenciales), sísmicas, de drenaje y geomorfológicos del ámbito.

4. En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de transformación definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

5. El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe de los cauces a que viertan.

6. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente.

7. Los taludes no rocosos con altura superior a los siete metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal.

8. Los taludes con pendientes superiores al veinte por ciento (20%) quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.

Artículo 51.-Riesgos hídricos

1. El presente P.G.O.U. clasifica como suelo no urbanizable de especial protección el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.

Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía, deben ser autorizadas por la Administración Hidráulica Andaluza. Cuando las infraestructuras puedan afectar a los cauces, deberá recabarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica Andaluza.

2. Los cauces, riberas y márgenes, y sus funciones de evacuación de avenidas deben estar amparados por una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento.

3. Los cauces que drenen suelos urbanizables deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de quinientos (500) años de retorno. Los sectores de planeamiento en suelo urbano y urbanizable deberán aportar posteriormente, con carácter previo a su desarrollo, un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre cauce natural para la avenida de 10 años que delimite con precisión el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, que deberá ser informado por el Organismo de Cuenca correspondiente.

4. Las infraestructuras de paso se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico, preserven la continuidad ecológica de las zonas de servidumbre y evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.

En los cauces se prohíben, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del dominio público hidráulico. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación.

5. Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

- a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.

- b) No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro en cauces con carácter erosivo o medio metro para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural el perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.
- c) Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.
- d) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.
- e) Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.
- f) Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

6. Las infraestructuras programadas evitarán incrementar artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas arriba y abajo de su ubicación. Dichas infraestructuras deben contar con una valoración de riesgos potenciales y unas medidas de prevención e indemnización adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno sin producir daños a terceros.

Las construcciones o edificaciones ejecutadas sin autorización de la Administración Hidráulica situadas en zona inundable se consideran fuera de ordenación.

Aquellas otras edificaciones que hayan obtenido las correspondientes autorizaciones administrativas situadas en zonas inundables, calificadas con riesgos de inundación, que no tienen una continuidad con el resto del núcleo urbano y cuyas obras de defensa supongan un coste económico desmedido o un deterioro ecológico del cauce o de la continuidad del mismo y de sus zonas de servidumbre se consideran fuera de ordenación o en situación de asimilado a fuera de ordenación, según el caso.

En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

Los instrumentos de planeamiento cuyos ámbitos propuestos atraviesen vaguadas de pluviales cuya cuenca de aportación sea importante y puedan ocasionar episodios torrenciales de cierta entidad, deberán tener en cuenta dicha circunstancia, de manera que la ordenación a adoptar favorezca el desagüe de las avenidas. Por

tanto, deberá proponerse una red de drenaje debidamente justificada en el correspondiente estudio hidrológico e hidráulico. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Artículo 52.-Protección frente a la contaminación de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos

No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.

Artículo 53.-Protección y puesta en valor de los recursos culturales de interés territorial

1. El P.G.O.U. califica de especial protección los recursos culturales de interés territorial reconocidos por el POTAUM y los incluye en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

A estos efectos, en el Plan se definen las características tipológicas básicas de los bienes no incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz que deben ser objeto de protección estableciendo medidas para su protección y/o preservación y para mantener sus efectos visuales y/o de ambientación.

2. Los yacimientos arqueológicos no protegidos expresamente por la legislación sectorial, situados en suelo no urbanizable, se califican como suelo no urbanizable de especial protección-patrimonio catalogado por el planeamiento urbanístico general (SNUP-PC).

Artículo 54.-Integración paisajística de los tendidos eléctricos

1. Los proyectos de tendidos eléctricos de tensión inferior a 66 kV deberán incorporar un análisis de alternativas de trazado en el que se justifique la incidencia paisajística de la elección propuesta.

2. Los proyectos técnicos de tendidos eléctricos deberán considerar los siguientes criterios de integración en el paisaje:

- a) Se adaptarán a las formas del relieve.
- b) Se evitarán los trazados aéreos siguiendo las líneas de máxima pendiente y las zonas arboladas, procurando que su recorrido discurra por las depresiones y partes más bajas del relieve.
- c) Los trazados aéreos se efectuarán preferentemente paralelos a las infraestructuras viarias y a los límites parcelarios.

3. Se evitarán los desmontes y se minimizarán los movimientos de tierra. Las patas de los apoyos deberán adaptarse al terreno y se efectuará la revegetación de las zonas alteradas.

Artículo 55.-Trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo

1. Los posibles trazados de conducciones de la red primaria de transporte de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) No podrán transcurrir por las Zonas de Protección Ambiental definidas por este Plan.
- b) Los tramos de la red que deban transcurrir en superficie adoptarán medidas paisajísticas que favorezcan su integración en el entorno.

Artículo 56.-Energías renovables

Lo edificios de nueva construcción y las nuevas industrias deberán incorporar instalaciones térmicas de aprovechamiento de la energía solar y otras fuentes renovables de energía, así como sistemas de captación y transformación de energía solar fotovoltaica necesarias que faciliten el aprovechamiento de las energías renovable, minimizando el impacto paisajístico de las mismas.

Artículo 57.-Instalaciones de telefonía móvil

1. No estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telefonía móvil en los siguientes espacios:

2. Las edificaciones e instalaciones protegidas por la legislación del Patrimonio Histórico.
3. Los edificios catalogados y bienes protegidos por el presente P.G.O.U. y sus áreas de protección.
4. En los lugares permitidos, las instalaciones utilizarán materiales constructivos y colores que limiten su impacto visual.
5. Los soportes preverán la posibilidad de utilización compartida y no incorporarán otros elementos, tales como carteles, iluminación, etc., que los que sean exigidos por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

CAPÍTULO 3 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL**Artículo 58.-Ámbito de Aplicación**

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

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

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

Artículo 59.-Protección de la Calidad del Aire

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

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

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

3. Una vez se proceda por el Ayuntamiento a la declaración de las Áreas de Sensibilidad Acústica del municipio, la delimitación que establezca se entenderá incorporada automáticamente al presente P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación, siéndoles de aplicación a las mismas los niveles acústicos previstos en la legislación sectorial vigente.

Artículo 60.-Protección de los recursos hídricos

1. Antes del desarrollo del presente P.G.O.U. el Ayuntamiento resolverá la concesión de sus recursos hídricos. Los consumos reales de agua, obtenidos mediante la instalación de medidores de caudal, no podrán superar la cifra de 158.198 m³/año y, en caso de superarse, el desarrollo del Plan General estará supeditado al cumplimiento de los planes de ahorro para adaptar las dotaciones al máximo permitido que es 180l/hab/día.

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

3. Cuando de manera temporal se alteraren los parámetros de calidad o cantidad de las aguas, el proyecto de urbanización o la solicitud de licencia deberá justificar dicha necesidad y, en todo caso, deberán quedar restablecidos una vez finalizada la actuación.

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

5. Los movimientos de tierra deberán evitar la alteración de los arroyos de la zona, incluyendo los vertidos de tierras al mismo.

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

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

8. La solicitud de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso, actividad, instalación, construcción u obra deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

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

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

11. Los proyectos de urbanización considerarán el ciclo completo del agua, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización.

12. Con el fin de proteger las captaciones de agua para abastecimiento urbano se establece un perímetro de protección consistente en una zona inmediata o de restricción absoluta, una zona próxima o de restricción máxima y una zona alejada o de restricción moderada en los términos recogidos en la documentación gráfica.

Los usos permitidos y prohibidos en dicho perímetro de protección son los que se establecen a continuación:

a) Zona inmediata o de restricción absoluta: En esta zona quedan prohibidos los siguientes usos y actividades:

- Refugios de ganado y/o ganadería intensiva
- Silos
- Actividad extractiva
- Relleno de canteras o excavaciones
- Uso turístico
- Vivienda vinculada a la actividad agrícola, forestal o ganadera
- Uso de cementerio y crematorio
- Ejecución de redes de saneamiento
- Ejecución de nuevas perforaciones o pozos

- Conducciones de hidrocarburos o líquidos industriales
- Almacén de hidrocarburos o residuos radioactivos
- Almacén de estiércol, de materias fermentables para alimentación del ganado o de cualquier otra materia similar por su capacidad contaminante
- Uso de invernadero
- Vertidos de cualquier tipo
- Uso industrial

b) Zona próxima o de restricción máxima: En esta zona quedan **prohibidos** los siguientes usos y actividades:

- Uso de industria agropecuaria
- Refugios de ganado y/o ganadería intensiva
- Silos
- Actividad extractiva
- Relleno de canteras o excavaciones
- Uso turístico
- Vivienda vinculada a la actividad agrícola, forestal o ganadera
- Uso de cementerio y crematorio
- Ejecución de nuevas perforaciones o pozos
- Conducciones de hidrocarburos o líquidos industriales
- Almacén de hidrocarburos o residuos radioactivos
- Almacén de estiércol, de materias fermentables para alimentación del ganado o de cualquier otra materia similar por su capacidad contaminante
- Uso de invernadero
- Vertidos de cualquier tipo
- Uso industrial

El otorgamiento de licencia municipal de los siguientes usos y actividades quedará **condicionada**, en esta zona, a la presentación junto al proyecto de actividad de un informe técnico emitido por el organismo de cuenca sobre las condiciones que han de cumplirse para no alterar la calidad del agua subterránea.

- Ejecución de redes de saneamiento

c) Zona alejada o de restricción moderada: En esta zona quedan **prohibidos** los siguientes usos:

- Vertidos de residuos urbanos
- Vertidos de aguas residuales urbanas en cauces públicos, fosas sépticas, pozos negros o balsas
- Vertidos de residuos sólidos o líquidos industriales

- Conducciones de líquido industrial y de hidrocarburos
- Almacén de residuos radioactivos

El otorgamiento de licencia municipal de los siguientes usos y actividades quedará **condicionada**, en esta zona, a la presentación junto al proyecto de actividad de un informe técnico emitido por el organismo de cuenca sobre las condiciones que han de cumplirse para no alterar la calidad del agua subterránea.

- Uso de industria
- Refugios de ganado y/o ganadería intensiva
- Silos
- Actividad extractiva
- Relleno de canteras o excavaciones
- Uso turístico
- Vivienda vinculada a la actividad agrícola, forestal o ganadera
- Uso de cementerio y crematorio
- Ejecución de redes de saneamiento
- Ejecución de nuevas perforaciones o pozos
- Almacén de hidrocarburos
- Almacén de estiércol, de materias fermentables para alimentación del ganado o de cualquier otra materia similar por su capacidad contaminante
- Uso de invernadero
- Vertidos de restos de animales
- Vertidos de aguas residuales urbanas sobre el terreno

Esta protección se establece como cautelares hasta tanto el organismo de cuenca proceda a la delimitación del perímetro de protección del acuífero de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas.

A estos efectos, una vez se proceda a la citada delimitación se entenderá que la misma, así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación.

Artículo 61.-Protección del Relieve

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

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

Artículo 62.-Protección de la Geología y la Geomorfología

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

2. No se permitirán depósitos en superficie de ningún tipo de residuo urbano ni asimilable a urbano que no esté contemplado en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos, en el Plan Provincial de residuos urbanos, en el Plan Director Provincial de residuos específicos de escombros y restos de obras o en cualquier otro planeamiento y/o legislación sectorial vigente.

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

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

Artículo 63.-Protección de los Suelos

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

2. Cuando se vayan a realizar volúmenes de movimientos de tierra superiores a 5.000 m³ en pendientes superiores al 35% será necesario presentar junto a la solicitud de licencia la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos y las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

Artículo 64.-Protección de la vegetación

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

2. Se deberá descartar la presencia de ejemplares de flora amenazada en las zonas de actuación, evitando su afección directa o indirecta, procediendo al traslado de ejemplares a otra ubicación, en su caso.

3. Cuando en alguna actuación resulte imprescindible proceder a la eliminación de algún ejemplar arbóreo de los establecidos en el apartado anterior, con carácter previo a la obtención de licencia se procederá a su catalogación, inventario y valoración de acuerdo con lo previsto en la ordenanza de urbanización.

En estos casos, se valorará y justificará la reimplantación del ejemplar arbóreo en un lugar adecuado para ello.

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

5. Se evitará en todo el municipio el ajardinamiento con especies exóticas-invasoras.

6. Se deberán conservar los hábitats ripícolas de todos los arroyos.

7. Con el fin de evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación se recomienda su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.

Artículo 65.-Protección de Fauna

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

A estos efectos, las instalaciones eléctricas aéreas de alta tensión deberán adoptar las medidas de antielectrocución y anticolidión previstas en la legislación sectorial para la protección de la avifauna.

2. Se dará prioridad a los caminos existentes sobre los nuevos a roturar. En la construcción de los accesos se deberá tener en cuenta que las cunetas triangulares son trampas mortales para anfibios, reptiles y micromamíferos, debiéndose instalar pequeñas rampas abiertas al exterior, para su escapada, a distancias no inferiores a 25 m.

En la construcción de drenajes se deberán acondicionar los caños, arquetas y embocaduras de los mismos, a fin de hacerlos practicables a los animales, sustituyendo los escalones por rampas que conecten el fondo con la superficie exterior.

A estos efectos, las rampas deberán presentar una superficie rugosa que facilite a los animales una buena base a la que adherirse, como la que constituyen los enmarcados de piedra y hormigón. La pendiente recomendada de las paredes laterales de la cuneta es de 30°, aunque se puede alcanzar, si es necesario, un máximo de 45°.

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

4. Con carácter previo al inicio de las diversas actuaciones contempladas en el P.G.O.U. se deberán realizar muestreos, con el fin de descartar posibles afecciones a otros elementos de fauna en aquellas zonas potencialmente favorables para la misma.

Artículo 66.-Protección del Paisaje

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

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

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

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

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

5. En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

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

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

Artículo 67.-Medidas para la prevención de riesgos naturales

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

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

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

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

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

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

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

Se respetará la zonificación de usos establecida por los perímetros de protección de las captaciones de abastecimiento urbano.

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

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

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

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

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

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

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

6. **Prevención de riesgos de erosión.** Quedan prohibidas con carácter general aquellas acciones que favorezcan, incrementen o desencadenen fenómenos erosivos con independencia de la clasificación y calificación del suelo tales como eliminación de la cubierta vegetal, intervenciones en pendientes elevadas en función del grado de consolidación del suelo, etc.

En este sentido, se procurará que la roturación de caminos se realice paralelamente a las curvas de nivel.

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

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

CAPÍTULO 4 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 68.-Integración de la edificación en el paisaje urbano

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

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

Se prohíbe la colocación de rótulos, señales y publicidad exterior **en el entorno** bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía

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

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

Artículo 69.-Conservación de terrenos y edificaciones

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

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

Artículo 70.-Protección de la vegetación

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

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

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

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

- a) Las especies arbóreas a implantar deben estar disponibles en viveros, ser de bajo coste y mantenimiento hídrico, preferentemente de hoja perenne y para alcorques bien dimensionados en función del grado de enraizamiento.
- b) Preferentemente se implantarán setos vivos a base de arbustos autóctonos de la zona.

Artículo 71.-Protección de la fauna silvestre en el medio urbano

1. Con carácter general, quedan protegidos los nidos de especies tales como golondrinas, cigüeñas, cernícalos, lechuzas ... o cualquier otra especie de interés.
2. Con carácter previo a la concesión de licencia, se pondrá en conocimiento de la Delegación de Medio Ambiente la existencia de tales nidos a efectos de establecer el plan de manejo, traslado, estacionalidad de la obra, etc.

CAPÍTULO 5 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**Artículo 72.-Ámbito de Aplicación**

1. El presente P.G.O.U. y su catálogo de protección recogen y delimitan todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos, bienes o espacios del patrimonio etnológico y bienes del patrimonio natural conocidos en el municipio, estableciendo una zonificación y unas medidas de protección en función de la relevancia cultural y el valor histórico-artístico y natural de los mismos.
 2. Las determinaciones del presente P.G.O.U. sobre los bienes de interés cultural se consideran estructurales, por lo que se han grafado en los planos de ordenación estructural. Las restantes determinaciones referidas a bienes o espacios catalogados tienen la consideración de ordenación pormenorizada y se grafan en los planos de ordenación completa.
 3. Los bienes inmuebles así como los espacios vinculados a actividades de interés etnológico incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente P.G.O.U. que no se hallen inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz pasan a formar parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz una vez sea inscrito en el registro administrativo de instrumentos de planeamiento.
- Cualquier modificación que respecto a dichos bienes o espacios se pretenda realizar deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
4. Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones prevaleciendo la normativa específica respecto a las normas generales.
 5. En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio histórico:

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE TOTALÁN			
Nº CAT	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN
ELEMENTOS Y ESPACIOS CON VALORES ARQUEOLÓGICOS, ETNOLÓGICOS Y ARQUITECTÓNICOS			
1	TORRE Y DESPOBLADO DE SALAZAR	Arqueológica Arquitectónica	BIC 290920006 290920002
2	DOLMEN CERRO DE LA CORONA	Arqueológica	A 290920001
3	IGLESIA DE SANTA ANA Y SUBSUELO IGLESIA-MEZQUITA (Rf. catastro I43981-01)	Arquitectónica Arqueológica	INT B
4	CORTIJO DE RIVERO (Rf. catastral 00200100 Pol. 3 / Pac.180)	Arquitectónica	G I
	a- ALBERCA CORTIJO RIVERO	Etnológica	PEI
	b- FUENTE-1 CORTIJO RIVERO	Etnológica	PEI
	c- FUENTE-2 CORTIJO RIVERO	Etnológica	PEI
5	ESPACIO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO	Arquitectónica	EI
I	ERA DE SALAZAR	Etnológica	PEI
II	ERA DE PEDREGALES	Etnológica	PEI
III	POZO DE SALAZAR	Etnológica	PEI
IV	ALBERCA-1 EN A. TOTALÁN	Etnológica	PEI
V	MOLINO CHAPALETA	Etnológica	PEI
VI	ALBERCA Cº FUENTE DE LA TEJA	Etnológica	PEI
VII	ALBERCA-1 A. DE FUENTENUEVA	Etnológica	PEI
VIII	ALBERCA-2 A. DE FUENTENUEVA	Etnológica	PEI
IX	ERA EN ALTO DE LA HERRERÍA	Etnológica	PEI
X	ALBERCA EN ALTO DE LA HERRERÍA	Etnológica	PEI
XI	ALBERCA CORTIJO MACHAVIEJA	Etnológica	PEI
XII	MINA LA JUANETA	Etnológica	PEI
XIII	MINA LA RELUMBROSA	Etnológica	PEI
XIV	FUENTE LOS CASTILLOS	Etnológica	PEI
XV	FUENTE VIEJA O DEL CHORRILLO	Etnológica	PEI
XVI	ARROYUELO O FUENTE ALTA	Etnológica	PEI
XVII	VEREDA DE OLÍAS	Etnológica	PEI
XVIII	MINA VARENO	Etnológica	PEI
XIX	CASA DE CAMPO FRENTE AL LAGAR NUEVO	Etnológica	PEI-PEP
XX	MOLINO DE PASCUAL	Etnológica	PEI-PEP
XXI	LAVADERO MUNICIPAL	Etnológica	PEP
XXII	CEMENTERIO	Etnológica	PEP
XXIII	MOLINO DE CASTILLO	Etnológica	PEP
XXIV	ALBERCA-2 EN A. TOTALÁN	Etnológica	PEI
XXV	ALBERCA CASTILLO GRANDE	Etnológica	PEI
XXVI	NORIA LOS GAORROS	Etnológica	PEI
XXVII	CAMINO LOS CASTILLOS	Etnológica	PEP
XXVIII	CAMINO A FUENTE LOS CASTILLOS	Etnológica	PEP
XXIX	FUENTE CORTIJO LOS JACINTOS	Etnológica	PEI
XXX	LAGAR VERDUGO	Etnológica	PEP
	a- FUENTE LAGAR VERDUGO	Etnológica	PEI
	b- ALBERCA-1 LAGAR VERDUGO	Etnológica	PEI
	c- ALBERCA-2 LAGAR VERDUGO	Etnológica	PEI
	d- ERA LAGAR VERDUGO	Etnológica	PEI
XXXI	CAMINO AL LAGAR VERDUGO	Etnológica	PEP
XXXII	ALBERCA BAJO LAGAR VERDUGO	Etnológica	PEI
XXXIII	ALBERCA CORTIJO EL REY	Etnológica	PEI
XXXIV	ALBERCA CAÑADA LOS MUERTOS	Etnológica	PEI
XXXV	ERA FRENTE AL LAGAR NUEVO	Etnológica	PEI
XXXVI	ERA EN CORTIJO EL MADROÑAL	Etnológica	PEI
XXXVII	ERA CERCA DE LOS TITIS	Etnológica	PEI
XXXVIII	HORNO DE PAN EN CORTIJO EL MADROÑAL	Etnológica	PEI
XXXIX	VEREDA PASTORIL DE MÁLAGA	Etnológica	PEI
XL	LAGAR VARENO	Etnológica	PEP
	a- ERA-1 LAGAR VARENO	Etnológica	PEI

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE TOTALÁN			
Nº CAT	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN
	b- ERA-2 LAGAR VARENO	Etnológica	PEI
	c- ALBERCA-1 LAGAR VARENO	Etnológica	PEI
	d- ALBERCA-2 LAGAR VARENO	Etnológica	PEI
XLI	CAMINO A LAGAR VARENO	Etnológica	PEP
XLII	ALBERCA-1 ARROYO ZARZO	Etnológica	PEI
XLIII	ALBERCA-2 ARROYO ZARZO	Etnológica	PEI
XLIV	PILAR VIRGEN DE ESCALERA	Etnológica	PEI
XLV	MOLINO DE CALLE REAL	Etnológica	PEP

SECCIÓN 1ª: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 73.-Protección Arqueológica

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

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

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

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

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

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

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

Estos sondeos tienen carácter de actividad arqueológica preventiva y, como tales, están sometidos a la normativa autonómica sobre la materia. Para la

realización de los mismos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía la preceptiva solicitud junto a los documentos a los que se refiere el Título III del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

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

La zonificación del yacimiento arqueológico podrá sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

Artículo 74.-Normas Generales de Protección Arqueológica

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 2ª: PATRIMONIO ETNOLÓGICO**Artículo 75.-Patrimonio Etnológico. Grados de Protección**

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

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

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

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

- a) transformación agrícola: molinos harineros, almazaras, lagares, hornos de pan...
- b) recursos hídricos: norias, albercas, fuentes pozos...
- c) caracterización agrícola: eras, paseros...
- d) elementos funerarios: cementerios, tumbas aisladas...
- e) morfología urbana: adarves, algarfas...
- f) lugares de culto: iglesias, ermitas, capillas...

Artículo 76.-Normas Generales del Patrimonio Etnológico

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

Artículo 77.-Normas Particulares del Patrimonio Etnológico

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

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

SECCIÓN 3ª: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**Artículo 78.-Patrimonio arquitectónico**

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

2. Grados de protección. El conjunto de edificios de interés histórico se clasifica en tres categorías específicas para cada edificio (Integral, Arquitectónica Grado I y Arquitectónica Grado II) y tres categorías de tipo general (Arquitectónica Grado III, Espacios Urbanos de Interés y Entorno de Monumentos).

- a) **Protección Integral:** incluye aquellos edificios de máxima categoría histórica, artística y arqueológica en el municipio, por lo que deben ser conservadas sus características arquitectónicas al constituir hitos en la escena urbana. Este grupo engloba a la iglesia como edificio más significativo.
- b) **Protección Arquitectónica Grado I:** Incluye el resto de los edificios o conjuntos urbanos más destacados de arquitectura civil y doméstica, cuya tipología histórico-arquitectónica se debe conservar en el municipio con el fin de preservar sus características de integración en el entorno.
- c) **Espacios Urbanos de interés:** Incluye aquellos lugares, sitios, itinerarios y conjuntos urbanos que destacan por su valor histórico, arquitectónico, ambiental o paisajístico y que por sus características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama urbana, se hace necesaria su conservación.

Los espacios urbanos constituyen "estructuras" significativas en la evolución histórica de la ciudad. El ámbito de los Espacios Urbanos catalogados, a los efectos de su adecuada protección, puede incluir tanto el espacio libre de uso público como el de los inmuebles edificados que lo conforman, estableciéndose las condiciones particulares en las fichas de cada espacio catalogado.

En los espacios urbanos de interés y en los edificios que lo conforman se permiten las actuaciones contempladas en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del presente P.G.O.U., donde se establecen las condiciones particulares para cada espacio catalogado."

Artículo 79.-Normas generales de obras en edificios protegidos

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

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

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

Artículo 80.-Normas particulares de obras en edificios protegidos.

1. En edificios de **Protección Arquitectónica Integral** se permitirán las siguientes actuaciones, siempre que estén respaldadas en base a un informe de técnico competente que justifique arquitectónica e históricamente la intervención:

- a) Obras de conservación, restitución, consolidación y restauración, aplicables a la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales.
- b) Obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos.
- c) Obras exteriores e interiores.

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

- a) Obras de rehabilitación destinadas al acondicionamiento del edificio para mejorar o cambiar su uso, permitiéndose la adición de elementos o cuerpos añadidos interiores.
- b) En los cuerpos o elementos añadidos al edificio protegido se permitirán obras de demolición, reforma, ampliación, o sustitución, respetando las condiciones particulares de la ordenanza que les corresponda.
- c) Obras de ampliación de acuerdo a la ordenanza y a los valores recogidos en la ficha de catálogo correspondiente y si esta a su vez contempla la ampliación.. Excepcionalmente, en los edificios destinados a equipamiento público no será de aplicación la ordenanza, dada su singularidad.

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

- a) Obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio.
- b) Obras de reforma, ampliación o sustitución de cuerpos o elementos que no hayan servido de base para su catalogación, respetando las condiciones particulares de la ordenanza que les corresponda.

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

- a) Obras de remodelación, siempre que se mantenga el carácter ambiental a proteger mediante la parcela, tipología, composición de la fachada,

elementos, árboles o escena urbana que los definan. En caso de realizar obra nueva deberán acogerse a la ordenación de altura de este Plan General, respetando el valor ambiental que ha servido para su calificación.

5. En los **espacios urbanos de interés** y en los edificios que lo conforman se permiten las actuaciones contempladas en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente P.G.O.U., donde se establecen las condiciones particulares para cada espacio catalogado.

6. En los edificios en el **entorno de edificios catalogados por el P.G.O.U.** se permiten todos los tipos de obras definidos en las condiciones generales, teniendo en cuenta siempre la influencia del edificio catalogado y demostrando que la solución adoptada encaja y se adecua, en la composición de fachada y materiales, con el edificio.

Artículo 81.-Licencia de obras de inmuebles catalogados

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

- a) Será necesario obtener autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a la concesión de licencia para realizar cualquier cambio o modificación en bienes inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

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

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

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

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

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

TÍTULO TERCERO**NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS****CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES****Artículo 82.-Condiciones de uso del suelo y del subsuelo**

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

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

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

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

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

Artículo 83.-Clasificación de los usos.

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

- a) **Uso Global:** Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona por ser de implantación mayoritaria en el ámbito considerado.
- b) **Uso pormenorizado:** Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta y que no requiere ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

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

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

En el caso de sectores de suelo urbanizable, el uso global se considera como dominante, debiendo éste ocupar más del 50% de la edificabilidad neta del ámbito.

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

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

- a) **Compatibles:** son aquellos que, sin ser necesarios, pueden coexistir con los dominantes, sin perder cada uno las características que le son propias.
- b) **Incompatibles:** son los que, por distintas causas, no se consideran admisibles con los usos dominantes del área.

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

- **Públicos:** ejercidos en terrenos e instalaciones de titularidad pública o privada en los que se garantiza por la Administración su utilización y disfrute por todos los miembros de la comunidad.
- c) **Privados:** se desarrolla en bienes de propiedad, uso y disfrute privado. Este uso puede subdividirse en:
 - **Colectivos:** son usos de carácter privado relacionado con un grupo de personas.

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

Artículo 84.-Usos globales, definiciones

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

- a) Uso Residencial.
- b) Uso Turístico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 85.-Usos pormenorizados

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

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO		USO DETALLADO	
Residencial	Atendiendo a la distribución de la propiedad	Vivienda unifamiliar	-----	
		colectiva o Plurifamiliar	-----	
	régimen al que esté sometida en función de los beneficios otorgados por las Administraciones	Viviendas protegidas	-----	
		Viviendas libres	-----	
Turístico	Establecimiento de Alojamiento Turístico	Hotelero	Hoteles	
			Hostales	
			Pensiones	
			Hoteles-apartamentos	
	Apartamento turístico			
	Camping			
Casas Rurales				
Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno				
Balneario				
Terciario	Comercio	Establecimiento Comercial Individual		
		Establecimiento Comercial Colectivo		
	Oficinas	Servicios de la Administración		
		Oficinas privadas		
		Despachos profesionales		
	Salas de reunión	Uso recreativo-relación social		
		Uso de discotecas y salas de fiestas		
		Uso socio-cultural		

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO		USO DETALLADO		
Industrial	Primera Categoría Industrias compatibles con los alojamientos	-----			
		Segunda Categoría Industrias compatibles con zonificación residencial	-----		

		Cuarta Categoría Industrias incompatibles con el medio urbano	-----		
Dotacional	Equipamiento	Público Administrativo			
		Protección Civil O Militar			
		Asistencial	Guarderías		
			Residencias de ancianos		
			Centros de beneficencia		
Centros sociales comunitarios					

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	USO DETALLADO		
		Público-Comercial	Mercados	
			Lonjas	
			Mayoristas	
		Escolar-Educativo		
		Religioso		
		Funerario	Cementerio	
			Crematorio	
			tanatorio	
		Cultural		
		Sanitario		
		Servicios		
		Deportivo		
		Espacios Libres	Atendiendo a su titularidad	Público
	Privado			
	Atendiendo a su área de influencia		Áreas Libres de uso general	Parque forestal
				Parque deportivo
				Parque periurbano
				Parque zoológico
			Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales	
			Áreas Libres de uso local	Zonas ajardinadas
Áreas de juego				
Áreas peatonales				

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	USOS DETALLADOS			
Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras	Red viaria	Carreteras	Estado	Autopistas	
				Autovías	
				Vías Rápidas	
				Carreteras Convencionales	
		Carreteras	Andalucía	vías de gran capacidad	Autopistas
					Autovías
				Vías Rápidas	
				Carreteras Convencionales	
		Caminos		Caminos Principales	
				Caminos secundarios	
		Vías pecuarias			
		Vías urbanas	Rodadas		
Pedonales					
Carriles de bicicleta					

00198993

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	USOS DETALLADOS	
	Instalaciones al servicio de la carretera	-----	
	Aparcamiento	-----	
	Estaciones de autobuses	-----	
	Otras infraestructuras		Abastecimiento de agua
			Saneamiento
			Abastecimiento de energía eléctrica
			Servicios telefónico y telegráfico
	Alumbrado Público.		
	Vertido de Residuos Sólidos		
	Otros servicios		
	Grandes instalaciones e infraestructuras	-----	
Rural	Agrícola	-----	
	Forestal	-----	
	Ganadero	-----	
	Extractivo	-----	
	Forestal recreativo	-----	

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 86.-Disposiciones Generales

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de la preceptiva Licencia de 1ª Ocupación expedida por el Ayuntamiento.
2. El uso residencial estará garantizado en al menos el 50% de la superficie útil de los edificios, excepto en los casos expresamente señalados en artículos posteriores en los que los usos a que se refieren requieren edificio de uso exclusivo.
3. Con carácter general, en la planta sótano no se permite el Uso Residencial, si bien dicha planta puede ser destinada total o parcialmente a usos auxiliares, vinculados a los alojamientos, tales como trasteros, guardarropas, salas de juegos, bodeguillas, cuartos de servicio, etc. que no constituyan dependencias propias del Uso Residencial.

Artículo 87.-Usos pormenorizados. Definiciones

1. A efectos de pormenorización se distinguen las siguientes clases de usos residenciales:
 - a) Atendiendo a su relación con el espacio:
 - **Vivienda unifamiliar:** Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente, siempre que cuente con

acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público e incluya en si misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan.

- **Vivienda colectiva o Plurifamiliar:** Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan de elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

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

- **Viviendas protegidas:** Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones normativas reguladoras de las mismas.

- **Viviendas libres:** Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO

Artículo 88.-Disposiciones Generales

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

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

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

Artículo 89.-Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares

Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir los siguientes usos turísticos contemplados en la normativa turística o cualquier otro que sea regulado en la citada normativa sectorial:

a) Establecimientos de alojamiento turístico:

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO**Artículo 90.-Disposiciones Generales**

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

Artículo 91.-Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares

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

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

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

- a) **COMERCIO:** Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su reventa al consumidor final (minorista) o a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación (mayoristas) que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos:
 - **Establecimiento Comercial Individual.** Locales comerciales. Establecimientos independientes. Hostelería.
 - **Establecimiento Comercial Colectivo.** Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.
- b) **OFICINAS.** Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:
 - Servicios de la Administración.
 - Oficinas privadas.
 - Despachos profesionales.

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

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

Este uso sólo se admite en planta sótano y baja de la edificación.
 - **Uso de discotecas y salas de fiestas.** Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes en los que,

además, suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante.

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

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

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

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

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 92.-Disposiciones Generales

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

Artículo 93.-Usos pormenorizados. Definiciones

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

- a) **Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.** Se definen como tales aquéllas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.
- b) **Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.** Son las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.
- c) **Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.** Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad a áreas urbanas.

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

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

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

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

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

Artículo 94.-Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos

1. Serán compatibles con los alojamientos aquellas industrias que utilicen maquinaria, movida a mano o por motores, de potencia inferior a 5 Kw. siempre que cumplan con los límites admisibles de ruidos y vibraciones establecidos en la legislación ambiental vigente

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

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

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

- a) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m².
- b) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en la normativa de residuos vigente.

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

- c) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial aún cuando, por su volumen o por las molestias y peligro que supongan, superen los límites fijados en el apartado 2, siempre que no excedan de los previstos para la Segunda Categoría. No obstante, estos servicios podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
- d) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones indicados. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar, en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 95.-Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial

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

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

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

- a) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los "talleres artesanales". Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:
- Industria adosada a otra edificación.
 - Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento).

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

En cuanto a la potencia permitida, las industrias adosadas a la edificación no podrán superar los 40 Kw si bien aquellas que se encuentren situadas en edificaciones exentas o adosadas a otra industria podrán elevarla hasta los 60 Kw.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

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

Artículo 96.-Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica

1. El nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior será el establecido en la legislación ambiental vigente
2. No se establecen limitaciones de superficie ni de potencia.
3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:
 - a) Mediana y gran industria nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado "pequeña industria" y también por aquellos que se consideren incompatibles, en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.
 - b) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial y/o ganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en el Suelo No Urbanizable.
 - c) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.
 - d) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial o en Suelo No Urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las Normas Generales de Protección.

Artículo 97.-Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano

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

- a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.
- b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse en Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo 98.-Reglamentación de las actividades.

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

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

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

Artículo 99.-Regulación del uso

1. La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación y, especialmente, los ruidos y vibraciones, medidos en decibelios y m/seg^2 , no superen las cifras máximas indicadas.

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

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

Artículo 100.-Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras

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

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

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

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior por encima de los niveles previstos para la Segunda Categoría.
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al previsto en estas Normas.
- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con superficie mínima de 500 m² para un camión o superior para dos o más camiones.
- g) Que desde las 23 h. a las 7 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro de local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además del cumplimiento de la normativa contra incendios, preceptiva en todo local, en aquellos en los que existan materias combustibles, (como recortes de papel o de cartón, de plásticos o virutas de madera ...) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Artículo 101.-Condiciones de funcionamiento

1. Las industrias que vayan a ser implantadas en el municipio han de respetar los límites acústicos, de vibraciones y potencia establecidos en el presente P.G.O.U.

Asimismo, los establecimientos deberán adecuar los efectos de su actividad a los límites de funcionamiento regulados en el apartado siguiente.

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

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

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4ª Categoría.

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

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

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

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

- e) Humos. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringelman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como incompatibles, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico,

medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

- f) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.
- g) Otras formas de contaminación. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar suciedad o peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal o a otras clases de propiedad.

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

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- b) En el caso de peligro especial de incendio o explosión, en el punto o puntos donde se pudieran originar.
- c) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por deslumbramientos, olores o similares.

Artículo 102.-Vertidos industriales

1. En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas la legislación ambiental vigente. Igualmente, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Título IV del presente P.G.O.U.

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

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

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

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

Artículo 103.-Infracciones

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

CAPÍTULO 6 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL

Artículo 104.-Usos Pormenorizados

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

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

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

SECCIÓN 1ª: USO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 105.-Disposiciones Generales

1. El uso de **equipamiento** es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones así como a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.
2. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de equipamiento a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.
3. Se pretende dotar de versatilidad y con las máximas posibilidades posibles a los equipamientos públicos, para que permitan satisfacer las necesidades, a veces cambiantes, de la población, y permitan incorporar nuevas actividades y usos que pudieran surgir y que requieran una respuesta desde la administración.

Artículo 106.-Usos detallados. Definiciones. Condiciones particulares

1. Se distinguen las siguientes clases:

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

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

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

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

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

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

- d) **Uso público-comercial.** Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas.

Este uso sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

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

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

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

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

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

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

- Cementerio
- Tanatorio
- Crematorio

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

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

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal así como la autorización de apertura otorgada por el Ayuntamiento previo informe favorable del Órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de salud cuando se trate de cementerios.

El emplazamiento de los tanatorios y crematorios se realizará en edificio exento de uso exclusivo si bien los crematorios pueden ubicarse en los cementerios y tanatorios.

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

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

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

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

- i) **Sanitario.** Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos.

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

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

- k) **Deportivo.** Es el destinado a la práctica del deporte en general tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

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

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

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

3. Cualquiera de las parcelas definidas en los planos de calificación del P.G.O.U. como equipamiento público sin pormenorización de usos, podrá destinarse a cualquiera de los usos públicos anteriores siempre que se respeten las determinaciones de la legislación sectorial vigente en la materia.

Artículo 107.-Cambios de Uso del Equipamiento

1. En los planos de clasificación y calificación del término municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.
2. Los equipamientos públicos únicamente podrán sustituirse por otros equipamientos públicos. No obstante, en los procedentes de reservas de dotaciones que deriven de planes parciales los cambios de uso se limitan al deportivo, social y docente.
3. El suelo destinado a equipamiento docente, deportivo, social, comercial público y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta, salvo que se demuestre que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia, cumpliendo con los estándares correspondientes y se cuente con informe favorable del organismo competente.
4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.
5. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.
6. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.
7. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso cuando se demuestre su no rentabilidad.
8. El cambio de uso público en equipamientos a los que el planeamiento asigna un uso pomenorizado deberá llevarse a cabo siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 36 de la L.O.U.A.

SECCIÓN 2ª: USO DE ESPACIOS LIBRES**Artículo 108.-Disposiciones Generales**

1. El uso de **espacios libres** es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación.
2. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de espacios libres a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 109.-Usos detallados. Definiciones

1. Se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Atendiendo a su **titularidad**:

- Público
- Privado

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

- **Áreas Libres de uso General.** Aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados.
 - o Parque forestal
 - o Parque deportivo
 - o Parque urbano
 - o Parque periurbano
 - o Parque zoológico
 - o Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales en los términos establecidos en el apartado siguiente.
- **Áreas Libres de uso Local:** Aquéllas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a escala menor. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:
 - o Zonas ajardinadas. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en la Ordenanza de Urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.
 - o El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan.
 - o Áreas de Juego. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001 de 5 de Junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles o normativa que la sustituya.
 - o Áreas Peonales. Se deberá asegurar la accesibilidad de estos espacios debiendo garantizarse su adecuado diseño en cuanto a dimensiones, pavimentación e iluminación.

2. En las áreas libres de uso y dominio público, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las edificaciones o instalaciones propias de los usos complementarios o compatibles, será como máximo del 15% de la superficie total.

Sólo se permitirán los usos complementarios y compatibles que se establezcan al servicio del propio espacio libre público con la finalidad de complementarlo o mejorarlo.

Son usos complementarios los quioscos, infraestructuras de servicio o similar.

Se admiten como usos compatibles el equipamiento deportivo y cultural, siempre que la mayor parte de las instalaciones sean descubiertas.

3. Asimismo, se permite el uso de aparcamiento bajo rasante. La ocupación máxima para este uso será de un 50% cuando el uso sobre rasante se destine a parques y jardines y de un 100% si el mismo se destina a espacio libre público.

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

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

Artículo 110.-Disposiciones Generales

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

Artículo 111.-Usos pormenorizados. Definiciones.

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

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

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

* vías de gran capacidad

** autopistas

** autovías

** vías rápidas

* vías convencionales

a.2) Caminos:

a.2.1) Caminos Principales

a.2.2) Caminos secundarios

a.3) Vías pecuarias

a.4) Vías urbanas

a.4.1) Rodadas

a.4.2) Peatonales

a.5) **Carriles de bicicleta**

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

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

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

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

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

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

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

Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Ordenanzas de Edificación, Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

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

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

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

Las condiciones de edificación de dichas instalaciones serán las siguientes:

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima: 2 plantas.

e) **RED FERROVIARIA.** Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos:

e.1) Vías férreas.

e.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

e.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

f) **OTRAS INFRAESTRUCTURAS.** Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos:

f.1) Abastecimiento de agua.

f.2) Saneamiento.

f.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

f.4) Servicios telefónico y telegráfico.

f.5) Alumbrado Público.

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

f.7) Otros servicios.

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

CAPÍTULO 8 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RURAL

Artículo 112.-Disposiciones Generales

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso rural a cuyo cumplimiento habrá de someterse las parcelas con uso en las que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 113.-Usos pormenorizados. Definiciones.

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

- a) **Agrícola.** Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc.
- b) **Forestal.** Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos.
- c) **Ganadero.** Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades.

- d) **Extractivo.** Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre e, incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general.
- e) **Forestal recreativo.** Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: ventas, áreas de picnic, picaderos, clubes de campo, etc.

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

2. Estos usos pueden subdividirse en los siguientes:

- a) Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas. Para su implantación en Suelo No Urbanizable deberá obtenerse la correspondiente licencia.
- b) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Para su implantación en Suelo No Urbanizable se requerirá la previa obtención de licencia municipal, salvo que las mismas tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A., en cuyo caso será necesaria la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos.
- c) Uso extractivo. Las actividades extractivas en Suelo No Urbanizable precisarán autorización de la Consejería competente en la materia. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de la documentación a la que se refiere el Real Decreto 975/2009 de 12 de junio de Gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras o normativa que la sustituya.
- Asimismo, será necesario con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A.
- d) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos: Su implantación en Suelo No Urbanizable estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 114.-Definición y Tipos. Clasificación de los Sistemas

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

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

- a) **Sistemas Generales:** Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad

y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

- b) **Sistemas Locales:** Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro) y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

- a) Sistema de Infraestructuras de Comunicación
- Sistema General de Infraestructuras de comunicación (SGV)
 - Sistema Local de Infraestructuras de comunicación (SLV)
- b) Sistema de Equipamiento comunitario
- Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGE)
 - Sistema Local de Equipamiento Comunitario (SLE)
- c) Sistema de Áreas Libres
- Sistema General de Áreas Libres (SGAL)
 - Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)
- d) Sistema de Infraestructuras de servicios
- Sistema General de Infraestructuras de servicios (SGI)
 - Sistema Local de Infraestructuras de servicios (SLI)

Artículo 115.-Sistemas y titularidad jurídica del suelo

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente P.G.O.U.

Artículo 116.-Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales

Los suelos calificados por del presente P.G.O.U como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

- a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.
- b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente P.G.O.U. y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación del presente P.G.O.U sean de dominio y uso público.

Artículo 117.-Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.

2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 118.-Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes Normas del P.G.O.U. o en los Planes Parciales de Ordenación de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

CAPÍTULO 2 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN**Artículo 119.-Definición y Tipos**

1. Es el destinado al uso de comunicaciones según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

2. Está constituido por el Sistema General de comunicaciones y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 120.-Sistema General de Comunicaciones (SGV). Definición y Tipos

1. Constituido por los elementos del sistema que se grafían en el plano de Ordenación Estructural del Territorio.

2. Los tipos de vías establecidos en el presente P.G.O.U, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) Carreteras:**• Red de carreteras del Estado:**

- a) Autopistas, Autovías y Vías Rápidas: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional:
- b) Carreteras Convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

• Red de carreteras de Andalucía:

- a) Categorías:
 - * Red autonómica: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.
 - * Red provincial: compuesta por la red comarcal y la red local.
- b) Funcionalmente, se clasifican en:
 - * vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional
 - * vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

b) Caminos:

- Caminos Principales: son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.
- Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafizados en los planos por su escasa significación.

c) Vías pecuarias: son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

d) Carriles de bicicleta: son aquellos cuyo uso está prohibido a vehículos de motor.

Artículo 121.-Desarrollo y programación del SGV

Los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho Sistema, podrán desarrollarse bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 122.-Condiciones de Uso del SGV

1. Con carácter general, los usos permitidos en el sistema general de comunicaciones serán los previstos en la legislación sectorial vigente y que se recogen en el Título III del presente P.G.O.U.
2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo 123.-Urbanización del SGV

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.
2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente
3. Los elementos del Sistema General Viario ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 124.-Zonas de protección del SGV

1. A ambos lados de las **carreteras** se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía. Dichas zonas de protección se definen en el título II de la presente normativa urbanística de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial vigente.
2. Por lo que se refiere a los **caminos**, serán de aplicación las limitaciones de uso previstas legalmente y, en su defecto, la zona de protección será de 10 m., medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m. para los caminos secundarios.
3. La zona de protección de las **vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento**, estará constituida por la expresamente señalada en el Plan y en ellas se prohíbe toda edificación o uso que no sea el asignado por el plan. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 125.-Sistema Local de comunicaciones (SLV). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.
2. En los planos de Ordenación: Red viaria, se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable

ordenado y sectorizado. En este último caso, las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 126.-Titularidad y dominio del SLV

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 127.-Desarrollo y programación del SLV

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del P.G.O.U. En suelo urbanizable sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en suelo urbanizable no sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas en el suelo urbano y urbanizable ordenado y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 128.-Condiciones de Uso del SLV

El uso exclusivo será el de red viaria. No obstante, en las áreas peatonales podrán autorizarse los usos recreativos, socio-culturales y comerciales, previa obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 129.-Urbanización del SLV

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este P.G.O.U. y a las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**Artículo 130.-Definición y Tipos**

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general, todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez, por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 131.-Sistema general de equipamiento (SGE). Definición

Constituido por todos los elementos que se grafian en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del Núcleo de este P.G.O.U.

Artículo 132.-Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que la ostenta en la actualidad, sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

Artículo 133.-Planeamiento y programación del SGE

El desarrollo de los sistemas generales de equipamiento se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 134.-Urbanización del SGE

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización del presente P.G.O.U que, en todo caso, respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la citada legislación.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 135.-Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana del Núcleo del presente P.G.O.U., que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por el P.G.O.U. lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable ordenado y sectorizado y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 136.-Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Artículo 137.-Planeamiento y programación del SLE

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 138.-Condiciones de Uso del SLE

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que los determinan.

Artículo 139.-Urbanización del SLE

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes

Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización del presente P.G.O.U que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

2. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

CAPÍTULO 4 SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

Artículo 140.-Definición y Tipos

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Artículo 141.-Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de Ordenación Estructural del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, del presente P.G.O.U.

A estos efectos, se establece como estándar de sistemas generales de áreas libres 6,85 m²/hab

Artículo 142.-Planeamiento y programación del SGAL

La ejecución de los elementos de nueva ordenación se desarrollará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Con carácter genérico, la modificación de los sistemas generales de áreas libres que establece este Plan General podrá llevarse a cabo mediante modificación del P.G.O.U., todo ello sin perjuicio de la capacidad que la L.O.U.A. otorga a los Planes Especiales para establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tenga el régimen de suelo no urbanizable.

Artículo 143.-Condiciones de Uso del SGAL

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquéllos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente en ellos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.

2. En el caso de **parque**, el uso dominante es el de conservación y protección del paisaje y las especies arbóreas y como complementarios el recreativo el deportivo, el cultural y el aparcamiento bajo rasante. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, deportivo, urbano, periurbano y zoológico.

3. En el caso de **jardines**, el uso dominante es la plantación de especies vegetales y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, el cultural y el aparcamiento bajo rasante.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

Artículo 144.-Urbanización del SGAL

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este P.G.O.U. que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

2. Los elementos del Sistema General de Áreas Libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 145.-Sistema Local de espacios libres (SLAL). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de este P.G.O.U. que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este P.G.O.U. lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención.

4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo apto para urbanizar y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Podrán aparecer grafizadas también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

Artículo 146.-Titularidad y dominio del SLAL

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación correspondientes.
2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafiados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 147.-Planeamiento y programación del SLAL

1. Ningún elemento del Sistema Local de Áreas Libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 148.-Condiciones de Uso del SLAL

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse en aquéllos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.
2. El uso dominante será, en el caso de **zonas ajardinadas**, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y el aparcamiento bajo rasante, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.
3. En el caso de **áreas de juego para niños**, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.
4. Sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

CAPÍTULO 5 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**Artículo 149.-Definición y Tipos**

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio de telefonía y telecomunicaciones.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

Artículo 150.-Sistema General de infraestructuras de servicios (SGI). Definición

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de Ordenación Estructural del Territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo de este P.G.O.U. y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:
Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), estaciones de tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
- b) Saneamiento:
Colectores generales de los núcleos, estaciones de depuración y vertidos.
- c) Eliminación de residuos sólidos:
Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica:
Centros de producción, subestaciones, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (más de 1 kV) y centros de transformación.
- e) Telefonía y telecomunicaciones:
Antenas, centrales de servicio y redes principales de distribución.
- f) Alumbrado público:
- g) El asociado a las vías interurbanas y urbanas que constituyen el Sistema General de infraestructuras Viarias, así como a los restantes Sistemas Generales.

Artículo 151.-Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI

Para desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger así como establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de infraestructura se realizará bien

directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Con carácter genérico, la modificación de los sistemas generales de infraestructuras que establece este Plan General podrá llevarse a cabo mediante modificación del P.G.O.U., todo ello sin perjuicio de la capacidad que la L.O.U.A. otorga a los Planes Especiales para establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tenga el régimen de suelo no urbanizable.

Artículo 152.-Planeamiento y programación del SGI

La ejecución de los elementos de nueva ordenación y de las modificaciones de los existentes podrá desarrollarse bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 153.-Condiciones de Uso del SGI

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 154.-Urbanización y edificación del SGI

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 155.-Zonas de protección del SGI

Se definen a continuación, para alguno de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren, en particular, al Suelo No Urbanizable ya que en suelo urbano y apto para urbanizar serán fijadas por las respectivas normativas de este planeamiento general o de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen.

a) Captaciones de agua potable:

- Será de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y demás legislación vigente o normativa que las sustituya.

- Sin perjuicio de las servidumbres legales o las que puedan imponerse por el Organismo de Cuenca, ninguna actuación podrá afectar al curso, caudal o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración competente.
- Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.
- La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalizar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

b) Conducciones de agua potable.

- Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados o normativa que los sustituya.
- El Organismo de Cuenca establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y sólo se autorizarán edificaciones a una distancia inferior a 5 m. del eje del sistema en casos muy justificados. En cualquier caso, los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.
- No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere el párrafo anterior sin autorización de la administración competente.
- Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

c) Instalaciones de saneamiento.

- Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir, lo serán de protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.
- Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. (calificados expresamente SGE).

- En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m. y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 Km. de núcleos urbanos y a más de 500 m. de carreteras.

d) **Producción y/o distribución de energía eléctrica:** Alta Tensión.

Será de aplicación la legislación sobre Ordenación del Sistema Eléctrico vigente.

e) **Instalaciones de Combustibles.**

- Con carácter general, será de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya.
- Además serán de aplicación el Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles, la O.M. de 18 de Noviembre de 1.974 por el que se aprueba el Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones complementarias o normativa que las sustituya.
- Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.
- En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.
- En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será como mínimo de 10,00 m. al eje del sistema.

Artículo 156.-Sistema Local de infraestructuras de servicios (SLI). Definición

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este P.G.O.U. o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que lo desarrollen y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico y de telecomunicaciones.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado directamente por este P.G.O.U. a través de su inclusión en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas o bien serán propuestos en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado por los Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 157.-Titularidad y dominio del SLI

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).
2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las correspondientes Entidades de Conservación.

Artículo 158.-Planeamiento y programación del SLI

1. Ningún elemento del Sistema Local de Infraestructuras estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 159.-Condiciones de Uso del SLI

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según lo establecido por el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 160.-Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este P.G.O.U. o por los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen, con arreglo a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema Local de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.
3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

TÍTULO QUINTO**NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS URBANÍSTICOS****CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 161.-Tipos de edificación**

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

- a) **Edificaciones alineadas:** Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.
- b) **Edificaciones no alineadas:** Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público - espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

- a) **Edificaciones adosadas a medianeras:** Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.
- b) **Edificaciones exentas:** Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

Artículo 162.-Tipos de obras de edificación

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

- a) **Obras de conservación.** Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento de la edificación, construcción o instalación en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.
- b) **Obras de restitución.** Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico de la edificación, construcción o instalación que había desaparecido o había sido sustituido por otro no adecuado.

- c) **Obras de consolidación.** Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados o con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.
- d) **Obras de restauración.** Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones, de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.
- e) **Obras de reforma.** Son aquellas destinadas a la sustitución y mejora de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes sin necesidad de conservación de la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.
- f) **Obras nuevas.** Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes.
- g) **Obras de demolición.** Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente.
- h) **Obras exteriores.** Son aquellas que se refieren a las fachadas, patios o cubiertas de los edificios sin modificar su estructura resistente.
- i) **Obras interiores.** Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar elementos estructurales y/o exteriores.

Artículo 163.-Redacción de Proyectos

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CAPÍTULO 2 NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

Artículo 164.-Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad

1. Definiciones:

- a) **Unidad de Ejecución.** Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano o Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.
- b) **Sector.** Es la unidad de referencia para la redacción del Planeamiento de desarrollo del presente P.G.O.U. en el Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado que no conforme área.
- c) **Manzana.** Es una posible unidad de referencia, formada por una o varias parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. **Manzana cerrada** es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificación dejando en su interior un patio que podrá ser público o privado.

- d) **Parcela.** Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
- e) **Condiciones de la Parcela.** Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.
- f) **Relación entre edificación y parcela.** Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
- g) **Linderos.** Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
- h) **Superficie de la parcela.** Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- i) **Solar.** Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:
- Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el P.G.O.U. o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.
 - Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el P.G.O.U. o las figuras de planeamiento que los desarrollen.
 - Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de este P.G.O.U. o los instrumentos que la desarrollen.
- j) **Edificabilidad.** Es el máximo techo edificable por unidad de superficie expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a unidades de ejecución o sectores. Se llama edificabilidad neta para cada uso a la que se aplica a la superficie neta o parcelas edificables correspondientes a dicho uso.
- k) **Superficie construible.** Es la máxima superficie de techo edificable.
- l) **Superficie construida computable.** Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m²t. A efectos del cómputo de dicha superficie se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- I.1. Computarán en un **100%** las superficies cubiertas cerradas, los cuerpos salientes cerrados, las terrazas no voladas, las terrazas y porches cubiertos y cerrados por tres lados, la proyección de escaleras por planta, los huecos de instalaciones por planta y los semisótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos (siempre que no sea una actividad comercial), trasteros e instalaciones
- I.2. Computarán en un **50%** la superficie ocupada bajo cubierta en todos sus paramentos que tengan una altura libre menor de 2,00 m las superficies sobre rasante descubiertas al menos en dos de sus paramentos verticales, la superficie de los cuerpos volados abiertos así como las plantas sótano cuando se destinen a usos lucrativos salvo que la dotación de aparcamientos no ligados al uso residencial venga exigida por el presente P.G.O.U. que no computará.
- I.3. No computarán en la medición de la superficie construida las terrazas, porches y cuerpos salientes descubiertos o cubiertos y cerrados en uno de sus lados, los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las plantas sótano cuando se destinen a aparcamientos o instalaciones propias al servicio del edificio residencial, equipamientos no comerciales como usos culturales, institucionales o administrativos, galerías de instalaciones, servicio de limpieza o evacuación y conexiones viarias. Tampoco computarán los sótanos destinados a uso de aparcamiento no vinculado al uso residencial cuando dicha dotación esté exigida por el presente P.G.O.U.

En los demás casos, computará en la medición de la superficie construida al 50%.

- m) **Ocupación.** Es el porcentaje entre la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos vuelos y la superficie de la parcela.
- n) **Fondo edificable.** Es la dimensión susceptible de edificar medida perpendicularmente a la alineación de fachada.
- o) **Densidad.** Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie de una actuación.

Artículo 165.-Condiciones relativas a la posición de la edificación. Definiciones

1. **Alineación a vía pública.** Es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable.

Cuando la alineación de la edificación no coincida con la alineación a vía pública, esta alineación se denomina **alineación de valla a vial**.

La alineación a vía pública podrá ser:

- a) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.
- b) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

2. **Alineación de la edificación o de fachada.** Es la línea en la que se sitúa la edificación respecto al vial o espacio público, que podrá coincidir o no con la alineación a vía pública.

En el caso de edificios alineados, esta alineación es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados, ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular.

3. **Alineación interior:** Es la que fija los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

4. **Separación a linderos.** Es la mínima distancia a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

5. **Perfil Natural.** Es el perfil que presenta el terreno en su estado natural, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria que sobre él se realicen.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural teórico el recogido en los estudios del medio físico y planos de información de este PGOU.

Se considera así mismo perfil natural el resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización o proyecto de dotación de infraestructuras aprobado, y en el que se recojan tales movimientos de tierra y perfiles resultantes. Las limitaciones para los máximos movimientos de tierra en Proyectos de Urbanización o Proyectos de Dotación de Infraestructuras serán los definidos en las Ordenanzas de Urbanización de este PGOU.

6. **Perfil modificado.** Es el perfil que presenta el terreno como consecuencia de los movimientos de tierras procedentes de la ejecución de obra en una determinada sección.

7. **Pendiente de un terreno (p).** Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del siguiente gráfico, correspondiendo a la inclinación de la línea discontinua grafiada en el mismo. (Ver gráfico 1)

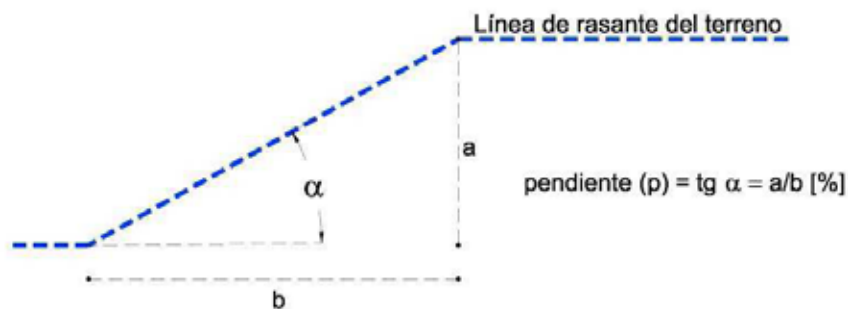


GRÁFICO 1

Artículo 166.-Medición de altura. Definiciones

1. **Plano teórico de rasante.** Es el plano teórico de referencia sobre el que medir la altura en las edificaciones que se disponen sobre terrenos con pendiente. Se denomina plano teórico de rasante a la superficie reglada que se apoya como directriz en la línea/s de rasante de fachada/s y en la línea/s de intersección de la fachada opuesta con la superficie del terreno modificado.

2. **Línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante.**

Cada una de las secciones del plano teórico de rasante, perpendiculares a todas y cada una de las fachadas de la edificación, y respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación. (Ver gráfico 2)

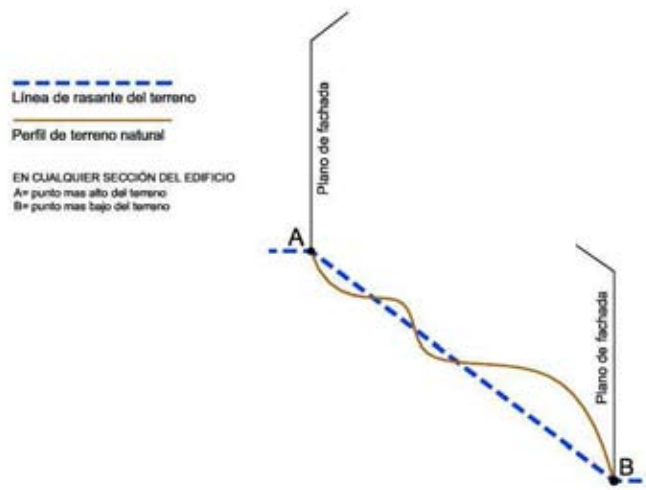


GRÁFICO 2

3. **Línea de rasante de fachada.** Es la línea de intersección entre el plano teórico de rasante y el de fachada, y respecto a la cual, se mide la altura máxima permitida de la edificación.

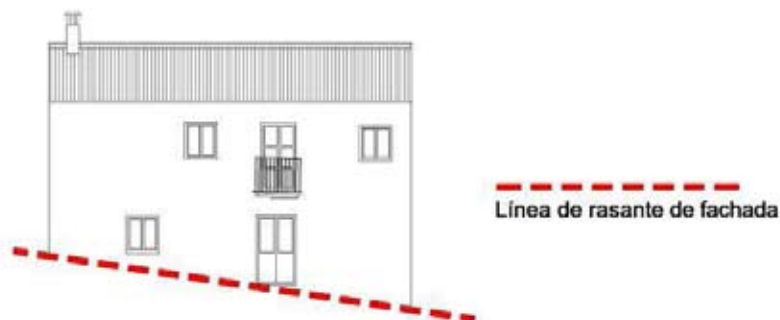


GRÁFICO 3

Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- a) Cuando la alineación a vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante de fachada es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical de fachada. (Ver gráfico 4).
- b) Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante de fachada a la intersección del plano vertical de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 5) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m. de la definida en el párrafo anterior.

Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m. se considerará línea de rasante de fachada la intersección del plano vertical de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m. respecto a la superficie de la acera.

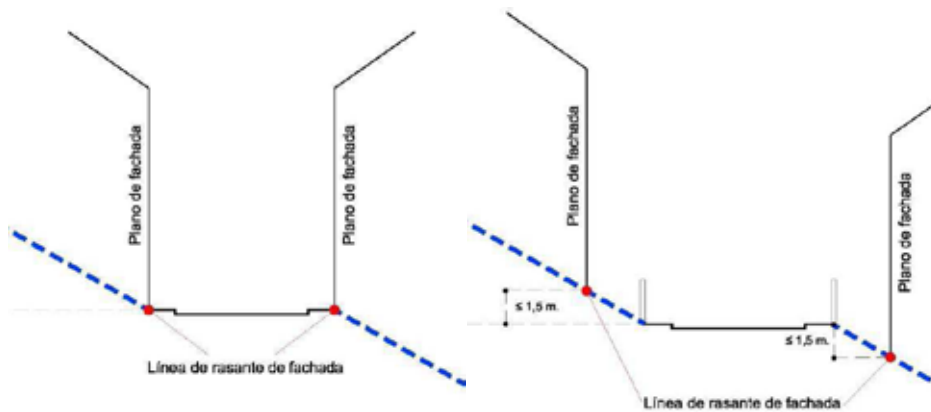


GRÁFICO 4

GRÁFICO 5

- c) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 6.

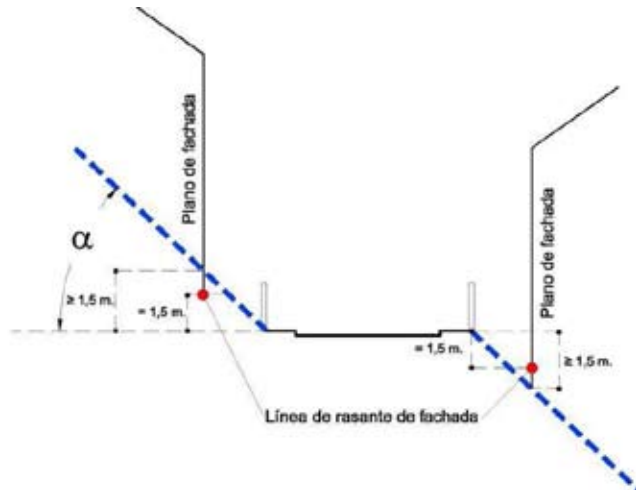


GRÁFICO 6

4. La **altura máxima edificable** es la que pueden alcanzar las edificaciones según los parámetros particulares de cada ordenanza de edificación. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Estos dos conceptos, altura y número máximo de plantas se han respetar conjuntamente.

En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

5. La **cota inferior de referencia** será el punto desde el que se realizará la medición de alturas en cada una de las **líneas de rasante de fachada** y **línea de rasante del terreno (sección)** respectivamente.

Artículo 167.-Criterios para la medición de alturas.

La medición de altura se realizará desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con la cara superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta.

La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el encuentro de los planos de todas y cada una de las fachadas y secciones del edificio respecto a **línea de rasante de fachada** y la **línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante**. Se establecerán cuantas secciones sean necesarias para controlar la altura máxima (h) en los supuestos más desfavorables.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la ordenanza. Excepcionalmente, en edificaciones escalonadas, se permitirá superar en una altura la máxima permitida en los **alzados interiores** del edificio.

a) Respecto a la línea de rasante de fachada (medición de altura en el plano de fachada):

a.1) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada (Gráfico 7).

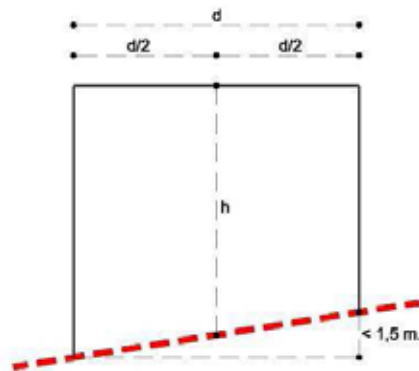


GRÁFICO 7

a.2) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es mayor que 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura en el punto medio de cada tramo de la fachada (Gráfico 8).

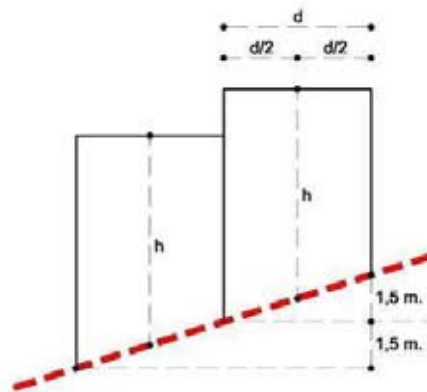


GRÁFICO 8

b) Respecto a la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante (medición de altura en sección):

En función de la pendiente de la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados, adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico siguiente y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos (Gráfico 9).

Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio se mantendrá este criterio para que el volumen del edificio quede comprendido dentro de la envolvente fijada por los parámetros máximos acotados en el gráfico siguiente.

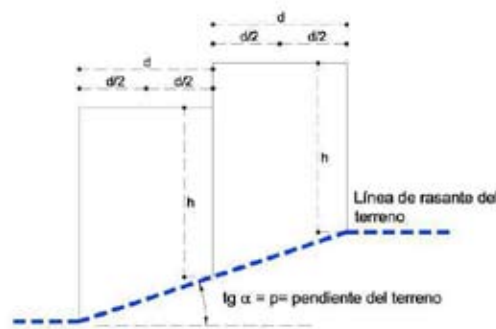


GRÁFICO 9

p (%)	d (metros)
$0 < p < 20$	7,5
$20 < p < 35$	5
$35 < p$	3,5

Artículo 168.-Edificación en terrenos de más del 35% de pendiente:

Se podrá edificar en ellas siguiendo las siguientes prescripciones siempre y cuando se justifique gráficamente la integración con el entorno.

- a) Se podrán crear plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Se tomarán estas plataformas como cotas de referencia de la edificación. La edificación se separará de la cara exterior del muro alineado a vial al menos una distancia mínima de 3 m.

Los muros dispuestos sobre la alineación a vial tendrán una altura máxima de 3,5 m. sobre la rasante de la calle y serán tratados exteriormente como fachada.

- b) En el caso de pendiente ascendente sobre el vial, el espacio contenido bajo la primera plataforma, contiguo al muro alineado con el vial inferior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos auxiliares de las edificaciones y accesos a la misma, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines.
- c) Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto una altura absoluta superior a 3 metros y deberán separarse un mínimo de 3 metros. La distancia entre la edificación y la cara exterior del muro de nivelación más próximo será como mínimo de 3 m.

CAPÍTULO 3 NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS**Artículo 169.-Condiciones relativas al diseño de los edificios.**

1. Todas las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos de carácter general además de las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreta (Ordenanzas de Uso y Edificación).

- a) **Fondo máximo edificable.** Es la máxima distancia permitida entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.
- b) **Altura máxima edificable.** Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado, incluyéndose, por tanto, la parte de sótano que pudiera sobresalir del terreno. Se excluyen de esta medición las cubiertas inclinadas del edificio, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones o servicios afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas.

Con carácter excepcional, cuando sea necesaria la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, se permitirá superar la altura máxima permitida exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

- c) **Altura libre de planta.** Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.
- d) **Cimentación a vía pública.** La cimentación que linda con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.
- e) **Planta sótano.** Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente.

En cualquier caso, el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja o semisótano. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. libre de instalaciones en toda zona o sector. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

- f) **Planta baja.** Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 1,50 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. De forma general, y salvo lo regulado en las ordenanzas particulares para cada zona, se establece una altura libre mínima de 2,50 m. para uso de vivienda y 3,50 m. para uso comercial. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en semisótano y baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto de la calle.

Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

- Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
- Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.
- Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubiquen.

g) **Plantas altas.** Son las situadas por encima de la planta baja.

h) **Planta ático:** última planta de una edificación, con un retranqueo obligatorio mínimo de 3 m. de las fachadas exteriores con respecto a la alineación de planta baja.

i) **Planta bajo cubierta:** Son los espacios vivideros bajo cubierta con una altura libre mayor de 1,50 m. Nunca podrán ubicarse sobre la planta ático. No se admiten mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado de la cubierta. Cuando la altura libre sea menor de 1,50 m no se considerarán planta, debiendo estar, en este caso, siempre vinculados a la planta inferior.

j) **Medianería:** Pared lateral común que limita dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación.

Las medianerías al descubierto deben tener un acabado mediante revestimiento adecuado y retirarse la distancia correspondiente para la aparición de huecos.

k) **Retranqueos de fachada.** Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

l) **Vuelos.** Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación de carácter ocupable o habitable que sobrepasa la alineación de fachada.

m) **Elementos salientes de edificación.** Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ella que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de la fachada. En función de su uso se dividen en los siguientes tipos:

- De protección: Aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc.
- De Instalaciones. Bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.
- De composición y ornato: Molduras, impostas, zócalos, etc.
- Anuncios.

n) **Zonas de uso comunitario.** Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

o) **Vallas de obra.** En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m. de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar

comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

p) **Patios y conductos de ventilación.** A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

- **Patio de manzana.** Es aquel espacio no edificado rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Deberá disponer, al menos de un acceso desde las zonas comunes de cada uno de los edificios. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 20. de diámetro.
- **Patio de parcela.** Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.
- **Patio de luces.** Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 4 m.
- **Patio tradicional.** Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.
- **Patios abiertos a fachadas.** Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

- **Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts).** Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores. Deberán cumplir la normativa específica para este tipo de ventilación.
- **Construcciones en los patios:** no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle el P.G.O.U. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.
- **Cubrición de patios:** será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

TÍTULO SEXTO NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

NT- ORDENANZAS PARTICULARES DE NÚCLEO TRADICIONAL

Artículo 170.-Ámbito y Definición

1. El **ámbito** de aplicación de la presente ordenanza está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa. Se establecen dos Subzonas, núcleo tradicional NT y núcleo tradicional de ensanche NT-E, diferenciadas por sus condiciones dentro del núcleo de población de Totalán y Los Castillos.

- a) Subzona de Núcleo Tradicional **NT**, comprende la edificación tradicional existente, conformada por las edificaciones del núcleo tradicional, en zonas en las que por el **carácter histórico de su trama** estrecha y sinuosa y de carácter fundamentalmente peatonal, se establece como objetivo fundamental de la ordenación, la protección de estos valores, la relación de su arquitectura con el espacio urbano, la tipología edificatoria y la parcelación. Conforman el origen del núcleo de población de Totalán y del asentamiento de Los Castillos, donde se ha mantenido la tipología tradicional o ha sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original.
- b) Subzona de Núcleo Tradicional de Ensanche **NT-E**, comprende las **áreas de expansión del núcleo tradicional**, situados en zonas perimetrales consolidadas o semiconsolidadas, donde se sitúan edificaciones de reciente construcción que han mantenido el tipo edificatorio y la parcelación tradicional y donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental.

2. La tipología dominante, en ambos casos es la edificación alineada y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas en el caso de Núcleo Tradicional, y edificación en hilera cuando se disponen en paralelo al desarrollo del vial. Está formado mayoritariamente por alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más moderadamente por alojamientos de propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar).

3. La altura y el volumen de la edificación y las alineaciones de edificaciones deberá conservarse en estos núcleos.

Artículo 171.-Condiciones de uso

1. El **uso dominante** es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densidades.

En el alojamiento en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar) se regulará un número máximo de alojamientos por parcela, en función de la superficie de la misma, según el siguiente cuadro:

SUPERFICIE PARCELA	Nº MÁXIMO DE ALOJAMIENTOS POR PARCELA
<90	1 cada 60m ² construidos(*)
>90	1 cada 100m ² construidos (*)

(*) Superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas, aparcamientos, etc.) El número total de alojamientos se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea superior a cinco.

2. Se considerarán **usos complementarios**, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, el taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos y la industria escaparate, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios, y demás infraestructuras que no perjudiquen la imagen del conjunto arquitectónico.

3. Se considera **uso incompatible** el rural, la gran superficie minorista, el uso funerario y el uso de pequeña, mediana y gran industria así como el uso de industria agropecuaria.

Artículo 172.-Condiciones de edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria comprende una serie de conjuntos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, bajo una diversidad de forma y estilo tradicional popular. Las casas son de una, dos y tres plantas, medianeras, con alineación a vial y alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando espacio libre en la mayoría de los casos para un

patio trasero de ventilación y servicio y solo algunos casos con jardín circundante o delantero. El objetivo básico de la norma es mantener el tejido urbano con un controlado aumento de volumen edificado que, sin pérdida de las señales de identidad, ofrezca los necesarios incentivos para la revitalización y el mantenimiento.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original.

En parcelas cuyo ancho de fachada supere la longitud de 14 m. deberá fragmentarse la fachada, recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados con acceso propio, distinta tipología y diferente tratamiento de los acabados.

En las edificaciones actualmente existentes, previas a la aprobación de este Plan, correspondientes a esta tipología edificatoria, se respetarán sus propias condiciones de edificación.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente. Se permitirán agrupaciones de dos parcelas, cuando una de ellas no alcance los 90 m² de solar o un ancho de fachada de 4 m. y de tres parcelas cuando tal ocurra con dos. El criterio será permitir albergar un programa mínimo de vivienda, de acuerdo con la Normativa aplicable y con la regulación del uso de vivienda que contiene este Plan.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

ÁMBITO	SUPERFICIE PARCELA	ANCHO DE FACHADA
NT	70 m ²	4m
NT-E	100 m ²	6m

Para actuaciones en parcelas edificables cuya superficie total sea superior a 800 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. Incluirá un estudio previo de composición del conjunto edificatorio, pudiendo tener espacios comunes mancomunados. El número máximo de viviendas no excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima y el porcentaje de ocupación máxima del suelo, establecidos con carácter general. Para la aprobación de dicho Estudio de Detalle se valorará especialmente la integración de los volúmenes en la trama urbana tradicional y la conveniencia de estacionamiento y circulación de vehículos para así definir las alineaciones.

Excepcionalmente será aplicable la ordenanza OA en parcelas con superficie mínima de 1.500 m². En estas actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original, cuando exista. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas o unitarias, teniendo en cuenta en tal caso la no creación de frentes lineales homogéneos, la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo con la estructura de las parcelas originales o bien en tramos no superiores a 14 metros para la relación de su arquitectura con el espacio urbano, ofreciendo diferente tratamiento de los acabados, y fragmentando la fachada y su cornisa, debiendo intercalarse viales públicos, peatonales o rodados para conseguir dicha fragmentación.

4. Ocupación, fondo edificable y edificabilidad máxima.

a) La **ocupación en planta** queda limitada al siguiente fondo máximo edificable, para el ámbito de **NT**:

- 20 m para ancho medio de parcela ≤ 6 m.
- 16 m para ancho medio de parcela > 6 m.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

Excepcionalmente, en parcelas que den fachada a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a 10m, la ocupación de todas las plantas del edificio podrá ser del 100%. Además la ocupación podrá ser del 100% en todas las plantas, en parcelas menores de 70 m², con acuerdo de colindantes.

b) Para el ámbito de **NT-E**, la ocupación será del 80% como máximo en planta baja y primera. La ocupación del sótano podrá ser del 100%. En parcelas inferiores a 120 m², la ocupación en la totalidad de sus plantas podrá ser del 100%, con acuerdo de colindantes.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación.

En caso de que se creen patios, estos deberán cumplir las condiciones que se expresan en el artículo "Condiciones relativas al diseño de los edificios".

c) La edificabilidad queda limitada por la altura máxima permitida y la ocupación máxima establecida.

5. Separación a linderos.

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial.

La separación mínima a linderos, al ser una tipología de edificación adosada a medianeras en su mayoría, sólo se proponen separaciones a los linderos traseros. En el caso particular de que la edificación existente, no se adose a medianeras, respetará las limitaciones de lindero mínimo de 2m en todos los flancos en los que se separe.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

La separación a linderos privados será la establecida en las condiciones relativas al tamaño mínimo de patios y conductos de ventilación. Dicha separación podrá prolongarse hasta fachada cuando se trate edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

6. Altura de la edificación.

La altura máxima será de forma general **2 plantas (PB+1) y/o 7 metros** para la ordenanza NT, en el núcleo urbano de Totalán, y Los Castillos, debido a la estrechez de su trama viaria en la que no es recomendable establecer mayor altura.

De forma justificada el Ayuntamiento puede permitir una tercera planta **(PB+2) 10m**, cuando por tratarse de zonas con ancho de calle suficiente, al menos igual a la altura de la edificación proyectada, o en los lugares donde predomine en el momento de redacción del plan la existencia de la tercera planta a fin de ocultar medianerías y regularizar cornisas. No pudiéndose sobrepasar en ningún caso esta última altura, en tercera planta, en las edificaciones en ladera, en ningún punto de sus fachadas con la rasante natural, escalonando la edificación para adaptarse al criterio de medición de altura.

De forma general, en parcelas o solares con **terrenos en pendiente** ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante viario, la altura máxima edificable se acomodará a la situación topográfica de la parcela, máximo edificable de forma que la **edificación se escalona** en dos o más cuerpos hasta consumir el fondo máximo edificable, quedando siempre como referente la altura máxima reguladora sobre cualquier punto del terreno construido o urbanizado.

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

- La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 2,75 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior.
- El casetón de escalera para acceso a cubierta plana transitable. Este casetón tendrá una superficie máxima construida de 15 m².
- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m
- Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.
- Los elementos técnicos de las instalaciones.
- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Se fijan las siguientes alturas libres máximas y mínimas según plantas:

ALTURA LIBRE	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta baja	3,5	2,7
Planta piso	3,0	2,5
Casetón de escaleras	2,5	-

7. Aparcamientos.

Los edificios plurifamiliares o conjuntos de viviendas, deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

En los edificios existentes restaurados o rehabilitados.

- a) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 5 m.
- b) En solares con superficie inferior a 200 m², o con imposibilidad física para ello.

8. Edificaciones singulares.

Las edificaciones singulares destinadas a equipamientos, tendrán las condiciones edificatorias propias, cumpliendo en todo caso la altura máxima de la edificación.

Artículo 173.-Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional

1. Las **condiciones estéticas o de composición** que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en suelo urbano, serán las descritas como "Condiciones estéticas generales y, en todo caso, deberán estar en función de su entorno, de la valoración de éste y de sus caracteres tipológicos. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada proyecto, en el que se deberá crear una riqueza compositiva de volúmenes y fachadas acorde con la imagen del núcleo tradicional.



Tipología tradicional cuya imagen estética se debe conservar en la ordenanza NT y NT-E para el casco urbano existente y sus ensanches.

Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado. Siendo de aplicación los siguientes criterios particulares y en especial a tener en cuenta para operaciones de conjunto:

- a) En las agrupaciones de viviendas deberá utilizarse varios modelos de vivienda. Al objeto de que sus fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad, compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos etc., a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

b) En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, como muro medianero, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse adecuadamente con carácter de fachada principal.

c) Los cerramientos, en los casos con retranqueos permitidos, serán con alineación de valla a vial, y se ejecutará mediante elementos macizos con un máximo de 1 m de altura que podrá completarse con elementos vegetales o protecciones diáfanas, estéticamente admisibles hasta una altura total máxima de 1,80m. Los cerramientos con medianerías tendrán una altura máxima de 1.80 m.

2. **Fachadas.** En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.

3. **Alturas.** La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos, para crear movimiento y riqueza volumétrica, evitando la homogeneidad.

4. **Huecos de fachada.** Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener unas proporciones tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

5. **Materiales de fachada.** Además de las Condiciones Estéticas Generales incluidas en las ordenanzas de edificación:

- El color de los revestimientos de fachada y cierre de parcela será blanco.
- Se prohíben los aplacados y balaustradas en fachada.
- En los zócalos se optará por soluciones tradicionales, mediante enfoscado con color acorde a los colindantes.

6. **Modificación de Fachada.** Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial, en cuyo caso se respetará el tipo de hueco existente.

7. **Cubiertas.** Las cubiertas serán inclinadas con teja árabe tradicional e inclinación máxima del 40% generalmente a dos aguas, admitiéndose soluciones de terraza plana en segunda crujía, siempre que estén suficientemente justificados y la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta.

a) El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

b) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

c) Será obligatoria la recogida de aguas pluviales en las terrazas planas, mediante canalón o sumideros integrados en obra, evitando su vertido directo a vial público

8. **Vuelos y salientes en fachadas:** A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas. Cualquier cuerpo o elemento volado tendrá su borde inferior a una altura superior a 2,20m. de la rasante de la acera o itinerario peatonal.

El Ayuntamiento podrá utilizar las fachadas a vía pública para anclar determinados elementos de uso general, como alumbrado público, instalaciones provisionales motivadas por celebraciones populares, etc.

9. **Balcones.** Además de las Condiciones Estéticas Generales incluidas en las ordenanzas municipales de edificación, no se permiten los balcones corridos, la longitud máxima será de un 25 % de la longitud de la fachada, sin que en ningún caso pueda exceder de 2 m. por balcón. Las puertas de acceso a los balcones habrán de quedar centradas con los mismos.

a) El **material** a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los **antepechos** no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

c) El **vuelo máximo** de los balcones será, en función del ancho de la calle:

ANCHO DE CALLE (m)	VUELO (m)
< 4	0,30
4 a 8	0,40
> 8	0,50

d) La **distancia** entre balcones entre edificios diferentes y colindantes, cumplirán las mismas especificaciones establecidas para los huecos en el Código Técnico de la Edificación CTE, Seguridad en caso de incendio SI 2, 1 Medianerías y fachadas, donde se especifica la distancia en función del ángulo formado por los planos exteriores de dichas fachadas. A su vez será de obligado cumplimiento el Código Civil, Servidumbre de luces y vistas, donde se delimita a un mínimo de 60 centímetros la distancia para vistas de costado u oblicuas al límite de la propiedad.

10. **Anuncios.** Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm. y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos sólo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en caso puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 60 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho de rótulo.

Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos característicos.

11. **Elementos superpuestos de fachada.** Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

12. **Construcciones en ladera.** Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

13. **Paredes medianeras.** Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

UAS- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA

Artículo 174.-Ámbito y Definición

1. Esta ordenanza afecta tanto a áreas de la trama urbana existente, donde existe ya esta tipología, al sur del cerro en el que se asienta el núcleo principal, en la zona denominada La Huerta y en los ensanches de Los Baltasares y Los Castillos, como a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico-residencial que corresponden a la tipología de vivienda unifamiliar aislada cuyo espacio libre de parcela ajardinado, constituye el elemento dominante de su morfología.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación completa.

Artículo 175.-Condiciones de Uso

1. El **uso dominante** será el residencial o turístico-residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar).
2. Se considerarán **usos complementarios**, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.
3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.
4. Se considera **uso compatible** el rural, cuando se destina únicamente al cultivo de los terrenos.
5. Se consideran **usos incompatibles**: industrial, gran superficie minorista y uso funerario.

Artículo 176.-Condiciones de edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación aislada o pareada previo acuerdo de colindantes.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela: 350 m².
- Ancho mínimo de parcela: 10 m.
- Fondo mínimo de parcela: 15 m.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será: Planta baja: 50%

5. Separación a linderos.

La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 m, excepcionalmente, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de viviendas unifamiliares pareadas, garantizándose la no existencia de medianeras vistas.

En los terrenos con pendiente superior al 50% se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial, cumpliéndose el resto de los parámetros específicos de la Ordenanza.

En los linderos medianeros entre parcelas, las diferencias de cota de rasante entre terrenos colindantes no superará 1,5 m de altura, pudiéndose realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 m.

medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes, debiendo escalonarse para adaptar la valla a la topografía del terreno natural.

6. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida total será de 7 m. y/o 2 plantas (p.b. + 1).

7. Aparcamientos.

Se deberá prever aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por cada 100 m² construidos (o fracción), con una superficie mínima de 15 m² por plaza.

8. Edificaciones singulares.

Las edificaciones singulares, destinadas a equipamientos, tendrán las condiciones edificatorias propias, cumpliendo en todo caso la separación a linderos mínima y la altura máxima de la edificación.

Artículo 177.-Condiciones estéticas particulares

1. El **volumen de la edificación**, la composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.
2. La alineación a vial se podrá hacer mediante **vallado** compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1m. el cual podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles.. El vallado a lindero privado será tapial de obra de fábrica o similar. La altura de este elemento constructivo no será superior a 1,80 m.
3. En el solar sin edificar será obligatorio realizar un vallado provisional, alineado a vial, con muro de 2 metros de altura y pintado en blanco.

OA - ORDENANZAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN ABIERTA.

Artículo 178.-Ámbito y Definición

1. Esta ordenanza afecta a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico, su objetivo es la flexibilidad de diseño que permita variedad de programas funcionales y de tipos de vivienda que puede acoger, con el fin de su mejor integración paisajística. También es aplicable, para zonas de vivienda unifamiliar adosada a medianería en ensanche de casco urbano, ordenanza NT-E, donde dicha tipología OA, se adapta mejor a la parcela siempre y cuando se cumpla la dimensión mínima requerida para este tipo de ordenación.
2. A esta ordenanza OA, corresponden las viviendas unifamiliares o plurifamiliares con tipología adosada, superpuesta o maclada, siempre que esté caracterizada por una composición volumétrica de gran movimiento, como actuación de conjunto.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 179.-Condiciones de Uso

1. **Uso dominante:** Residencial o turístico residencial en vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
2. **Usos complementarios:** Equipamiento comunitario y espacios libres.
3. **Usos compatibles:** Turístico, terciario, institucional.
4. **Usos incompatibles:** Industrial, gran superficie minorista, funerario.

Artículo 180.-Condiciones de la edificación

Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria será de conjunto edificatorio con variedad de programa funcional y morfológico compuesto tanto por edificación adosada, superpuesta o maclada.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable para estas actuaciones edificatorias tendrá una superficie mínima de 1.500 m².

4. Ocupación y edificabilidad máximas.

- a) El porcentaje máximo de ocupación de la parcela es del 60%.
- b) La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta es de 1,50 m²/m²s

5. Separación a linderos.

La separación mínima a linderos tanto públicos como privados será de 3m.

No obstante, la separación mínima entre edificios de una misma parcela no será inferior a la altura del mayor, con un mínimo de 3m si se enfrentan fachadas que no ventilen habitaciones vivideras.

Excepcionalmente en parcelas con más del 50% de pendiente, los edificios proyectados podrán disponerse alineados al vial con el fin de ubicar los vehículos a cota con la calzada y conforme a los "Criterios para el planeamiento de desarrollo del PGOU" en cuanto a las plataformas de nivelación y aterrazamiento necesarias para la adecuación de explanaciones de nivelación sobre las cuales disponer la edificación.

6. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida, medida según se especifica en las Normas Generales de Edificación, será de tres plantas (**PB+1+Ático**) ó **9,50m**, no pudiendo sobrepasar el ático el 75% de la ocupada en planta primera.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar de aparcamientos comunes para vehículos al conjunto edificatorio, en el interior de la parcela y preferiblemente dentro de la edificación en planta sótano, a razón de un mínimo de un aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de techo edificado.

Los accesos a la vía pública se limitarán a una entrada y una salida para el conjunto

8. Dimensión máxima de la edificación.

El conjunto de edificación podrá tener una longitud máxima de 40m. No obstante, en edificación no alineada un estudio de detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

Artículo 181.-Condiciones estéticas particulares

1. El diseño de la **composición volumétrica** del conjunto edificatorio estará inspirado en la arquitectura popular mediterránea, definido por pasajes, calles peatonales interiores, torreones, azoteas y en general por una edificación aterrazada o escalonada de gran movimiento, que se adapta e integra en mayor medida a la topografía del terreno en que se asientan.
2. La composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno, mediante la composición de volúmenes.

Artículo 182.-Condiciones de urbanización

1. Las obras de urbanización que se realicen en el ámbito de estas edificaciones, deberán ajustarse a las condiciones generales de urbanización, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Se ordenarán y tratarán los espacios libres de edificación diferenciando las zonas comunes de las privativas de cada vivienda. A los espacios comunes libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Los suelos ocupados por Áreas libres de uso público o bien por jardines privados, se deberá proceder a actuaciones de repoblación consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral tipo jaral-lentiscar, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas. Se optará por especies autóctonas según el tipo de suelo.

Sobre suelos ácidos (pizarras) se utilizarán preferentemente alcornoques (*Quercus suber*) y sobre suelos básicos (calizas) se optará por la plantación de encinas (*Quercus rotundifolia*). Otras especies aptas son el pino (*Pinus halepensis*) y el algarrobo (*Ceratonia siliqua*).

4. Se deberá adaptar el trazado de los viales a las formas naturales del terreno, mejorando los de caminos y/o vías de comunicación existentes en lo relativo a compactación de firmes, cunetas, etc... evitando la apertura masiva de nuevos caminos que provocan una rotura excesiva en el territorio.

5. Se deberán tener en cuenta al ejecutar la actuación, medidas de corrección encaminadas a la restauración paisajística, como el análisis de las cuencas visuales e impactos paisajísticos que produce, evitar el movimiento masivo de tierras, asegurar la estabilidad y el recubrimiento de los taludes.

6. La alineación a vial se podrá realizar mediante cerramientos macizos hasta una altura máxima de 1 m que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta un máximo total de 2 m..

H - ORDENANZA PARTICULAR PARA ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

Artículo 183.-Ámbito y Definición

Esta ordenanza será de aplicación a las parcelas que se califican en los planos de ordenación para este uso de carácter turístico, en la modalidad de Hotel.

Artículo 184.-Condiciones de uso

El uso característico de esta zona es el hotelero. Se consideran usos compatibles: La escuela de hostelería y restauración y el balneario, siempre que se encuentren vinculados al uso característico.

Artículo 185.-Condiciones de edificación

1. Se podrán disponer dentro de la parcela varios edificios, tanto para el uso de alojamiento como de servicios complementarios. Con carácter general, la forma de disposición de la edificación será libre, respetándose el resto de parámetros regulados en la presente ordenanza.

2. En suelo urbano con uso global residencial se respetarán las condiciones de alineaciones, altura y fondo edificable regulados para cada zona.

Artículo 186.-Parcela Mínima y ocupación

Se permiten los siguientes parámetros urbanísticos:

1. Parcela mínima: 500 m²
2. Ocupación : 60%

Artículo 187.-Altura máxima de la edificación

La altura máxima permitida será de 2 plantas (pb+1) y/o 7 metros en los sectores de uso característico turístico, en suelo urbano residencial se respetarán las condiciones generales del ámbito.

Artículo 188.-Aparcamientos

Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m2 construidos y con una superficie mínima útil por vehículo de 20 m2.

TÍTULO SÉPTIMO**NORMAS PARA EL SUELO URBANO****CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO****Artículo 189.-Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado**

1. Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que aparecen grafados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por estar urbanizados o tener la condición de solar y no quedar comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

A estos efectos, tienen la consideración de solar las parcelas de suelo urbano dotadas como mínimo de los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. Igualmente, se consideran integrados en esta categoría los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el número anterior desde el momento en que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado están obligados a:

- a) Solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
- b) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso.
- c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el presente P.G.O.U. una vez el suelo tenga la condición de solar,
- d) Conservar la edificación en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

- e) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

4. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado corresponden los siguientes derechos:

- a) Con carácter general tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.
- b) Derecho a realizar las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.
- c) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente P.G.O.U.

Artículo 190.-Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado

1. Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por carecer de urbanización consolidada.

Se establecen las siguientes subcategorías:

a) **Suelo Urbano No Consolidado en transformación:** son suelos procedentes de sectores y Unidades de Ejecución en situación legal de ejecución, por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso, así como el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde. Su proceso de urbanización puede haberse iniciado o no.

En esta subcategoría no se incluye ninguno de los ámbitos delimitados en el presente P.G.O.U.

b) **Suelo Urbano No Consolidado Ordenado:** son ámbitos en los que se incorpora la ordenación detallada, al integrarse en la estructura urbana adoptada en el PGOU. Igualmente se incluyen los suelos de Unidades de Ejecución cuyo planeamiento de desarrollo está al menos aprobado inicialmente, pero no tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios. No necesita la aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo.

En esta subcategoría no se incluye ninguno de los ámbitos delimitados en el presente P.G.O.U.

c) **Suelo Urbano No Consolidado en áreas de ámbito reducido:** son pequeñas áreas ubicadas en conexión con la malla urbana, donde las operaciones de consolidación de la urbanización existente se limitan al establecimiento del vial secundario. Con carácter general, el Plan General establece la ordenación detallada, localizando el suelo dotacional público y la reserva de suelo para vivienda protegida. Para precisar, completar o ajustar la ordenación detallada es necesario la redacción de un Estudio de Detalle, estableciendo en desarrollo de los objetivos definidos en la ficha correspondiente, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario o el cambio en la localización del suelo dotacional público o la vivienda protegida así como la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

En esta subcategoría no se incluye ninguno de los ámbitos delimitados en el presente P.G.O.U.

d) **Suelo Urbano No Consolidado en áreas de reforma interior:** son áreas que carecen de urbanización adecuada, por no comprender la urbanización existente de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones o precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Especial o Estudio de Detalle.

En esta subcategoría se incluyen los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados en el presente P.G.O.U. denominados UE-1 Polideportivo, UE-2 Los Gaorros-Oeste, UE-4. Avenida de Andalucía, UE-5. El Tempranal, UE-6. La Huerta, UE-7. Lagarillo y UE-8. Cañada el Pilar.

e) **Suelo Urbano No Consolidado en sectores:** son áreas que carecen de urbanización adecuada, por no comprender la urbanización existente de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones y tengan una situación periférica o aislada, o constituyen vacíos relevantes en el suelo urbano. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Parcial de Ordenación Urbanística.

En esta subcategoría se incluye el ámbito delimitado en el presente P.G.O.U. denominado UE-3. Avenida de Andalucía-Este.

f) **Suelo Urbano No Consolidado en unidades de ejecución del artículo 105.5 de la L.O.U.A.** son ámbitos delimitados para la fijación del pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento

g) . Su desarrollo requerirá únicamente la aprobación de un Proyecto de Urbanización. No necesita la aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo.

En esta subcategoría no se incluye ninguno de los ámbitos delimitados en el presente P.G.O.U.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

- a) dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación urbanística.
- b) conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

A estos efectos, hasta tanto no se proceda a la urbanización del suelo el deber de conservación supone:

- mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
- prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ella.
- mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

B) Con carácter específico:

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

- b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
 - d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
 - e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
 - f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 - g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.
 - h) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
 - i) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
 - j) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.
3. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado le corresponden los siguientes derechos:

- a) Con carácter general tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas que establece la legislación urbanística así como la de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

A estos efectos, cuando la Administración no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, este derecho comprende el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización que incluye:

- Competir por la adjudicación de la urbanización con derecho preferente sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.
 - Participar, en unión de los restantes propietarios, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.
 - Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
- b) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso
- c) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente P.G.O.U.

Artículo 191.- Régimen Jurídico del Subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el P.G.O.U.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el aprovechamiento urbanístico del subsuelo corresponderá a aquél que esté legitimado para adquirir el aprovechamiento del suelo vinculado al mismo.

3. En las normas particulares de cada zona se establece expresamente el aprovechamiento urbanístico del subsuelo el cual computará a efectos de la determinación de la superficie construible en los términos previstos en el Título V.

4. La cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas locales y generales así como de aquéllos en los que se localice el 10% del aprovechamiento conllevará, igualmente, la cesión del subsuelo a ellos vinculados.

CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 192.- Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano

En Totalán se establecen las siguientes zonas y sectores de referencia para la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano.

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO					
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
Z-TTL-1	Núcleo Tradicional	30.175 m ²	RESIDENCIAL	75 viv/ha	1,50 m ² /m ² s
Z-TTL-2	Ensanche	32.383 m ²		60 viv/ha	0,90 m ² /m ² s
Z-TTL-3	UE-1,UE-2,UE-4 UE-6,UE-7,UE-8	40.692 m ²		20 viv/ha	0,35 m ² /m ² s
Z-TTL-4	UE-5	4.930 m ²		10 viv/ha	0,20 m ² /m ² s

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USOS GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
S-TTL-4	UE-3	9.207 m ²	RESIDENCIAL	20 viv/ha	0,35 m ² /m ² s

Artículo 193.-Áreas de Reparto en Suelo Urbano

El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbano:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	APROV MEDIO
SUNC-1	UE-1	0,35
	UE-2	
	UE-3	
	UE-4	
	UE-6	
	UE-7	
	UE-8	
SUNC-2	UE-5	0,20

Artículo 194.-Edificación

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente P.G.O.U. o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título II de las Normas Urbanísticas para los solares que estén ubicados en zonas arqueológicas de acuerdo con el informe arqueológico incorporado al presente P.G.O.U.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

3. La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un año. El mero transcurso de este plazo sin que se haya comunicado al Ayuntamiento el inicio de las obras o se haya acreditado las causas de la imposibilidad de obtención de licencia, determinará, por ministerio de la ley, la colocación del solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Artículo 195.-Usos

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con el P.G.O.U. y en particular con sus Normas Particulares.

Artículo 196.-Ejecución de actuaciones

1. Las determinaciones del P.G.O.U. sobre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en suelo urbano son los siguientes:

a) Actuación Urbanizadora No Integrada (A.A.). El objeto exclusivo de la actuación es la ejecución del planeamiento al no ser posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre la que repercutir esa carga.

b) Unidades de ejecución. En virtud del grado de consolidación de la urbanización y edificación se establecen dos tipos:

b.1) Áreas sobre las que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad y a la urbanización del conjunto, de acuerdo con el artículo 105.1 de la L.O.U.A.

b.2) Ámbitos delimitados a los solos efectos de la sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento, de acuerdo con el artículo 105.5 de la L.O.U.A.

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones del P.G.O.U. para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

a) Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. La ejecución de las A.A. se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo preciso para las dotaciones se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

b) Unidades de Ejecución:

b.1) Unidades de Ejecución del artículo 105.1 de la L.O.U.A.:

Compensación. La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de Compensación con reparcelación física o económica en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de las Unidades de Ejecución, en lo referente a cesión de terrenos para uso público, se llevará a cabo por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

Expropiación. Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que se verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

b.2) Unidades de Ejecución del artículo 105.5 de la L.O.U.A.:

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y proyecto de urbanización, en su caso.

CAPÍTULO 3 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Artículo 197.-Normas para las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (A.A.)

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano que se prevén expresamente en este P.G.O.U. para liberación de espacios destinados al uso y dominio público que no se integran en Unidades de Ejecución, se han determinado Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

2. **Denominación:** Las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas delimitadas en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones y sus fichas urbanísticas se adjuntan en el Título X de la presente normativa urbanística:

Núcleo Totalán

- AA-1 Nuevo vial peatonal
- AA-2 Actuación de urbanización en los espacios libres públicos

3. Ejecución de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, requerirá la redacción del correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. Financiación de las obras de urbanización de las A.A:

Cuando de la ejecución de la Actuación Urbanizadora No Integrada resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos mediante cuotas de urbanización. En otro

00198993

caso, los costos resultantes de expropiación, en su caso, de los terrenos, indemnizaciones, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

Artículo 198.-Normas para las Unidades de Ejecución (U.E.)

1. Se han delimitado seis Unidades de Ejecución en el suelo urbano no consolidado con objeto de:

- a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.
- b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

En algunas de ellas se traza desde el P.G.O.U. las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos) a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

2. Desarrollo de las UE. Atendiendo a la subcategoría en la que se encuadra cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado en el presente P.G.O.U. los mismos deberán desarrollarse mediante la redacción de Estudio de Detalle, Plan Parcial, Plan Especial o Proyecto de Urbanización.

A estos efectos, los instrumentos de desarrollo de las unidades de ejecución en las que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. Ejecución de la U.E. de cesión y urbanización. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de compensación, pudiéndose utilizar, no obstante, el de cooperación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

4. En las U.E. a ejecutar por el sistema de cooperación o de compensación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que les correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan, determinar los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual y

bajo la dirección de técnico competente se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto de la U.E. sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.E. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

5. Las cesiones señaladas en cada una de las fichas reguladoras de las U.E. delimitadas en este P.G.O.U., se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la U.E. correspondiente, si bien la superficie de cesión deberá ajustarse a la medición real de la superficie total de la actuación determinada a través de un levantamiento topográfico, debiendo en todo caso cumplir con lo establecido en el artículo 17 de la L.O.U.A. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio a la Administración.

Las cesiones correspondientes a las unidades de ejecución delimitadas exclusivamente para fijar el ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización se circunscriben al suelo destinado a mejora de infraestructuras y áreas libres.

6. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario.

7. Edificación de las U.E. De acuerdo con las alineaciones previstas en el P.G.O.U., las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el planeamiento de desarrollo redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

8. Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.E. En las fichas urbanísticas de cada ámbito de suelo urbano no consolidado se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, del instrumento de planeamiento de desarrollo, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras.

El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

Artículo 199.-Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución

En el Título X se recogen las fichas correspondientes a la ordenación de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

A. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.
2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle, Planes Especiales y Planes Parciales.
3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.
4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.
2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación.
3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2000.
4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.
5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.
6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.
7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.
8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.
9. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrá tener una superficie inferior a 1.000 m² y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

C. DOTACIONES

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos al servicio de la Unidad de Ejecución.

En los casos en los que la dimensión de los ámbitos de suelo urbano no consolidado o su grado de ocupación por la edificación hace imposible el cumplimiento de los estándares establecidos en el apartado 1 del artículo 17 de la L.O.U.A. así como los previstos en el Anexo 10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se ha eximido parcialmente la cesión de dotaciones.

En este último caso, los instrumentos de desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado deberán ajustarse, como mínimo, a las cesiones previstas en la ficha urbanística correspondiente.

2. Se ha buscado un reparto equitativo de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.

D. CONDICIONES DE GESTIÓN

Las Unidades de Ejecución delimitadas, en su caso, a efectos de la gestión de los ámbitos del suelo urbano no consolidado incluido en este Plan General, podrán modificarse por el procedimiento establecido por el artículo 106 de la LOUA, siempre que no se alteren las condiciones de planeamiento reguladas por el presente P.G.O.U.

TÍTULO OCTAVO

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 200.-Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Ordenado los terrenos aptos para ser urbanizados en los que se establece la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado deberán asumir los mismos deberes y tendrán los mismos derechos que los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado incluidos en unidades de ejecución en los términos establecidos en el Título anterior.

Artículo 201.-Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. Constituye el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que aparecen grafados en los Planos de Ordenación con dicha categoría por ser aptos para ser urbanizados y considerarse los terrenos más idóneos para absorber el crecimiento municipal más inmediato.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán asumir además de los deberes de los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado previstos en el Título anterior, la obligación de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran.

3. Con carácter general los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado.

Artículo 202.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los planos de Ordenación con dicha categoría por considerarlos aptos para ser urbanizados si bien el P.G.O.U. difiere su sectorización a un momento posterior. El P.G.O.U. delimita un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado denominados URNS-1 Miraflores cuya ficha se incluyen en el Título X de la presente normativa urbanística.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos deberes y derechos que los propietarios de Suelo No Urbanizable Natural o Rural establecidos en el Título siguiente y, asimismo, tendrán derecho a:

- a) Formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos.
- b) Promover la transformación urbanística de los terrenos instando la innovación del presente P.G.O.U. mediante la tramitación de un Plan de Sectorización.

Artículo 203.- Régimen Jurídico del Subsuelo

Será de aplicación el mismo régimen jurídico establecido en el Título anterior para el suelo urbano.

CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 204.- Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable

En Totalán se establecen los siguientes sectores de referencia para la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USOS GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
S-TTL-1	UR-1	30.500 m ²	RESIDENCIAL	23 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
S-TTL-2	UR-2	13.500 m ²		23 viv/ha	0,40 m ² /m ² s
S-TTL-3	UR-3*	193.972 m ²	TURÍSTICO	10 viv/ha	0,30 m ² /m ² s

Artículo 205.-Áreas de reparto en Suelo Urbanizable

El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	APROV MEDIO
URS-1	UR-1	0,4104
	SGE-5	
URS-2	UR-2	0,40
URS-3	UR-3	0,2953
	SGAL-4	

Artículo 206.-Planeamiento

1. El desarrollo de este P.G.O.U. se realizará en Suelo Urbanizable Ordenado directamente. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

En Suelo Urbanizable Sectorizado el desarrollo se realizará a través de Planes Parciales de Ordenación que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en este planeamiento general, debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la L.O.U.A. y el reglamento que la desarrolle.

Asimismo, el desarrollo del presente P.G.O.U. se realizará en el Suelo Urbanizable No Sectorizado a través del correspondiente Plan de Sectorización y, en su caso, Plan Parcial de Ordenación.

2. Será preceptivo, por tanto, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

Artículo 207.-Urbanización

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, para dotar al Suelo Urbanizable Sectorizado de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de este P.G.O.U. en especial las Normas Técnicas de Urbanización y de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen.

Artículo 208.-Edificación

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse en Suelo Urbanizable Sectorizado o No Sectorizado mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones recogidas en el artículo 53 de la L.O.U.A.

Artículo 209.-Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales de Ordenación. Estos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones del presente P.G.O.U. y con arreglo a la L.O.U.A y al reglamento que la desarrolle.

2. En este P.G.O.U. se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

Artículo 210.-Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá la innovación del presente P.G.O.U. mediante la aprobación de un Plan de Sectorización que tenga por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

2. Para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado será necesario que se de alguna de las siguientes condiciones:

a) Que se haya procedido a la ejecución del 60% de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos en el presente P.G.O.U., justificándose la imposibilidad de ejecución de los restantes sectores.

b) Que aparezcan nuevos usos no previstos en el presente planeamiento que afecten de forma importante al destino del suelo y cuya implantación en el mismo sea compatible con el modelo territorial propuesto.

En todo caso, será preciso para proceder a la sectorización que se cumplan los estándares de crecimiento previstos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía así como acreditar técnica y económicamente la ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión a los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los sistemas aún si éstas exceden de los deberes legales previstos en la legislación urbanística por discurrir por suelos urbanizables sectorizados no desarrollados, sin perjuicio de su repercusión posterior a los propietarios de dichos suelos.

3. Serán usos incompatibles en estos suelos el uso industrial en segunda y tercera categoría.

Artículo 211.-Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las determinaciones previstas en el artículo 13.3 de la L.O.U.A.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Artículo 212.-Modificación de las determinaciones del P.G.O.U.

Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente P.G.O.U. para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del P.G.O.U. En ningún caso, se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viales, espacios libres y equipamientos en situación más desfavorable.

La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 213.-Desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación

1. Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 14 de la L.O.U.A. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial de Ordenación. En ese caso se asignarán desde éste, al menos, los siguientes parámetros al área objeto del Estudio de Detalle:

- a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- b) Edificabilidad en $m^2.t/m^2.s.$ y superficie construida máxima en $m^2.t.$
- c) Tipología edificatoria.
- d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

3. Los Estudios de Detalle a los que se refiere este artículo sólo podrán desarrollarse una vez que el suelo adquiera la clasificación de urbano y para áreas de ámbito reducido, no siendo de aplicación, por tanto, en suelos urbanizables ni en el ámbito de sectores completos con carácter genérico.

CAPÍTULO 3 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE**Artículo 214.-Ordenanzas de Aplicación**

Serán de aplicación las Ordenanzas recogidas en el Título VI.

Artículo 215.-Condiciones de los sectores de planeamiento

1. **Denominación:** Los sectores de suelo urbanizable sectorizado delimitados en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones:

- a) UR-1. Lo Palito
- b) UR-2. Tío Miguel
- c) UR-3. Área de Oportunidad de la Aglomeración-Rivero

En el Título X se incorporan las fichas reguladoras de cada uno de ellos.

2. Los Planes Parciales de Ordenación de los sectores en los que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas, debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de los sectores se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

4. La ubicación del trazado viario, así como de las áreas libres y equipamientos, contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario.

5. La ubicación de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la L.O.U.A., ajustando la proporción prevista en la ficha correspondiente a la medición exacta de la superficie según el Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 216.- Normas para los Sistemas Generales (S.G.)

1. **Sistemas Generales de Equipamiento.** Se propone un Sistema General de Equipamiento denominado SGE-5 destinado a piscina municipal que se adscribe al sector de suelo urbanizable sectorizado UR-1, habiéndose cedido anticipadamente el suelo.

2. **Sistemas Generales de Áreas Libres.** Se propone un Sistema General de Áreas Libres denominado SGAL-4 que se adscribe al sector de suelo urbanizable sectorizado UR-3.

3. El desarrollo de los Sistemas Generales se hará de acuerdo con el Título IV Normas Reguladoras de los Sistemas.

TÍTULO NOVENO**NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 217.- Definición y Régimen Jurídico del Suelo No Urbanizable**

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en el presente P.G.O.U. se considera necesario preservar por su carácter natural o rural o porque el modelo territorial previsto por el presente Plan General aconseja su exclusión del proceso urbanizador.

Las limitaciones o protección que sobre él establece el presente P.G.O.U. son aquellas que se derivan del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones impuestas por la legislación o el planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho al uso, disfrute y explotación del mismo conforme a su naturaleza, clasificación, características objetivas, destino y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación vigente

Estas facultades incluyen:

- a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
- b) La de edificar sobre unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas en la L.O.U.A.

3. El ejercicio de las facultades previstas en el apartado anterior comporta para el propietario, los siguientes deberes:

- a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado.
- b) Satisfacer una prestación compensatoria cuando se pretenda llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación primaria.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

4. El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 218.- Categorías y Delimitación

1. El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por legislación específica:

a.1) Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998 de **Vías Pecuarias** (SNUP-VP). Constituida por la *Vereda Pastoril de Málaga* y la *Vereda de Olías* clasificadas mediante Orden Ministerial de clasificación de las vías Pecuarias de Totalán de 28 de mayo de 1968 (BOE 22/06/1.968, BOP 18/06/1968).

La *Vereda de Olías* cuenta con una anchura de 20,89 m según Resolución de deslinde de fecha 3 de junio de 2005.

Respecto a la vía pecuaria *Vereda Pastoril de Málaga* la resolución de deslinde ha sido caducada por Resolución de la Consejería de Medio Ambiente de 20 de noviembre de 2007. No obstante, mediante Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de fecha 1 de abril de 2011 se ha vuelto a incoar el procedimiento de deslinde de la misma, encontrándose actualmente en tramitación.

a.2) Protegido por la Legislación de **Patrimonio Histórico** (SNUP- PH):

Se consideran incluidos en esta categoría los suelos delimitados en el entorno de la *Torre Salazar* declarada Bien de Interés Cultural (BIC) de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español que se delimita de acuerdo con la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

a.3) Protegido por el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Suelo no urbanizable de especial protección **Dominio Público Hidráulico** (SNUP-DPH)

Se incluyen en esta categoría los cauces públicos de los arroyos/ríos que discurren por suelo no urbanizable, entendidos como los terrenos cubiertos por la máxima crecida de los arroyos/ríos para un periodo estadístico de retorno de 10 años así como su zona de servidumbre de 5 metros.

Las zonas de cauce público no deslindado en suelo no urbanizable del término municipal, junto con su zona de servidumbre, también tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, procediéndose a su delimitación técnica puntual en caso de cualquier actuación urbanística o de infraestructuras definiéndose a partir de ahí las zonas inundables.

Esta protección se establece como cautelar hasta tanto el organismo de cuenca proceda al deslinde del dominio público hidráulico de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas. A estos efectos, una vez se proceda a la citada delimitación se entenderá que la misma, así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación.

En el Plan se recoge la parte deslindada del arroyo Totalán en la mitad sur del Término Municipal, según Resolución de 29 de julio de 2010 de la dirección General del Dominio Público Hidráulico, BOP nº 160 de 23 de agosto de 2010, grafiada en los correspondientes planos.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial

b.1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga– **Montes de Málaga**. (SNUP- MM)

Se incluyen en esta categoría los terrenos situados en el entorno del cruce entre las carreteras provinciales MA-3202 y MA-3110 y el límite del T.M. recogidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga denominados Área de Interés Territorial-Montes de Málaga.

b.2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga– **Área de Transición**. (SNUP- AT)

Se incluyen en esta categoría los terrenos coincidentes básicamente con el lecho del arroyo Totalán y el borde de sus laderas inmediatas a ambos márgenes recogidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga como Área de Interés Territorial-Área de Transición.

c) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por el planeamiento urbanístico

c.1) Suelo no Urbanizable de Especial Protección – **Patrimonio Catalogado** (SNUP-PC). Esta protección se hace sobre terrenos en los que se han detectado yacimientos arqueológicos no protegidos expresamente por la legislación sectorial, situados en suelo no urbanizable, en cumplimiento al Art. 79.5. del POTAUM. Este es el caso del Dolmen del cerro de La Corona, situado en las inmediaciones de Los Baltasares en el límite con el T.M. de Málaga., se protege y cataloga ante la importancia del yacimiento y el crecimiento de edificación detectado en la zona.

c.2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección - **Hito Paisajístico**. (SNUP- HP)

Se incluyen en esta categoría las zonas que a continuación se relacionan y que están ubicadas en las cotas más altas del término al ser áreas especialmente sensibles por sus condiciones de visibilidad, que se caracterizan por un importante potencial de visualización o capacidad para divisar panorámicas de notable calidad y, al mismo tiempo, una alta incidencia visual desde el casco urbano y su ampliación.

Con esta clasificación se pretende, asimismo, conseguir una coherencia territorial dado que los mismos están recogidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía limítrofe con el término municipal de Totalán.

a) HP-1 Cerro de las Herrerías

b) HP-2 Alto de Lema

c) HP-3 Vareno

d) HP-4 Salazar

d) **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural** (SNU-NR): son aquellos terrenos no incluidos en las categorías anteriores en los que es improcedente su transformación, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad, racionalidad en el uso de los recursos y las condiciones estructurales del municipio.

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y de las características propias de cada municipio. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano del Territorio.

Artículo 219.- Sistemas Generales en suelo no urbanizable

En el suelo no urbanizable se proponen los siguientes sistemas generales:

a) Sistemas Generales de Equipamiento. Se propone un sistema general de equipamiento municipal y equipamiento metropolitano de carácter ambiental y turístico denominado SGE-6 que se sitúa en la parcela de propiedad municipal al oeste del Camino de la Fuente de la Teja.

b) Sistemas Generales de Comunicaciones. Se proponen los siguientes:

Red Metropolitana:

- Sistema General de Comunicación Viaria denominado a.15. consistente en la mejora del tramo Totalán Málaga. Acondicionamiento con dos carriles por sentido de circulación del Eje Radial metropolitano Totalán – Málaga (MA-3202), prioritario para su ejecución.
- Sistema General de Comunicación Viaria denominado b.10. consistente en una nueva conexión Totalán –Moclinejo. Desde la MA-3202, paralela al Arroyo Totalán dirección noreste, hacia Moclinejo.
- Sistema General de Comunicación Viaria consistente en el enlace de rango metropolitano situado en el cruce entre las propuestas anteriores.
- Sistema General de Comunicación Viaria denominado b.10.1. "Acceso sur".
- Sistema General de Comunicación Viaria denominado b.10.2. "Acceso este".

Red Municipal:

- Un Sistema General de Comunicaciones-Aparcamiento denominado SGCA-1 sobre el entubado del arroyo y relleno de la Cañada Lo Tío Miguel ya ejecutado con el fin de ordenar y urbanizar el espacio generado cuyo uso será el de aparcamiento. El suelo ya se encuentra obtenido.
- Un Sistema General de Comunicación Viaria denominado SGCv-1 que proporciona acceso a la ladera Este del cerro en que se asienta el núcleo urbano.
- Un Sistema General de Comunicación Viaria denominado SGCv-2 necesario para la conexión entre la actuación metropolitana, b.10. "Conexión Totalán-Moclinejo", establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, y la vía urbana C/ Cañada del Pilar.
- Un Sistema General de Comunicación Viaria denominado SGCv-3 necesario para la adecuada conexión entre la carretera provincial MA 3110 y el ámbito de suelo urbano de la barriada de La Huerta.
- Un Sistema General de Comunicación Viaria denominado SGCv-4 de carácter peatonal situado en la ladera oeste del cerro en que se asienta el núcleo de población.

- Un Sistema General de Comunicación Viaria denominado SGCv-5 necesario para la coherencia, funcionalidad y accesibilidad en el crecimiento propuesto en la ladera nordeste.
- Un Sistema General de Comunicación Viaria denominado SGCv-6 necesario para la conexión entre el vial correspondiente a la actuación metropolitana, b.10. "Conexión Totalán-Moclinejo" establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, y el sector URNS-2.

c) Sistemas Generales de Infraestructuras. Se proponen dos nuevos Sistemas Generales de Abastecimiento y reutilización ubicados en la parcela propiedad municipal situada en el SGE-6.

Artículo 220.- Condiciones de planeamiento

1. Las determinaciones del P.G.O.U. sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales cuando se hayan de implantar Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del presente P.G.O.U.
- d) En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas

2. Podrán, asimismo, redactarse Planes Especiales en los siguientes supuestos:

- Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este P.G.O.U., por los Organismos competentes.
- Establecimiento de usos que, autorizados por este P.G.O.U., supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él que requieran de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc.
- Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.
- Mejora del medio rural en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 221.- Parcelación y segregaciones

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse, parcelaciones y segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

A estos efectos y de acuerdo con la legislación urbanística vigente, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos en los términos definidos posteriormente.

3. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Junta de Andalucía, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas si la edificación no se encuentra vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. A estos efectos, será necesaria la solicitud al Ayuntamiento de un certificado de innecesariedad de licencia.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

5. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para el término municipal:

- a) Secano: 30.000 m²
- b) Regadío: 2.500 m²

Para la consideración como secano o regadío de una parcela se estará a lo dispuesto en la legislación agraria.

6. La Legislación Agraria vigente fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta Normativa.

Artículo 222.- Condiciones de Urbanización

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos de acuerdo con el Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE USO**Artículo 223.- Usos Dominantes y Complementarios**

En el Suelo No Urbanizable se considera como uso dominante el forestal siéndolo también en algunas áreas concretas el agrícola y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

SECCIÓN 1ª SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL**Artículo 224.- Usos Compatibles**

1. En el Suelo No Urbanizable natural o rural se consideran los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios así como otros usos semejantes que por sus características deban o procedan implantarse en esta clase de suelo.

- a) Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas.
- b) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos
- c) Uso extractivo.
- d) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos
- e) Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable
- f) Uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero.
- g) Uso terciario y de equipamiento privado a excepción de la gran superficie minorista.
- h) Uso turístico.

Artículo 225.- Usos Incompatibles

En el Suelo No Urbanizable natural o rural, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no recogidos dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Se prohíbe expresamente la acampada libre -excepto en los lugares habilitados para ella-, la instalación de viviendas prefabricadas y portátiles (casas de madera, módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal -más de 24 horas- de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros), la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.

SECCIÓN 2ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**Artículo 226.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Vías Pecuarias (SNUP-VP)**

1. Las vías pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, etc...) se clasifican como Suelo de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

2. De acuerdo con dicha normativa, se establecen como **usos previstos y compatibles** los siguientes, siempre que permitan el normal tránsito del ganado:

- a) usos tradicionales de carácter agrícola
- b) plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales
- c) conservación de las masas vegetales autóctonas
- d) comunicaciones rurales

3. Son **usos previstos y complementarios** aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. Queda **prohibida** la ocupación provisional o definitiva de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidas los cercados de cualquier tipo.

5. Cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de las mencionadas Vías Pecuarias deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 227.- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio Histórico (SNUP-PH)

Los usos permitidos serán los que determine la Consejería de Cultura en cada caso, debiendo solicitarse autorización a la misma para cada actuación que se pretenda llevar a cabo en esta categoría de suelo.

Artículo 228.- Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH)

En virtud de la legislación y planificación sectorial vigente en la materia, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía, deben ser autorizadas por la Administración Hidráulica Andaluza. Cuando las infraestructuras puedan afectar a los cauces, deberá recabarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica Andaluza.

Artículo 229.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga –Montes de Málaga (SNUP-MM)

1. Con carácter general, se establecen como usos **previstos y compatibles** los usos siguientes:

- a) Usos naturalísticos y agrarios
- b) Actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza
- c) Actividades de interés público y social
- d) Las edificaciones residenciales y, en general, las edificaciones no vinculadas al medio natural o a la explotación agraria, que sólo se permitirán cuando supongan la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de volumen superiores a los derivados de la necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort.

2. Se consideran usos **incompatibles** los siguientes:

- Nuevas instalaciones industriales, a excepción de las relacionadas con la reutilización de residuos y las instalaciones de generación de energías eléctricas a partir de fuentes renovables.
- Edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, incluso la vivienda unifamiliar, a excepción de las ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.
- Cualquier uso que pueda alterar las condiciones naturales o paisajísticas del ámbito o producir riesgos de erosión y, en especial, las actividades deportivas de carácter extensivo.

3. Las infraestructuras e instalaciones permitidas adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. Las edificaciones y accesos a ellas vinculadas se ejecutarán siempre y cuando no se modifique la topografía ni las condiciones de la flora y la fauna, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística.

Artículo 230.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga –Áreas de Transición (SNUP-AT)

1. Con carácter general, se establecen como usos **previstos y compatibles** los usos siguientes:

- a) Usos naturalísticos y agrarios
- b) Actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza
- c) Actividades de interés público y social

- d) Las edificaciones residenciales y, en general, las edificaciones no vinculadas al medio natural o a la explotación agraria, que sólo se permitirán cuando supongan la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de volumen superiores a los derivados de la necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort.
- e) Usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

2. Se consideran usos **incompatibles** los siguientes:

- Nuevas instalaciones industriales, a excepción de las relacionadas con la reutilización de residuos y las instalaciones de generación de energías eléctricas a partir de fuentes renovables.
- Edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, incluso la vivienda unifamiliar, a excepción de las ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

3. Las infraestructuras e instalaciones permitidas adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. Las edificaciones y accesos a ellas vinculadas se ejecutarán siempre y cuando no se modifique la topografía ni las condiciones de la flora y la fauna, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística.

Artículo 231.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Patrimonio Catalogado (SNUP-PC):

Las normas que regulan esta categoría de suelo están contenidas en el Título II.

Artículo 232.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido - Hito Paisajístico. (SNUP-HP)

1. Se establecen como **usos previstos y compatibles** los siguientes:

- a) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria
- b) Adecuaciones naturalísticas y recreativas.
- c) Miradores.
- d) Usos forestales.

2. Se establecen como **usos prohibidos** los siguientes:

- a) Cualquier otra edificación o instalación no incluida en el apartado anterior
- b) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o para la mejora ambiental del lugar.

- c) Nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas excepto aquéllos necesarios para las construcciones e instalaciones permitidas.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 233.- Actuaciones en Suelo no Urbanizable

1. En los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a ninguna categoría de especial protección podrán realizarse los siguientes actos siempre que sean adecuados y proporcionados al uso a que se vinculan:

A) Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y el presente P.G.O.U., sean **precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga** a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

- a) Casetas móviles
- b) Pequeñas construcciones fijas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante. (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc)
- c) Casetas para aperos
- d) Almacenes de maquinaria agrícola
- e) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.
- f) Invernaderos o protección de los cultivos.
- g) Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.
- h) Establos, residencias y criaderos de animales siempre que por sus dimensiones no estén sometidos a tramitación ambiental.

B) **Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones** que, estando permitidas expresamente por el presente P.G.O.U., sean **consecuencia** de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- d) Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación en el supuesto previsto en el apartado B.b), del correspondiente Proyecto de Actuación. Asimismo, habrá que tenerse en cuenta lo dispuesto en el apartado C) a) siguiente respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

C) **Actuaciones de Interés Público** previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

- a) edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos para las que la legislación sectorial no establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.
- b) usos industriales.
- c) usos terciarios a excepción de la gran superficie minorista.
- d) usos turísticos.
- e) otros análogos.

Con carácter específico:

- a) Edificaciones para instalaciones industriales
- b) Construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras
- c) Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios
- d) Instalaciones de gestión de residuos sólidos
- e) Invernaderos comerciales
- f) Edificaciones para Almacenaje de Productos no Primarios
- g) Residencias de Animales
- h) Almazaras
- i) Construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano
- j) Instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales
- k) Instalaciones deportivas

- l) Albergues, instalaciones vinculadas a la acampada e instalaciones permanentes y no permanentes de restauración
- m) Instalaciones hoteleras
- n) Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes
- o) Grandes instalaciones recreativas
- p) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera
- q) Residencias de la tercera edad

2. En el **Suelo No Urbanizable de Especial Protección** sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas en el Capítulo II del presente Título.

Artículo 234.- Condiciones del Suelo No Urbanizable

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos a que se refiere el artículo anterior deberán:

- a) asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b) corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.
- c) garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 235.- Concepto de nuevo asentamiento

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial de Ordenación o Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 236.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

A) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras. Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m., asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.
- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de la explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.
- f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo siguiente.
- g) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).
- h) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

B) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo.
- b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.

Artículo 237.- Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Condiciones generales de edificación

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. La **parcela mínima edificable** en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto. Para aquellos usos regulados en la normativa particular, prevalecerá lo establecido en ésta

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m ²) D= DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE (m)	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL	SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	5.000 m ² D - 30	30.000 m ² D - 30
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)
Vivienda vinculada	30.000 m ²	30.000 m ²

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título

3. La **separación a linderos** con carácter general se fija en 10,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero privado o reducir esta distancia.

4. Se prohíbe la realización de **cerramientos** de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 7 m. del eje de los caminos principales y 5 m. del eje de los caminos secundarios. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del Suelo No Urbanizable.

5. La **altura máxima edificable**, con carácter general, se fija en dos plantas (7,00 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de Utilidad Pública e Interés Social se puede permitir una altura máxima de tres plantas o, en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

6. La **ocupación máxima permitida**, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. Para viviendas se establece una ocupación máxima de 150 m².

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL	SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	0,5%	1%
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)
Vivienda vinculada	1%	1%

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería de Obras Públicas, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

7. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la inscripción registral de la finca a la que se conceda licencia deberá ser establecer los parámetros urbanísticos tenidos en cuenta para la concesión de licencia. En el caso de que se haya agotado la ocupación la finca quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

8. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con **materiales** análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

9. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante cualquier **sistema de depuración** individual o colectivo, lagunas de aireación y decantación o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

10. Las actividades en el Suelo No Urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de **aparcamiento** en el interior de la parcela.

11. **Prevención ambiental.** Las edificaciones tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento causarán el menor impacto posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos etc., debiendo cumplirse con lo establecido en la legislación ambiental vigente.

Artículo 238.- Condiciones generales para la implantación del uso extractivo

1. Se incluyen en esta regulación las actividades de exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de todos los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea su origen y estado físico. También se incluyen las plantas de tratamiento y clasificación de dichos recursos, así como las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

2. Las actividades extractivas tendrán siempre un carácter temporal para cada ámbito concreto en que se desarrollen. Una vez acabada la extracción y la

restauración, la configuración final del ámbito ha de ser adecuada para garantizar las actividades propias de cada lugar.

3. Con carácter previo al inicio de la actividad será necesario la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación y solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental vigente así como la autorización de explotación de la Consejería competente en la materia. Al solicitar la autorización para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

4. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

5. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

6. la solicitud de licencia contendrá, además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos y duración de la explotación.
- Estudio geológico, incidiendo en el estudio de la hidrología.
- Compromiso de restitución del terreno, indicando las medidas a adoptar.

7. Se establecen las siguientes condiciones para la implantación de los usos extractivos, a justificar en el Proyecto de Explotación y en el Proyecto de Restauración:

- No se afectará con la excavación al subyacente acuífero saturado en agua. Para ello se dejará sin excavar un espesor suficiente de terreno por encima del acuífero.
- Los rellenos estarán exentos de contaminantes. Se evitarán altos porcentajes de suelos arcillosos en los rellenos, para facilitar la máxima permeabilidad.
- La restauración deberá ser objeto de un programa de vigilancia y control por empresa autorizada.

Artículo 239.-Condiciones generales para la implantación de Grandes Infraestructuras

1. Se consideran grandes infraestructuras aquellas que por su envergadura, volumen, ocupación o características supongan una afección considerable al medio urbano y rural. Están incluidas en este artículo:

- Las infraestructuras de transporte de energía, como redes eléctricas de alta y media tensión, subestación eléctrica o similar.

- Las infraestructuras de telecomunicaciones, como instalaciones radioeléctricas, transporte de telefonía, etc
- Las grandes infraestructuras productoras de energía renovables, como parques eólicos, centrales de producción de energía solar o similar.

2. Con carácter previo a la implantación deberá cumplirse con las prescripciones de la legislación ambiental vigente y obtenerse, de la Consejería competente en la materia, la correspondiente autorización.

3. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la ubicación en que quedarán una vez realizada la instalación y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie afectada a su estado natural.

4. Si existieran residuos, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

5. La solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Título de propiedad o autorización de ésta.
- Descripción técnica de las instalaciones, de los caminos de acceso, vallados, instalaciones de evacuación, etc.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos.
- Estudio ambiental, incidiendo en el estudio de la vegetación, la fauna y el paisaje.
- Compromiso de restitución del terreno y desmantelamiento de la instalación a su costa, indicando las medidas a adoptar.

6. Se deben priorizar las instalaciones del término municipal que supongan menor impacto y menores requerimientos ambientales, es decir aquellas que:

- No afecten a la cobertura vegetal arbórea.
- Se ubiquen fuera de espacios naturales protegidos.
- No afecten a suelos de alta productividad agrícola o ganadera.
- No afecten a valores culturales o patrimoniales importantes.
- Supongan menor impacto paisajístico.
- Supongan un rendimiento energético importante y una evacuación fácil de la energía.
- Minimicen los impactos provenientes de la localización: accesos, líneas, etc.

7. No se considerarán Actuaciones de Interés Público las actividades previstas en este artículo para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Artículo 240.-Condiciones generales para las instalaciones de gestión de residuos sólidos

1. La gestión de residuos sólidos se puede llevar a cabo a través de instalaciones de concentración y transferencia, instalaciones de eliminación e instalaciones de aprovechamiento y valorización.

2. La **ubicación** de dichas instalaciones se determinará por el órgano competente, dentro de las zonas incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable no adscrito a categoría de especial protección y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos, teniéndose en cuenta las áreas propuestas en la planificación provincial o territorial vigente.

En todo caso, las instalaciones necesarias para la **recogida y transferencia** se distanciarán de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos al menos dos kilómetros, y contarán con medios que garanticen la no emisión de olores sobre las áreas colindantes.

3. No podrán ubicarse instalaciones de concentración, transferencia y tratamiento de residuos urbanos en las siguientes zonas:

- zonas de alta permeabilidad o aquellas en cuyo subsuelo existan acuíferos con riesgo de contaminación
- zonas endorreicas o humedales
- zonas con vegetación de especial interés
- cuenca visual del casco urbano o de infraestructuras de comunicación salvo que se garantice la integración paisajística
- zonas con riesgos geológicos o geotécnicos que afecten a la estabilidad de la instalación o puedan originar riesgos para las personas o las cosas.
- zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones

4. La implantación de la instalación requerirá solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental vigente. A estos efectos, estarán exentas de esta autorización las actividades de gestión de residuos urbanos realizadas directamente por las Entidades locales salvo que estén sometidas a autorización ambiental integrada.

Sin perjuicio de la competencia municipal, de la tramitación del procedimiento de prevención ambiental y de otros que en su caso resultaren aplicables, corresponde a la Consejería competente en materia de residuos la inscripción, así como la autorización, en su caso, de las instalaciones industriales destinadas al aprovechamiento y valorización de los residuos y desechos.

5. Las prescripciones técnicas generales aplicables a los proyectos de instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos se establecen en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía. No obstante, para garantizar la defensa de la calidad ambiental las solicitudes de licencia para vertidos garantizarán el cumplimiento de las siguientes **prescripciones técnicas particulares**:

- a) La instalación deberá contar con un cerramiento perimetral preferentemente de carácter vegetal a base de especies autóctonas de manera que se garantice su integración paisajística. En todo caso, los cerramientos deberán tener carácter cinegético de manera que no se impida la libre circulación de la fauna silvestre.
 - b) Deberá quedar garantizada la estabilidad de los taludes.
 - c) Los terraplenes y taludes serán revegetados con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.
 - d) Cuando se introduzcan modificaciones importantes en la topografía originaria del terreno, se procurará en proyecto la adecuación al entorno, evitando apantallamientos.
6. En todo caso, será de aplicación la legislación sobre residuos vigente.

Artículo 241.- Condiciones generales reguladoras de los caminos

1. Los caminos son las vías de servicio o de carácter complementario de las actividades implantadas en suelo no urbanizable, habitualmente con ancho menor de 6 metros y pavimentos económicos (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones de poco espesor).
2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación aunque éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela.
3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal. En la solicitud de ésta se deberá justificar:
 - La necesidad de su apertura por el carácter de acceso de una actividad implantada en el medio rural, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia si no se acredita convenientemente.
 - La obtención de la preceptiva autorización ambiental de acuerdo con la legislación ambiental vigente.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 242.- Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca.

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio. Se prohíbe la utilización de estas edificaciones para uso residencial.
2. En todo el suelo no urbanizable las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca deberán cumplir con las siguientes condiciones particulares:
 - a) **Casetas móviles para** almacenar aperos y útiles de trabajo de 4 m² como máximo y 3 m de altura en huertos familiares, desde parcelas de 250 m².
 - b) Se admitirán **pequeñas construcciones fijas** para establecimiento de **instalaciones** tales como captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) siempre que tengan una

superficie edificada inferior a 20 m² y una altura máxima de 4 m sobre parcela de dimensión superior a 2.500 m².

- c) **Casetas para aperos**, entendidas como aquellas construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- c.1) Parcela mínima: 2.500 m²
- c.2) Superficie construida máxima 20 m²
- c.3) Altura total máxima de 4 m
- c.4) Separación a linderos: 4 m

Las condiciones constructivas se definirán por el Ayuntamiento mediante ordenanza municipal.

- d) El resto de **instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 300 m² construidos**, tales como almacenes de maquinaria y productos agrarios, cuadras, establos, etc., que por sus dimensiones no estén sometidos a tramitación ambiental, además de las limitaciones referidas anteriormente cumplirán con las siguientes condiciones:

d.1) La parcela mínima será de 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

d.2) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 m. de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias.

d.3) La separación mínima a los linderos de la finca será de 10 m.

d.4) La ocupación de la edificación será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.

d.5) La altura máxima de la edificación será de 7 m. con un máximo de 2 plantas.

d.6) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. sin depurar.

d.7) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población y las carreteras.

3. A la solicitud de licencia municipal de obras deberá acompañarse:

- Título que acredite la titularidad y superficie de los terrenos donde se desarrolla la explotación o, en su caso, contrato de arrendamiento de dicha explotación.
- Proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.
- Informe emitido por ingeniero técnico agrícola debidamente visado que acredite la actividad y la necesidad de la construcción.
- Demostración fehaciente de la existencia de ingresos derivados de la actividad, cuando se trate de instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 300 m² construidos.

Artículo 243.- Condiciones Particulares de Edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales

1. Definición: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. La construcción de invernaderos requerirá, en todo caso, la obtención de previa licencia municipal. A estos efectos, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de la información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto.

3. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

4. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.

5. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.

6. Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

Artículo 244.- Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 10.000 m².

3. Se separarán 250 m. de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación y, en todo caso, 20 m. a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será, como máximo, el 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

7. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera como transformadores, generadores, etc. siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 m., se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 245.-Condiciones Particulares de Edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m².
2. Se separará 100 m. de cualquier otra edificación y en todo caso 10 m. a los linderos de la finca.
3. La ocupación de parcela será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

Artículo 246.-Condiciones Particulares de Edificación para Almacenaje de Productos no Primarios

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).
2. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.
5. La altura máxima será de 7 m.

Artículo.- 247.-Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales

1.-Definición: Se incluyen aquí las instalaciones de ganadería o de cría intensiva que precisen Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada, así como las instalaciones que precisen calificación ambiental, o procedimiento equivalente, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación ambiental vigente.

2. Con el objeto de reducir el riesgo de enfermedades o afecciones derivadas de este tipo de actividades, toda construcción que sirva de alojamiento de los animales anteriormente citados, deberán guardar las siguientes distancias mínimas, salvo que la legislación específica establezca otra mayor, con respecto a:

- Núcleos: 1 Km
- Otras construcciones: 0,5 Km

Artículo 248.- Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras

1. Definición: se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.
2. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.
3. Las orujeras se separarán 2.000 m. de cualquier núcleo de población y 500 m. de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.
4. La ocupación de la edificación será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 7 m. con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.
6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. La documentación ambiental para la obtención del Informe Ambiental correspondiente justificará la ubicación, en cuanto a la separación a los núcleos de población.
7. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos.

Artículo 249.- Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria o forestal principal. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo. Quedan también incluidas las instalaciones agropecuarias o forestales mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas será necesaria la aprobación del correspondiente **Proyecto de Actuación** con carácter previo a la solicitud de licencia de obras en el que se justifique la vinculación de la misma a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, debiendo quedar la finca anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

A estos efectos, para entender **justificada la necesidad de implantación** de la vivienda en suelo no urbanizable será necesario que el correspondiente Proyecto de Actuación tenga como soporte un análisis específico fundamentado en el que, partiendo de un conocimiento razonable de la realidad actual de las explotaciones agrícolas en el municipio (tipologías de explotación, configuración parcelaria, parámetros de productividad, cultivos, factores socioeconómicos, etc.), establezca unas pautas objetivas en base a las cuales poder justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada agrícola o una vivienda vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos

3. Las **condiciones generales de edificación**, son las siguientes:

- Las construcciones se separarán como mínimo 5 m. de los linderos de la finca.
- La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela.
- La altura máxima de la edificación será de 7 m. en un máximo de dos plantas.
- Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este P.G.O.U.

Artículo 250.-Condiciones Particulares de Edificación para conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes

1. A efectos del presente plan general se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable sobre las que se permite la realización de obras de conservación, rehabilitación o reforma aquellas que, no encontrándose fuera de ordenación por ser compatibles con la ordenación propuesta por el presente P.G.O.U., cumplan las siguientes condiciones:

a) Que cuenten con el volumen edificatorio y los elementos estructurales reconocibles acreditados según informe de técnico competente.

b) Que hayan sido construidas con la oportuna licencia urbanística previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación o autorización equivalente. Cuando se pretenda la rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación del Urbana, la acreditación de este requisito podrá sustituirse por la correspondiente certificación expedida por el Ayuntamiento en la que quede reflejada su antigüedad, que sigue manteniendo el uso y las características tipológicas que tenía y no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

A las edificaciones fuera de ordenación les será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de esta Normativa.

2. La definición de obra de rehabilitación, conservación y reforma se recoge en el Capítulo 1 del Título 5 de la presente normativa urbanística.

3. A estos efectos, se considera parcela mínima edificable la parcela catastral existente a la aprobación inicial del presente planeamiento general.

4. Los parámetros urbanísticos y demás condiciones de edificación que deben cumplirse en la conservación, rehabilitación o reforma serán aquellos que se determinan para cada clase de suelo no urbanizable, con las excepciones establecidas en los siguientes apartados:

4.1. Las obras se llevarán a cabo teniendo en cuenta el volumen actual consolidado de las edificaciones, construcciones o instalaciones.

4.2. Cuando de los elementos estructurales existentes en la parcela no pueda determinarse la superficie consolidada de la edificación, construcción o instalación, se entenderá que la superficie a rehabilitar será la que conste acreditada en la escritura pública de propiedad o en la inscripción registral o catastral.

4.3 Cuando las obras supongan ampliación del volumen edificable de una edificación con uso de vivienda, el cambio de uso a vivienda o se pretenda implantar una actuación de interés público, será necesaria la aprobación de un proyecto de actuación con carácter previo a la concesión de licencia de obras.

A estos efectos, no se considerará ampliación las obras que, siendo necesarias por razones estructurales, impliquen aumento del volumen edificatorio pero no supongan incremento de la superficie útil de la edificación.

Artículo 251.-Condiciones Particulares de Edificación para la ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se dispone a continuación respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos concretos, para este tipo de construcciones en Suelo No Urbanizable se tendrán en cuenta los parámetros edificatorios recogidos en el Título III relativo a Normas Regulatorias de los usos.

Artículo 252.-Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el Suelo No Urbanizable dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

4. Se separará como mínimo 10 m. de los linderos de la finca.

5. La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

6. La altura máxima será de 7 m (dos plantas)

7. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población y las carreteras.

Artículo 253.-Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano

1. Definición: Son aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones, por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres requieran emplazarse fuera del medio urbano.

2. La parcela mínima será de 10.000 m².

3. Se separarán 250 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación. La separación a linderos será de 20 m.

4. La ocupación máxima de parcela será del 30%.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

7. La finca se arbolará perimetralmente.

8. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² que se construyan, como mínimo.

Artículo 254.-Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².

2. Las construcciones se separarán 20 m. de los linderos de la finca.

3. La ocupación máxima por la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de 9 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

5. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 m² construidos, como mínimo.

Artículo 255.-Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 8 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 256.- Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5m.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 257.- Condiciones Particulares de Edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².
3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
8. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.

Artículo 258.-Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones no Permanentes de Restauración

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen, en general, el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones en razón de las festividades propias de cada término municipal, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Artículo 259.-Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 m.

3. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.

5. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 260.- Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones Hoteleras

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye, por tanto, hostales, mesones, posadas, apartamentos y complejos turísticos rurales etc. En todo caso, estas instalaciones deberán cumplir con los requisitos exigidos por la legislación sectorial aplicable.

2. La parcela mínima será, en todo caso, 30.000 m².

3. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas, debiendo sus instalaciones estar integradas en el paisaje.

5. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

6. En ningún caso se permitirá la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

Artículo 261.- Condiciones Particulares de Edificación para Residencias para la tercera edad.

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento, asistencia y atención personalizada a personas de la tercera edad, considerado un equipamiento asistencial tanto de carácter público como privado. En todo caso, estas instalaciones deberán cumplir con los requisitos exigidos por la legislación sectorial aplicable.
2. La parcela mínima será, en todo caso, 30.000 m².
3. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.
4. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas, debiendo sus instalaciones estar integradas en el paisaje.
5. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.
6. En ningún caso se permitirá la reconversión en plazas residenciales."

Artículo 262.- Condiciones Particulares de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente, supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.
2. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.
3. No se rebasará la altura de 7 m. y, en ningún caso, se superarán las dos plantas.
4. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 263.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera

1. Definición: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera enumeran las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.
2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las **estaciones de servicio**, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.
- b) Se separará 5 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.
- c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.
- d) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los **talleres mecánicos de reparación** al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.
- b) Se separará 10 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.
- c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.
- d) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.
- e) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

5. Las condiciones particulares de edificación para los **almacenes de maquinaria y mantenimiento** al servicio de la carretera son las siguientes:

- a) La edificación se alineará a vial.
- b) La ocupación máxima de parcela será del 80%.
- c) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

6. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de **básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico** dadas sus pequeñas dimensiones.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Disposición transitoria primera. Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación

1. Se consideran **Fuera de Ordenación** los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente P.G.O.U. respetando la legislación urbanística vigente en el momento de su ejecución y que resulten disconformes con las determinaciones del P.G.O.U. referidas al uso, ocupación, altura, volumen o alineación.

A estos efectos, se asimilan a edificaciones con licencia las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha en la que entró en vigor la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística municipal siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en

la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Dichos extremos deberán acreditarse mediante el correspondiente certificado expedido por el Ayuntamiento.

El régimen urbanístico por el que deben registrarse las edificaciones con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente P.G.O.U. o aquellas sin licencia construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, ha de ser aquél que existía en el momento de la concesión de la licencia de obras. Para sustituciones o ampliaciones, deberá aplicarse el régimen jurídico del presente P.G.O.U.

2. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación: Se consideran totalmente incompatibles aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Que cuenten con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales
- b) Aquéllas ubicadas en terrenos para los que el presente P.G.O.U. prevé un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años
- c) Aquéllas ubicadas en parcelas cuya alineación, prevista de ejecución necesaria por el P.G.O.U., sea disconforme con la establecida por ésta.
- d) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino.
- e) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que se ubiquen en suelos de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.

En estas no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las obras de reparación y conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En el caso de las instalaciones, construcciones y edificaciones previstas en la letra e) anterior, dichas obras se permitirán siempre que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

En estos inmuebles tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo la corrección de la disconformidad con las previsiones del presente P.G.O.U.

3. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: Las restantes instalaciones, construcciones y edificaciones se consideran parcialmente incompatibles con el P.G.O.U. y a las mismas se les aplicará las siguientes reglas:

- a) En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

b) En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de la parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuviesen situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse incluso, las de reforma y redistribución, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

4. A aquellos usos y actividades actualmente ubicados en suelo urbano con una calificación urbanística incompatible, que causen molestias, insalubridad o peligrosidad y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el apartado 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el apartado 3 a).

5. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes disposiciones en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el apartado 3 b), permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora, encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de 5 años, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse obras de ampliación, siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, además de que las obras de ampliación cumplan con el resto de las condiciones de edificación.

6. Los usos existentes en los edificios fuera de ordenación contemplados en los apartados 2 y 3 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos y con exclusión de los referidos en el caso final del apartado 2 anterior.

7. En aquellos sectores o áreas a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral, en los que a la entrada en vigor de este P.G.O.U. se estén desarrollando actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora, siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

8. En las edificaciones fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Disposición transitoria segunda. Edificaciones, Instalaciones y Usos Asimilados al Régimen de Fuera de Ordenación

1. Se consideran en situación de asimilado al régimen de Fuera de Ordenación las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad así como aquéllas que contravengan la legalidad urbanística cuando resulte imposible legal o materialmente ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

2. Será necesario el reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación mediante el procedimiento legalmente previsto.

3. Hasta tanto el Ayuntamiento apruebe la ordenanza municipal correspondiente, para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones existentes en suelo no urbanizable será necesario que las mismas cumplan con las normas mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículo 4 y 5 del Decreto 2/2012.

4. A aquellos edificios que encontrándose en situación asimilada al fuera de ordenación puedan ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas se les aplicarán las reglas de este régimen hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de correspondiente licencia de legalización.

Disposición transitoria tercera. Usos y Obras Provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

- a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.
- b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
- c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
- d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

ANEXO DE LEGISLACIÓN GENERAL

A continuación se recoge, a título informativo, la normativa sectorial vigente en el momento de la aprobación del presente Plan General. Cualquier cambio legislativo que se produzca con posterioridad a dicha aprobación será de aplicación en los términos y con los efectos que cada norma prevea.

LEGISLACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**Normativa estatal**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Artículos 10,11 y 18 a 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Normativa autonómica

- Ley 1/1994 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable
- Decreto 327/2012, de 10 de julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios que modifica el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- DECRETO 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico
- Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Instrucción 2/2003 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la formulación y aprobación de los Planes Especiales de los espacios portuarios correspondientes a los puertos pesqueros y deportivos de Andalucía.
- Instrucción 1/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el procedimiento de aprobación provisional de instrumentos de planeamiento urbanístico según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Instrucción 3/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Dirección General de Urbanismo, sobre organización y funcionamiento del Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.
- Instrucción 4/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Dirección General de Urbanismo, en relación con los informes a emitir por la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la implantación de parques eólicos en Andalucía, previstos en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efecto de lo previsto en la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 220/2006 de 19 de diciembre por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- Orden de 21 de febrero de 2006 por la que se delega la competencia para la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Resolución de 27 de abril de 2006 de la Presidencia por la que se regula el procedimiento para la emisión del informe previsto en el artículo 31.4 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Orden de 3 de abril de 2007 por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y su tramitación ante la Comisión Interdepartamental de Valoración territorial y Urbanística.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Orden de 29 de septiembre de 2008 por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y ESPECIAL

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las bases y estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Decreto 206/2006 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- DECRETO 308/2009, de 21 de julio publicado en el BOJA de 23 de julio de 2009 por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga.

ESPACIOS NATURALES

- Decreto 226/2001 de 2 de Octubre por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía.
- Real Decreto 752/2010, de 4 de junio, por el que se aprueba el primer programa de desarrollo rural sostenible para el período 2010-2014 en aplicación de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

- ACUERDO de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos.

AGUAS

- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional
- Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras.
- Orden de 23 de febrero de 2016, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobados por el Real Decreto 11/2016, de 8 de enero
- Decreto 189/2002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauce Urbanos Andaluces
- Orden de 14 de enero de 2016, por la que se aprueban los mapas de peligrosidad por inundaciones y los mapas de riesgo de inundación en Andalucía de las demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; del Guadalete y Barbate; y de las cuencas mediterráneas andaluzas
- Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalete y Barbate; y Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

RESIDUOS

- Resolución de 13 de enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos
- Resolución de 20 de diciembre de 2013, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de diciembre de 2013, por el que se aprueba el Programa Estatal de Prevención de Residuos 2014-2020
- Acuerdo de 9 de diciembre de 1997 del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos de Andalucía
- Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía
- DECRETO 99/2004 de 9 de marzo por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía
- [Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.](#)

- Orden de 30 de diciembre de 2016, por la que se aprueban las modificaciones del Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía (2010- 2019), como consecuencia de la revisión intermedia de 2016

INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

- Acuerdo de 6 de septiembre de 2005 del Consejo de Gobierno por el que se aprueba la Red Autonómica a integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía y se crean las Comisiones Mixtas de Transferencias.
- Decreto 457/2008 de 16 de septiembre por el que se aprueba el Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía 2007-2013.
- Decreto 9/2014, de 21 de enero, por el que se aprueba el Plan Andaluz de la Bicicleta 2014-2020.

TURISMO

- Decreto 38/2013, de 19 de marzo, por el que se aprueba la formulación del Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía 2014-2020.
- Orden de 15 de mayo de 2014, por la que se aprueba el Plan Director de Promoción Turística de Andalucía.
- Real Decreto 416/2014, de 6 de junio, (BOJA 18/06/2014) se aprueba el Plan sectorial de turismo de naturaleza y biodiversidad 2014-2020
- Decreto 37/2016, de 9 de febrero, por el que se aprueba el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020.
- Decreto 77/2016, de 22 de marzo, por el que se aprueba la Estrategia Integral de Fomento del Turismo de Interior Sostenible de Andalucía Horizonte 2020.
- Orden de 22 de diciembre de 2016, por la que se aprueba el Plan Director de Promoción Turística de Andalucía Horizonte 2020.

VIVIENDA PROTEGIDA

- Decreto 395/2008 de 24 de junio por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.
- ORDEN de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda.

CALIDAD DEL AIRE

- Plan Nacional de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera 2013-2016

DEPORTE

- Acuerdo de 10 de enero de 2017, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director de Instalaciones y Equipamientos Deportivos de Andalucía 2017-2027.

LEGISLACIÓN INSTITUCIONAL Y ORGANIZACIÓN

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídicos del Sector Público.
- Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local
- Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local
- Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Decreto 18/2006 de 24 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (algunos preceptos)
- Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 13/2003 de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa

LEGISLACIÓN SECTORIAL**LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS****Normativa estatal**

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación
- Real Decreto 60/2011, de 21 de enero por el que se aprueban las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

Normativa autonómica

- Decreto 240/2005 de 2 de noviembre por el que se regulan medidas excepcionales ante la situación de sequía en diversos municipios de Málaga
- DECRETO 357/2009, de 20 de octubre, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas de las cuencas intracomunitarias situadas en Andalucía.
- LEY 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía
- Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

LEGISLACIÓN FORESTAL**Normativa estatal**

- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes

Normativa autonómica

- Ley 2/1992 de 15 de Junio Forestal de Andalucía
- Decreto 208/1997 de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
- RD 6/2001, de 12 de enero, sobre el fomento de la forestación de tierras agrícolas.

- Orden de 26 de enero de 2004 por la que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 5/1999 de 29 de junio de prevención y lucha contra los incendios forestales
- Artículo 2 y Anexo I del Decreto 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales
- Decreto 247/2001 de 13 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN SOBRE VÍAS PECUARIAS

Normativa estatal

- Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias

Normativa autonómica

- Decreto 155/1998 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

LEGISLACIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Normativa estatal

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres (RED NATURA 2000), en lo no derogado por la Disposición Derogatoria de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, De Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 435/2004 de 12 de marzo por el que se regula el Inventario Nacional de Zonas Húmedas
- Ley 5/2007 de 3 de abril de la Red de Parques Nacionales

Normativa autonómica

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

- Ley 8/2003 de la Flora y la Fauna Silvestres
- Decreto 225/1999 de 9 de noviembre por el que se aprueba la regulación de desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía
- DECRETO 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats
- Decreto 95/2003 de 8 de abril por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro
- Decreto 98/2004 por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Normativa estatal

- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

Normativa autonómica

- Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- Decreto 297/1995 de 19 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental
- DECRETO 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la autorización ambiental integrada y se modifica el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada.
- Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9-7-2007, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30-7-2010 de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23-12-1997, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA**Normativa estatal**

- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero de Mejora de la Calidad del Aire
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección atmosférica.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- Real Decreto 430/2004 de 12 de marzo por el que se establecen nuevas normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de grandes instalaciones de combustión y se fijan ciertas condiciones para el control de las emisiones a la atmósfera de las refinerías de petróleo
- Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- RD 1371/2007, de 19 de octubre por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Decreto 2107/1968 de 16 de agosto. Se dictan normas sobre régimen de poblaciones con altos niveles de contaminación atmosférica o de perturbaciones por ruidos y vibraciones.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre

Normativa autonómica

- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

- RESOLUCIÓN de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano, por la que declara las Zonas EI y puntos de referencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL

- REAL DECRETO 1254/1999, de 16 julio de Medidas de Control de Riesgos Inherentes a Accidentes Graves con Sustancias Peligrosas
- REAL DECRETO 393/2007, de 23 marzo por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO

Normativa estatal

- Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español
- Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo para la protección del patrimonio arqueológico (revisado), hecho en La Valeta el 16 de enero de 1992

Normativa autonómica

- LEY 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía
- DECRETO 19/1995 de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía
- DECRETO 4/1993 de 26 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía
- DECRETO 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas
- ORDEN de 22 de febrero de 2006 por la que se aprueban las instrucciones sobre redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Cultura.
- ORDEN de 9 de mayo de 1994, de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos.
- Orden de 3 de octubre de 1996, conjunta de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura, de Desarrollo del Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos.
- Resolución de 30 de octubre de 2003, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se aprueba el Modelo Oficial del Libro Diario de Intervenciones Arqueológicas.
- RESOLUCIÓN de 15 de julio de 2008, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico
- [Resolución de 4 de julio de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan, en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y](#)

[autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación](#)

- Instrucción 1/93, de 20 de julio, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se establecen criterios para la selección del carácter de la inscripción de bienes en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE COMERCIO INTERIOR

Normativa estatal

- Ley núm. 12/2012, de 26 de diciembre de Medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
- Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Normativa autonómica

- Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RESIDUOS

Normativa estatal

- LEY 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- REAL DECRETO 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de Residuos tóxicos y peligrosos, en lo que no se oponga a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril.
- REAL DECRETO 1481/2001 de 27 de diciembre por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero
- REAL DECRETO 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrónicos y la gestión de sus residuos
- REAL DECRETO 9/2005 de 14 Ene. (relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados)
- REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

Normativa autonómica

- DECRETO 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Decreto 281/2002, de 12 de noviembre, por el que se regula el régimen de autorización y control de los depósitos efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias.
- Orden de 15 de noviembre de 2005 por la que se desarrolla el Decreto 281/2002, de 12 de noviembre, por el que se regula el régimen de autorización y control de

los depósitos efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias en lo relativo a las actividades de las industrias agroalimentarias.

- Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía
- Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

Normativa estatal

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
- Real Decreto 863/2008 de 23 de mayo por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico.
- Artículos vigentes del Real Decreto 844/1989, de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 3/1989, de 18 de diciembre, en relación con el dominio público radioeléctrico y los servicios de valor añadido que utilicen dicho dominio.
- Real Decreto 424/2005 de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
- Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas
- Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

Normativa autonómica

- Decreto 201/2001, de 11 de septiembre, sobre autorizaciones para la instalación, modificación o reforma de las infraestructuras de telecomunicaciones en parques y parajes naturales y en montes públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ENERGÍAS RENOVABLES**Normativa autonómica**

- Ley 2/2007 de 27 de marzo de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.
- Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.
- Decreto 2/2013, de 15 de enero, por el que se modifica el Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VÍAS DE COMUNICACIÓN**Normativa estatal**

- LEY 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- LEY 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Ley 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión.
- Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.
- ORDEN FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.
- Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento.
- Orden FOM/2523/2014, de 12 de diciembre, por la que se actualizan determinados artículos del pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes, relativos a materiales básicos, a firmes y pavimentos, y a señalización, balizamiento y sistemas de contención de vehículos.
- Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1- IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

Normativa autonómica

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 2/2003 de 12 de mayo de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía
- Ley 9/2006 de 26 de diciembre de Servicios Ferroviarios de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA**Normativa estatal**

- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano
- Real Decreto 1120/2012, de 20 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano

Normativa autonómica

- Decreto 70/2009 de 31 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TURISMO**Normativa estatal**

- Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre creación de campamentos de turismo (campings).
- Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales.
- Real Decreto 1634/1983, de 15 de junio, por el que se establecen las normas de clasificación de los establecimientos hoteleros.
- Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, por el que se dictan normas sobre los requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos.
- Orden de 28 de julio de 1966, sobre ordenación de los campamentos de turismo (campings).
- Orden de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico.
- Orden de 5 de julio de 1967, por la que se establecen normas sobre condiciones de habitabilidad de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico.

Normativa autonómica

- LEY 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía

- DECRETO 20/2002 de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo
- DECRETO 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo
- DECRETO 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros
- DECRETO 15/2004 de 27 de enero por el que se regulan las declaraciones de interés turístico de Andalucía
- DECRETO 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CEMENTERIOS

Normativa estatal

- Ley 49/1978, de 3 de noviembre, de enterramientos en cementerios municipales.

Normativa autonómica

- Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- Decreto 62/2012 de 13 de marzo por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Normativa estatal

- Orden de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio 1955 y 23 de febrero de 1968, al Texto Refundido y Revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento.
- Orden de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprueban las normas técnicas de diseño y calidad de viviendas sociales.
- Real Decreto Ley 31/1978 de 31 De Octubre por el que se establecen Normas sobre Construcción, Financiación, Uso, Conservación y Aprovechamiento de Viviendas de Protección Oficial.
- Real Decreto 3148/1978 de 10 de Noviembre de Desarrollo del Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de Octubre por el que se establecen normas sobre Construcción, Financiación, Uso, Conservación y Aprovechamiento de Viviendas de Protección Oficial.
- Orden de 3 de marzo de 1980, por la que se determinan las características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial

Normativa autonómica

- Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Orden de 20 de enero de 2006 relativa al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal en la segundas o posteriores transmisiones de viviendas calificadas como protegidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE MINAS

Normativa estatal

- Ley 22/1973 de 21 de julio de Minas
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería
- Real Decreto 975/2009 de 12 de junio de Gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras
- Real Decreto 777/2012, de 4 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por las actividades mineras.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Normativa estatal

- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, contemplando las necesidades de espacio que requieren las personas con movilidad reducida
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Normativa autonómica

- Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (entrará en vigor el 21 de septiembre de 2009)
- Ley 1/1999 de 31 de marzo de atención a las personas con discapacidad.
- Decreto 298/1995, de 26 de diciembre, por el que se aprueban los criterios para la adaptación de los edificios, establecimientos e instalaciones de la Junta de Andalucía y sus empresas públicas al Decreto 72/1992, de 5 de mayo (no se

deroga expresamente por el Decreto 293/2009 si bien no será de aplicación en todo lo que sea contrario al mismo).

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Normativa estatal

- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Normativa autonómica

- Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE HOSPITALES E INSTALACIONES SANITARIAS

Normativa estatal

- Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios.

Normativa autonómica

- Decreto 16/1994, de 25 de enero, sobre autorización y registro de centros y establecimientos sanitario
- Orden de 5 de noviembre 2007 por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS Y PARQUES

Normativa estatal

- Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte.
- Decreto 635/1968 de 21 de marzo, por el que se regulan las instalaciones deportivas en Centros de Enseñanza Primaria.
- Orden de 31 de mayo de 1960, sobre piscinas públicas.
- Orden de 12 de julio de 1961 por la que se someten las piscinas privadas a lo dispuesto en la de 31 de mayo de 1960, reguladora del funcionamiento de estas instalaciones de carácter público.
- Orden de 5 de junio de 1968, por la que se dictan normas técnicas sobre instalaciones deportivas de los Centros docentes de Enseñanza Primaria.

Normativa autonómica

- Ley 6/1998, de 14 de diciembre, del Deporte.
- Decreto 244/1988, de 28 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Parques Acuáticos al aire libre de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo.
- Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles

- Decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de Instalaciones Deportivas.
- Acuerdo de 16 de diciembre de 2003, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía.
- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía
- Orden de 13 de marzo de 2012, por la que se desarrolla el procedimiento para obtener la declaración de campos de golf de interés turístico en Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA INDUSTRIAL Y AGROPECUARIA

Normativa estatal

- Decreto 118/1973 de 12 Enero por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario
- Ley 8/2003 de 24 de abril de sanidad animal
- Real Decreto 1547/2004 de 25 de junio por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas
- Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas

Normativa autonómica

- Decreto 59/2005 de 1 de Marzo por el que se establece el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de establecimientos industriales, así como su control, responsabilidad y régimen sancionador.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996 por la que se determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo.
- Orden de 26 de febrero de 2004 por la que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 14/2006 de 18 de enero por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.
- Decreto 173/2001 de 24 de julio por el que se crea y regula el Registro de Industrias Agroalimentarias.
- Orden Consejería y Pesca de 3 de octubre de 2002, de desarrollo del D 173/2001 de 24 de julio.
- Orden de 21 de marzo de 2006 por la que se regula la ordenación zootécnica y sanitaria de las explotaciones equinas y su inscripción en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Normativa estatal

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02)

- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
- RD 1027/2007, de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ELECTRICIDAD

Normativa estatal

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico
- Disposiciones adicionales sexta, séptima, vigésima primera y vigésima tercera de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico así como los apartados 2 y 3 del artículo 38 y apartados 2, 3 y 4 del artículo 42 hasta la entrada en vigor del artículo 33 de ley 24/2013
- RD 223/2008 de 15 Feb. (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09)
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica
- REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Normativa autonómica

- Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión
- ORDEN de 4 de junio de 2009, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
- Orden de 30 de septiembre de 2002, por la que se regula el procedimiento para priorizar el acceso y conexión a la red eléctrica para evacuación de energía de las instalaciones de generación contempladas en el Real Decreto 2818/1998,

sobre producción de energía eléctrica por instalaciones abastecidas por recursos o fuentes de energías renovables, residuos y cogeneración

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE GAS**Normativa estatal**

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos
- RD 919/2006 de 28 Jul. (Regl. técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11)
- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS DOCENTES**Normativa autonómica**

- Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ESTACIONES DE SERVICIO**Normativa estatal**

- Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas.
- Real Decreto 155/1995, de 3 de febrero, por el que se suprime el régimen de distancias mínimas entre establecimientos de venta al público de carburantes y combustibles petrolíferos de automoción.
- RD 645/1988 de 24 Jun. (Regl. para el suministro y venta de gasolinas y gasóleos de automoción)
- Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la distribución de carburantes, en desarrollo de la Disposición Adicional Primera de la Ley 34/1992, de ordenación del sector petrolero.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos
- Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios
- Real Decreto-ley núm. 4/2013, de 22 de febrero de Medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo

ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN**CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1.- Ámbito de Aplicación**

Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las previsiones y determinaciones contenidas en el P.G.O.U. Es decir, serán tenidas en cuenta en la urbanización del suelo clasificado como urbanizable así como en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano que precisen la ejecución de un Proyecto de Urbanización. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras públicas ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en el P.G.O.U.

Artículo 2.- Vinculación

Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

Artículo 3.- Contenido

1. Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

2. En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente sobre accesibilidad y, especialmente, en las prescripciones técnicas sobre paso de peatones, escaleras, rampas, vados, mobiliario urbano y vías públicas existentes.

3. No serán de aplicación estas Normas Técnicas Generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente el P.G.O.U. asigne unas condiciones de urbanización de inferior categoría.

4. En estos casos, será el Ayuntamiento quien determine las condiciones de urbanización que deban ser exigidas, (según el proceso de gestión que corresponda) que en todo caso no deberán ser menos rigurosas que las Normas Técnicas Mínimas aquí establecidas.

Artículo 4.- El Proyecto de Urbanización. Definición y Documentación

1. Los **proyectos de urbanización** son proyectos de obras que tienen por finalidad, llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines además de otras que pueda prever el instrumento de planeamiento.

Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

Los Proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.

2. Los Proyectos de Urbanización constarán de los siguientes **documentos**:

MEMORIA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
PLIEGO DE CONDICIONES
PRESUPUESTOS

A) La **Memoria** recogerá los antecedentes administrativos, urbanísticos y técnicos y la situación actual, describiéndose los trabajos a realizar y justificándose las soluciones adoptadas. Se incluirán en ellas las características de las obras, datos previos, método de cálculo, ensayos efectuados, el plazo de ejecución de las obras, los documentos que integran el Proyecto y cualquier otro dato de interés. Igualmente se recogerá el cumplimiento de la legislación de Seguridad y Salud y el cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental.

Se incluirán los Anexos a la Memoria que se consideren necesarios para la completa definición del proyecto:

- a) Topografía y Replanteo.
- b) Estudio de tráfico
- c) Trazado de los viales
- d) Estudio geotécnico
- e) Estudio de firmes y pavimentos
- f) Abastecimiento de agua y redes de distribución
- g) Eliminación de aguas residuales
- h) Eliminación de aguas pluviales
- i) Cálculos luminotécnicos.
- j) Cálculos eléctricos
- k) Cálculos estructurales.
- l) Servicios afectados.
- m) Desvíos temporales de tráfico
- n) Vertido de residuos urbanos.
- o) Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras ambientales.
- p) Estudio de Seguridad y Salud
- q) Plan de Control de calidad
- r) Plazo y programación temporal de las Obras.
- s) Clasificación de Contratistas.

B) La **Documentación Gráfica** deben ser precisos para la correcta definición de las obras y al menos:

- a) Situación y emplazamiento.
- b) Red viaria, a escala mínima 1/500 y perfiles longitudinales y transversales, cada 20 m. a escala 1/200.
- c) Firmes y pavimentos, indicando la sección de todos los viales, incluidos los peatonales, con indicación de todos los materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.

- d) Abastecimiento de agua: Redes a escala mínima 1/500, depósitos con planteamiento gráfico de cámara de llaves, estaciones de bombeo o de reducción de presión, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
 - e) Eliminación de aguas residuales: Redes a escala mínima 1/500, depuradora, en su caso, estaciones de bombeo, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
 - f) Eliminación de aguas pluviales: Redes a escala mínima 1/500, estaciones de bombeo, zanjas, y obras especiales.
 - g) Abastecimiento eléctrico: Planta a escala mínima 1/500 de la red de media tensión, zanjas y obras especiales, centros de transformación.
 - h) Red de baja tensión y alumbrado público: Planta a escala mínima 1/500 donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y zanjas y obras especiales.
 - i) Señalización: Planta a escala mínima 1/500 donde figure la señalización horizontal y vertical y los detalles precisos.
 - j) Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano, así como detalle de todos los elementos.
 - k) Servicios afectados y desvíos de tráfico.
 - l) Implantación relativa de todos los servicios.
- C) El **Pliego de Condiciones**, aparte de las cláusulas precisas para la regulación contractual, contará al menos con los siguientes documentos:
- a) Prescripciones Generales, relativas a las Normas Técnicas Obligatorias, Responsabilidad durante la ejecución de las obras y la Seguridad y Señalización de las Obras.
 - b) Plazos.
 - c) Descripción de las Obras.
 - d) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares
- D) El **Presupuesto**: que contendrá las Mediciones, Cuadro de Precios nº 1, Cuadro de Precios nº 2, Presupuestos parciales y un Presupuesto general

Artículo 5.- Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. Con carácter general, los proyectos de urbanización, **se aprobarán** por el municipio por el procedimiento establecido en el apartado 2 del presente artículo, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

2. El procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización será el siguiente:

1º **Aprobación inicial** del proyecto de urbanización por Resolución del señor Alcalde-Presidente, previo informe de las administraciones sectoriales, cuando sea preceptivo en virtud de lo dispuesto por la legislación sectorial vigente.

En el acuerdo de aprobación inicial podrá contemplarse la posibilidad de que se entiendan definitivamente aprobados los proyectos de urbanización en caso de que no se presenten alegaciones o sugerencias en el plazo de audiencia.

2º Trámite de **audiencia a los interesados**, con citación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito afectado por el proyecto de urbanización, así como a propietarios colindantes afectados por las obras en servicios de su propiedad para que presenten, en su caso, las alegaciones o sugerencias que estimen pertinentes en el plazo de quince días a contar desde el siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación inicial.

Este trámite no será necesario cuando la totalidad de propietarios y afectados hayan presentado el proyecto de tramitación o suscriban su contenido una vez aprobado inicialmente; en cuyo caso, se procederá directamente a la aprobación definitiva del expediente, en su caso.

3º **Aprobación definitiva** por Resolución del señor Alcalde-Presidente, con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, deban producirse fruto de las alegaciones y sugerencias presentadas.

4º **Publicación** del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras de urbanización deberán describirse en la oportuna documentación complementaria del proyecto de urbanización, bien con carácter previo a su ejecución o bien, en caso de que esto último no fuese posible, antes de la recepción de las obras de urbanización y presentarse ante el Ayuntamiento para su aprobación por Resolución del señor Alcalde-Presidente.

Artículo 6.- Recepción de las Obras de Urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

3. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

4. Procedimiento para la recepción.

A.-Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización, que se haya formalizado por los propietarios de la unidad de gestión a favor del Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y la superficie de suelo precisa para materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que genera el proceso urbanístico.

B.- Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras, emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello.

C.- El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir.

D.- Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

E.- Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se formulará informe-propuesta de recepción provisional de las obras, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (o norma que la sustituya), el plazo de garantía, que será de un año.

Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

F.- Transcurrido el periodo de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

G.- Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

H. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

I. La recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, no exime al promotor de su responsabilidad de responder, por cualquier defecto constructivo por vicios ocultos o por cualquier otra causa, que no se hubiese podido conocer por parte de los facultativos municipales empleando para ello la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño.

CAPÍTULO 2 RED VIARIA

Artículo 7.- Vías públicas urbanas

1. En el trazado y diseño del viario se atenderá a lo dispuesto en las vigentes Normas Técnicas de accesibilidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

La presente normativa regirá a modo general salvo en los casos en que se deduzca otra cosa, bien en la correspondiente ficha o bien del plano de alineaciones.

Se define como vía pública urbana de uso local a aquella que presta servicio de acceso a todas las parcelas y solares, tanto de propiedad pública como privada.

2. Para estas vías, se establece a modo general un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 5 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m. no se dispondrán aceras, resolviéndose el drenaje mediante pendiente transversal hacia el centro de la vía.

3. La anchura mínima total (calzada más acerados) se puede reducir en casos excepcionales cuando, por condiciones topográficas justificadas o por situaciones de hecho de estructura de propiedad, obras e instalaciones permanentes, aconsejen una anchura inferior a 5 metros, garantizando siempre las vigentes Normas Técnicas de accesibilidad.

4. En las vías públicas urbanas con tráfico rodado y peatonal, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 3 m.; El dimensionado de las acera se deberá hacer teniendo en consideración el uso peatonal y la totalidad de elementos que componen la urbanización (ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado público) garantizando el establecimiento de itinerarios peatonales accesibles según la normativa vigente.

5. El radio mínimo del eje de la calle será de 15 m en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de las calles octogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.

6. La pendiente máxima ideal para el tráfico rodado no deberá superar el 10%. No obstante, se podrán admitir pendientes superiores cuando las alternativas de ordenación no posibiliten dicha limitación máxima siendo, en su caso, el límite máximo admisible la pendiente del 15%. La pendiente de los itinerarios peatonales accesibles deberá dar cumplimiento a las vigentes Normas Técnicas de accesibilidad.

7. En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

- a) Un solo sentido de circulación sin aparcamientos: 5 m
- b) Un solo sentido de circulación con un aparcamiento: 5,5 m
- c) Un solo sentido de circulación con aparcamientos a ambos lados: 7,7 m
- d) Dos sentidos de circulación sin aparcamientos: 6,0 m
- e) Dos sentidos de circulación con un aparcamiento: 8,25 m
- f) Dos sentidos de circulación con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m

En caso de que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada en 3,25 m por cada vía adicional.

8. Tanto en aceras como en la calzada se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirá lo indicado por las compañías suministradoras.

9. Si se dispone de una mediana física entre los dos sentidos de circulación, ésta ha de tener una anchura entre bordillos de 1 a 2 metros.

10. El Ayuntamiento podrá prever la necesidad de canalizaciones para otros servicios comunes.

Artículo 8.- Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales

1. Se establece un ancho mínimo de 3 m. tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.

2. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

3. Los itinerarios peatonales accesibles deberán cumplir las exigencias recogidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

4. Las escalinatas deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 9.- Aparcamientos

1. No se establecerán líneas de aparcamiento en vías cuya velocidad de proyecto supere los 50 km/h, salvo que se implanten en vías de servicio paralelas a aquellas.

2. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la L.O.U.A. el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo, en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m² de techo edificable.

3. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de aparcamiento las dimensiones mínimas de las celdillas serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 m. de ancho por 4,50 m. de largo.

4. En los casos de bolsas de aparcamiento, la superficie mínima por plaza será de 20 m² por automóvil y de 80 m² para autocares.

5. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.

6. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,5 m.

7. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 o fracción, garantizando a éstas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sobre accesibilidad vigente.

8. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento, deberán integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan, mediante plantaciones, mobiliario urbano u otros elementos que garanticen dicha integración.

Artículo 10.- Pavimentación

1. Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA para firmes flexibles o rígidos o normativa que la sustituya.

2. Para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

a) Firme rígido: 20 cm. de base granular y 15 cm. de hormigón tipo H-150 (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm. y 20 cm. respectivamente).

b) Firme flexible: 20 cm. de base granular y 15 cm. de macadam asfáltico.

3. En las reservas de aparcamiento y paradas de autobuses no se admitirán pavimentos asfálticos.

4. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m. como mínimo de su anchura. El pavimento será antideslizante, variando la textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

5. Normalmente, se dará un bombeo del 2% hacia cada lado si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento podrá ser de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

6. Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

7. Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

a) Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor

c) En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

8. No obstante, el Ayuntamiento podrá requerir la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en este P.G.O.U.

Artículo 11.- Vías públicas existentes

Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 12.- Recomendaciones de trazado

1. Generalidades

El trazado en planta y alzado de las vías urbanas determina absolutamente la morfología de ciudad y la separación de espacios públicos y privados, además de estructurar y articular las relaciones entre los diversos elementos de la ciudad.

Así pues, los principales aspectos a considerar en el trazado de nuevo viario, serán los de integración y de funcionalidad.

El primer requisito es referente a la integración con la trama urbana existente, de forma que se mantenga la unidad estructural del núcleo, sin fisuras funcionales o estéticas en la solución de continuidad, respetando al máximo posible arbolado,

edificaciones u otros hitos del territorio previamente existentes. La integración se procurará igualmente respecto de la topografía y el paisaje, evitando grandes modificaciones de éstos.

El segundo extremo concierne al cumplimiento de unas funciones determinadas dentro del sistema viario -tránsito rodado urbano e interurbano, acceso a las propiedades, aparcamientos, etc.-, y hacerlo de forma fluida y sin provocar interferencias con otras actividades urbanas, de transporte o de cualquier otra índole.

Para la consecución de éste último objetivo se procederá a favorecer la jerarquización viaria, diferenciando morfológicamente y en cuanto a capacidad de tránsito unas vías de otras. El trazado no sólo deberá reunir características suficientes para el tráfico que debe servir, sino que lo debe condicionar, adecuándolo al uso previsto. En particular se evitarán los trazados rectilíneos y secciones transversales holgadas que induzcan a altas velocidades de circulación de los vehículos en las vías locales.

En vías de carácter interurbano el trazado se ajustará lo dispuesto en la Norma 3.1-IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

En general, para vías de nuevo trazado se atenderá, en la medida de lo posible y adaptándolas a la casuística concreta del problema a tratar, a las recomendaciones técnicas expuestas en las siguientes publicaciones o normativas que las sustituyan:

- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. MOPTMA, 1995.
- Carreteras Urbanas. Recomendaciones para su planeamiento y proyecto. Dirección General de Carreteras, 1992.
- Recomendaciones sobre glorietas. Dirección General de Carreteras, 1999.
- Recomendaciones para el proyecto de intersecciones. Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales, 1967.
- Adicionalmente a estas consideraciones de carácter general, se establecen como obligatorios los preceptos a continuación expuestos.

2. Trazado en planta

a) Excepto en aquellos cambios de alineación que se articulen mediante plazas, glorietas, cruces, u otros puntos singulares de trazado, los radios mínimos de los ejes de las curvas de acuerdo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	100	45 - 15 - 45	1,5
Vías colectoras	45	36 - 12 - 36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	25	30 - 6 - 30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	9	30 - 6 - 30	0,75

b) En intersecciones los radios mínimos de bordillo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	20	45 - 15 - 45	1,5
Vías colectoras	15	36 - 12 - 36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	8	30 - 6 - 30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	4	30 - 6 - 30	0,75
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales	NO	36 - 12 - 36	0,60

Cuando intersecten dos vías de diferente jerarquía, se podrán adoptar curvas de tres centros asimétricas.

3. Trazado en alzado

a) Las pendientes longitudinales de calzada del viario de tránsito rodado se adecuarán a lo indicado en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Máxima recomendable	Máxima ocasional
Arterias y travesías	5%	7%
Vías colectoras	6%	10%
Vías locales	6%	15%
Vías en polígonos industriales	5%	7%

Excepcionalmente podrán excederse los valores anteriores si los condicionantes topográficos impidieran otra solución, lo cual deberá ser adecuadamente justificado.

A partir de pendientes del 12% se emplearán pavimentos antideslizantes.

b) Para el viario peatonal y las aceras del viario mixto, se observarán los siguientes extremos:

- Cuando la pendiente sea mayor del 6% se empleará pavimentación antideslizante.
- Cuando la pendiente media de un determinado tramo supere el 8% o 50 m al 12%, se recurrirá al uso de rampas italianas o sucesión de escaleras y rampas.
- Cuando la pendiente media supere el 25% no se emplearán rampas italianas, quedando como únicas soluciones las basadas en escaleras o sucesión de escaleras y rampas.

c) No obstante lo anterior, deberá existir al menos un itinerario de acceso a cada edificación accesible según los criterios de la legislación sobre accesibilidad vigente.

4. Sección transversal

La sección transversal de cualquier viario de nueva implantación se diseñará adecuando las dimensiones de los elementos que la conforman a las dadas en la siguiente tabla:

Tipo de vía		Ancho mínimo de vía	Ancho mínimo de carril	Ancho máximo de carril	Ancho mínimo de acera
Arterias y travesías		10,00 m	3,50 m	3,60 m	1,80 m
Vías colectoras		9,60 m	3,30 m	3,50 m	1,80 m
Vías locales con tráfico rodado	Con diferenciación peatón-vehículo	6,00 m	3,00 m	3,25 m	1,80 m
	Sin diferenciación	5,00 m	-	-	-
Vías locales peatonales		3,00 m	-	-	1,80 m
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales		10,00 m	3,50 m	3,75 m	1,80 m

a) En general no se dispondrán arcenes salvo en vías de carácter marcadamente interurbano, en cuyo caso tendrán un ancho mínimo de 1 m.

b) El drenaje de la calzada se efectuará evacuando el agua mediante la disposición de pendientes transversales desde el eje hacia los márgenes (bombeo) de hasta un 2%. En general no se adoptarán peraltes de ningún tipo, salvo en vías donde se permita el desarrollo de altas velocidades. En vías sin diferenciación entre aceras y calzadas, se establecerá el drenaje de los márgenes hacia el eje.

c) El gálibo mínimo a respetar en vías sin restricciones a la circulación será de 4,50 m. Cuando en viario existente no pueda respetarse este extremo por condicionantes insalvables, se restringirá la altura máxima de los vehículos que puedan acceder a él mediante la señalización apropiada.

5. Aceras

1. En vías de velocidad de proyecto superior a 50 km/h, la separación entre aceras y calzadas será completa, materializándose mediante elementos físicos de separación tales como franjas verdes, vallado, etc.

6. Firmes y pavimentos

a) El dimensionado de las capas de firme de las vías urbanas se efectuará según la Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía (O.C. 1/99), recomendándose el empleo de la aplicación ICAFIR o normativa que la sustituya. No será preceptivo lo anterior para vías con pavimento de adoquín.

Las categorías de tráfico a considerar en cada caso para el dimensionado serán como mínimo:

Tipo de vía	Categoría de tráfico mínima
Arterias y travesías	T3A
Vías colectoras	T3B
Vías locales	T4B
Vías principales y accesos a polígonos industriales	T1
Vías secundarias en polígonos industriales	T2A

Se observarán las especificaciones técnicas acerca de los materiales y modo de ejecución recogidas el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes de la Dirección General de Carreteras (PG-3) o normativa que la sustituya.

En arterias y travesías la capa de rodadura estará constituida por una mezcla bituminosa drenante.

b) Para el dimensionado de la capa de firme en las franjas de aparcamiento se podrá considerar una categoría de tráfico T4B.

c) Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

d) Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

- Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.
- Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.
- En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

e) Siempre que las características constructivas, composición y sistema de ejecución resulten idóneos respecto a la textura, resistencia al deslizamiento, lisura, drenaje de la superficie, etc., en las calzadas de las vías de tráfico se aconseja utilizar pavimentos cuyas características y propiedades reflexivas resulten adecuadas para las instalaciones de alumbrado público, al objeto de lograr la máxima luminancia y uniformidad a igualdad de iluminancia consiguiéndose, por tanto, una mayor separación entre puntos de luz. Es decir, se procurará un coeficiente de luminancia medio o grado de luminosidad Q0 lo más elevado posible, y cuyo factor especular S1 sea bajo.

7. Otros aspectos

a) En medianas con un ancho mayor de 1,50 m, se dispondrán plantaciones (setos y/o arbolado), bordillos infranqueables, bolardos o cualquier otro método que impida el estacionamiento sobre ella.

b) Las tapas de registro dispuestas en viario público tendrán conformidad a la norma UNE-EN-124.

c) Al objeto de evitar ruidos e incomodidades al usuario, las tapas de las arquetas o pozos de registro de las infraestructuras urbanas situadas en la calzada del viario, se ubicarán fuera de las bandas de rodadura de los vehículos al transitar por los

carriles (en eje de vía si ésta es de carril único o eje de uno de los carriles si existe más de uno).

d) Cuando se proceda a la apertura de zanjas en firmes existentes, se evitará la ortogonalidad de su directriz respecto del eje de la vía, trazándose de forma oblicua a la trayectoria de circulación de los vehículos con un ángulo de esviaje mínimo de 30°. Igualmente se observará, la anterior prescripción en el trazado de las juntas de firmes, y, si es posible, también en las juntas entre pavimentos de distinto material.

CAPÍTULO 3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 13.- Captación y Dotaciones

1. Los proyectos de urbanización definirán la infraestructura de abastecimiento de agua necesaria para cubrir las demandas en su ámbito de actuación, pudiendo extenderse más allá de éste para conectar la red proyectada con la red principal.
2. En el dimensionado y cálculo de la red proyectada se modelizará adecuadamente la red resultante de forma que queden considerados los efectos y repercusiones de la adición de la nueva red al funcionamiento de la existente.
3. Las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, así como sus elementos puntuales, se ubicarán en viales de dominio público. Se admitirá que ocasionalmente, por razones fundadas, lo hagan en zonas verdes públicas, siempre que no altere ni afecte a la funcionalidad o excluyan o limiten el uso público. Excepcionalmente, si no hubiera posibilidad técnica alguna, podrán establecerse en suelo privado libre de edificación. Únicamente se permitirá su ubicación bajo edificación si el tramo de red afectado fuera instalado en galería de servicios u otra forma que permita su explotación, reparación, sustitución o ampliación sin afectar la edificación existente.
4. La instalación, materiales, control y pruebas de la ejecución de las redes de abastecimiento y distribución se acomodarán a lo dispuesto en el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas.

Artículo 14.- Captación y Dotaciones

1. En los proyectos de urbanización en los que se incluyan obras de captación así como en cualquier clase de actuación urbanística se justificará que la dotación de agua sea suficiente para las necesidades higiénico-sanitarias de la población y el desarrollo de la actividad en la zona de abastecimiento.
2. Se dimensionarán las obras de captación y las infraestructuras de transporte en alta (bombas, conducciones, etc) para el caudal correspondiente a las siguientes dotaciones:
 - 250 l/hab ·día para consumos urbanos.
 - 0,55 l/s ·ha para los industriales.

No obstante resulta recomendable un estudio pormenorizado de las necesidades de agua para los usos industriales en función del tamaño y tipo de industria que, bien se tuviera conocimiento, bien se estima pudieran instalarse en el polígono.

Sobre éstas estimaciones de consumo, para obtener los caudales de diseño se aplicará un coeficiente de punta (horario y diario) igual a 3 si se efectúa un cálculo en régimen permanente o una distribución de consumo en 8 h si se efectúa una simulación temporal. Se tendrán igualmente en cuenta las posibles puntas estacionales en la demanda.

3. En cuanto a los parámetros de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente.

En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano o normativa que lo sustituya.

La calidad del agua de la captación deberá ser tal que pueda ser potabilizada con los tratamientos previstos en el sistema de abastecimiento.

Se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Artículo 15.- Almacenamiento

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores residenciales o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la suma de:

- El volumen de regulación necesario en función del régimen de alimentación del depósito y la curva de demanda previstos. Como mínimo será un volumen equivalente a la demanda prevista para el día de máximo consumo.
- El volumen para averías. Como mínimo un 25% del consumo medio diario.
- La reserva de incendios abajo establecida.

2. En los suelos con uso turístico exclusivo, se dispondrá un almacenamiento propio que cumpla los requisitos que exigidos en el Decreto 14/1990, de 30 de Enero, sobre requisitos mínimos de infraestructuras de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos o normativa que lo sustituya. En establecimientos hoteleros regirá el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, o normativa que lo sustituya. Para la determinación de estas capacidades se considerarán las demandas correspondientes a las dotaciones establecidas en el apartado anterior.

3. Se preverá un volumen de reserva para incendios de 120 m³ por cada núcleo o subred de abastecimiento independiente.

Artículo 16.- Redes de distribución

1. Las redes de distribución pública o privada serán en la medida de lo posible de diseño mallado, buscando que el agua pueda llegar a cualquier punto por, cuando menos, dos caminos distintos.

Se evitarán aquellos elementos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida.

2. Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad de que las redes de abastecimiento de agua internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas y urbanizables, que puedan influir de forma acumulativa en la presión y en los caudales de las redes de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la sobresaturación de las redes.

3. Se dispondrán un número de válvulas de corte suficiente para minimizar el número de viviendas que queden sin servicio ante un eventual corte por avería, reparaciones, mantenimiento o ampliación de los elementos de la red. Se seguirá el criterio de instalar el menor número de válvulas que sea posible, que asegure una adecuada maniobrabilidad en el funcionamiento.

Hasta un diámetro de 250 mm. Las válvulas serán de compuerta con cierre elástico y se dispondrán directamente enterradas (sin arqueta), con los adecuados prolongadores del sistema de accionamiento hasta las proximidades del nivel del terreno, colocándose un trampillón de protección accesible para el personal de la Entidad Explotadora del Servicio.

Para diámetros superiores a 250 mm. Se instalarán válvulas de mariposa, con dispositivo de desmultiplicación para maniobra, y se alojará en arquetas de las características y dimensiones fijadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

4. La traza de los ramales discurrirá en planta preferiblemente por la acera, a una distancia mínima aconsejable de fachada de 1 m. Las distancias mínimas horizontales a otros servicios será de 0,75 m a conducciones de saneamiento y 0,5 m a las demás. En alzado, la profundidad de enterramiento mínima será de 1 m bajo calzada y 0,75 m bajo aceras. La distancia vertical mínima a otras conducciones será de 0,50 m.

5. La presión de servicio estará comprendida entre 200 y 600 kPa (20 a 60 metros de columna de agua). Para conseguir el cumplimiento del anterior precepto se utilizarán válvulas reductoras de presión, no admitiéndose el empleo de válvulas de regulación o corte para la consecución de tal objetivo. Se dimensionará la red para que la cota piezométrica supere como mínimo en 15 metros la altura máxima de las edificaciones previstas (presión residual de 150 kPa). Si esto último no fuera posible, el proyecto de urbanización podrá determinar la necesidad de disponer grupos de presión en las edificaciones.

6. El diámetro mínimo de las tuberías será de 80 mm.

Las velocidades máximas admisibles serán de 1 m/s para diámetros iguales o inferiores a 150 mm y 1,5 m/s para los superiores. Se podrán superar éstas velocidades en diámetros mayores de 500 mm.

Los materiales de tubería a emplear serán hormigón armado o pretensado, fundición dúctil o polietileno de alta densidad. Se prohíbe el empleo de tuberías de fibrocemento o PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías y arquetas proyectadas.

7. En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán como máximo a dos parcelas. Se ejecutarán los ramales y llaves antes de la colocación del pavimento o acerado.

En los cambios de dirección de las conducciones, válvulas o cualquier otro elemento que ocasionen empujes mecánicos, se dispondrán los anclajes necesarios para que tales esfuerzos no sean transmitidos a la propia conducción.

En todos los accesorios intercalados en la conducción, se dispondrán carretes telescópicos que faciliten su desmontaje.

8. A lo largo de los viales se colocarán bocas de riego con una separación máxima de 100 metros, que estarán conectadas a la red de distribución secundaria.

9. Se dispondrán hidrantes contra incendios bajo rasante conforme a UNE 23.407:1990, cuya instalación cumplirá lo establecido en el R.D. 1942/1993 de 5 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios o normativa que lo sustituya.

Estos se colocarán en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación o estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23.033-1:198 o normativa que la sustituya 1, y situados a una distancia entre ellos no superior a 200 m medidos por espacios públicos. Independientemente de lo anterior cada uno abastecerá una superficie no mayor de 4 ha.

El diseño y dimensionado de la red deberá ser tal que permita que los hidrantes sean capaces de aportar un caudal de agua de 120 m³ en dos horas (16 l/s) con una presión mínima de 100 kPa (10 m.c.a.). Este caudal deberá poder conseguirse en cualesquiera dos hidrantes simultáneamente.

10. Las condiciones de las redes de agua contra incendios de cada edificación vendrán determinadas por la aplicación de la normativa vigente.

Artículo 17.- Ejecución de las obras

1. Zanjas.

Las tuberías se alojarán normalmente en zanjas, descansando sobre un lecho de tierra blanda o arena de una altura mínima de 10 cm, y con relleno ligeramente consolidado hasta la generatriz superior del tubo.

Si la tubería de agua cruza una conducción de aguas residuales es aconsejable establecer sobre ésta una protección suplementaria.. Los tubos de agua deben situarse siempre por encima de las aguas residuales.

2. Recubrimientos.

Las alturas de cobertura estarán comprendidas entre un mínimo de un metro y un máximo de dos metros, cuando las tuberías discurran por zonas en las que exista tráfico rodado, salvo que se proyecte el debido recubrimiento de protección.

Cuando las tuberías discurran por las aceras, o por zonas en las que esté asegurada la no existencia de cargas rodantes, la profundidad de enterramiento, a la clave superior del tubo, no será menor de 0,60 m. ni mayor de 1,00 m.

3. Anclajes.

En los codos, derivaciones y bridas ciegas se producen esfuerzos que hay que compensar mediante macizos de hormigón debidamente dimensionados.

4. Arquetas.

Las válvulas de desagüe, y las ventosas que se coloquen a lo largo de las tuberías, estarán situadas en el interior de arquetas de las características y dimensiones homologadas por la Entidad Explotadora del Servicio. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil.

CAPÍTULO 4 SANEAMIENTO**Artículo 18.- Redes de alcantarillado**

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 20 cm. (30 cm. en sistemas unitarios).

Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

Se adoptará preferentemente un sistema separativo de saneamiento. En casos de sistema unitario, si topográficamente es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.

2. Las tuberías podrán ser de hormigón armado o pretensado, gres, PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías, pozos y demás elementos enterrados que se proyecten.

3. Los parámetros de funcionamiento de la red en cualquier situación considerada estarán comprendidos entre los siguientes valores:

Velocidad	mínima	0,60 m/s
	máxima residuales	3,00 m/s
	máxima a caudal máximo	5,00 m/s
Calado	mínimo	20,0 %
	máximo	80,0 %
Profundidad de enterramiento (sobre clave)	mínima	1,50 m
	máxima	6,00 m

4. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg. pudiendo alcanzarse los 5 m/seg. para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

5. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 40 m.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil, de diámetro mayor a 600 mm. Estarán dotadas de junta de elastómero que evite los ruidos, rótula de apertura y dispositivo de acerrojado. Quedarán perfectamente niveladas con el pavimento de la calzada o acera en la que se dispongan.

6. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

7. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas, acometiendo preferentemente en los pozos de registro.

8. El recubrimiento mínimo de la red será de 1,20 metros, adoptándose medidas de protección en el caso de que no sea posible.

Artículo 19.- Evacuación de aguas pluviales

1. La red de aguas pluviales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo las áreas libres de uso y dominio público.

2. La red de aguas pluviales de la zona a urbanizar debe ser capaz de evacuar las aguas propias de la misma más las que procedan de las cuencas situadas aguas arriba de ella.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

3. Para la propia zona a urbanizar, el procedimiento de cálculo respetará los siguientes parámetros:

- Período de retorno de 50 años.
- Coeficientes de escorrentía:
 - Viales y aparcamientos: 0,8
 - Areas libres no pavimentadas: 0,2
 - Parcelas edificables: 0,5 x (tanto por uno de ocupación + 1)

4. Los absorbedores serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, de clase D-400 ó c-250.

Se colocará un absorbedor de calzada cada 20 m. de vial como mínimo, en ambos lados de la calzada, así como en los puntos bajos de la red viaria.

Cuando la pendiente del vial sea superior al 5%, cada absorbedor será doble.

5. Cuando en la zona a urbanizar ingieran aguas pluviales procedentes de cuencas no urbanas, se diseñará de forma adecuada el sistema de recogida y canalización de las mismas, disponiendo el correspondiente pozo decantador de materiales sólidos antes de su incorporación a la red proyectada.

El vertido puede hacerse a un punto de la red de pluviales ubicado aguas abajo o directamente a cauce público. En todo caso, el punto concreto de vertido se diseñará con las correspondientes protecciones antierosión y antisocavación.

6. Los imbornales con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 300 m² de viario.

Artículo 20.- Evacuación de aguas residuales

1. El trazado en planta de las redes de alcantarillado deberá discurrir necesariamente por suelo de uso público, y en caso contrario se establecerá documentalmente la servidumbre correspondiente.

Dicho trazado se ubicará bajo el eje de alguno de los carriles de los viales, de forma que las tapas de los pozos de registro queden fuera de las huellas de rodadura de los vehículos, al objeto de evitar ruidos e incomodidades al tráfico rodado por discontinuidades en la superficie.

2. Será obligatorio en viales cuyo ancho supere los 15 m, disponer doble tubería.

3. El dimensionamiento de las redes de saneamiento se efectuará para que el régimen hidráulico en las situaciones de caudal máximo y caudal mínimo se encuentre dentro de los parámetros establecidos. Se tendrá en cuenta la necesidad de evacuar los caudales acumulados por áreas conexas aguas arriba de la red.

El máximo caudal de aguas negras se estimará con igual dotación que la considerada para abastecimiento, afectando el caudal resultante de un coeficiente de punta como mínimo igual a 2,25. Para la determinación del caudal mínimo se utilizará un coeficiente de punta máximo de 0,33.

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cargas de descarga automática (20 l/seg), las cuales se colocarán en las cabeceras de los ramales obligatoriamente.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales vertidos uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan vertidos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

5. En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos de una arqueta por cada parcela. Esta arqueta será fácilmente inspeccionable y tendrá la tapa de fundición.

Artículo 21.- Vertido y depuración

1. La calidad de los efluentes vertidos a la red de saneamiento será tal que no provoque problemas tanto en su recorrido por las conducciones de dicha red como en la Estación Depuradora de Aguas Residuales o en la calidad del efluente vertido por ésta.

En particular no se permitirán vertidos que contengan sustancias contaminantes que provoquen un malfuncionamiento en la E.D.A.R. o no sean eliminables por los procesos convencionales establecidos en la E.D.A.R. y que pasarían directamente al efluente de ésta.

2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3. Las actuaciones urbanísticas o edificaciones aisladas en suelos urbanizables o no que no tuvieran posibilidad de verter las aguas residuales que generen al sistema municipal de alcantarillado, deberán efectuar una depuración autónoma de forma que el efluente reúna los requisitos de calidad legalmente establecidos para su vertido. Dicha depuración constará como mínimo de una decantación primaria y un tratamiento secundario

4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso, la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable.

Artículo 22.- Vertido de aguas depuradas urbanas

1. Deberá solicitarse de la Confederación Hidrográfica autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Esta autorización no exime de la obligación de obtener del citado organismo la autorización de vertido según el procedimiento establecido en los artículos 246 y ss. del Reglamento del Dominio Hidráulico o normativa que los sustituya con carácter previo a la realización del vertido de aguas residuales.

2. Los parámetros característicos del efluente de la EDAR no superarán los valores de concentración establecidos en la Tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico o normativa que la sustituya.

- * pH entre 5,5 y 9,5
- * SS 80 mg/l
- * D.B.O.5 40 mg/l
- * D.Q.O. 160 mg/l

Artículo 23.- Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento

1. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o, incluso, modificando sus procesos de fabricación de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 5 ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 24.- Redes eléctricas y centros de transformación

1. Las líneas de transporte de energía eléctrica en alta tensión se acogerán a lo prescrito en el Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión, aprobado por RD 223/2008 de 15 Feb. (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09) o normativa que lo sustituya. Los centros de transformación proyectados se ajustarán a lo establecido en el Reglamento sobre

condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, aprobado por Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, y sus instrucciones técnicas complementarias MIE-RAT, aprobadas por Orden de 6 de julio de 1984 o normativa que lo sustituya.

2. Las acometidas, redes de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y demás instalaciones eléctricas cumplirán lo determinado en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y las Normas Particulares y Condiciones Técnicas de Seguridad de Endesa en Andalucía, aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2.005, de la Dirección general de Industria, Energía y Minas o normativa que lo sustituya.

3. Las líneas de alta y baja tensión así como las de alumbrado público que discurren por suelos urbanos y urbanizables serán subterráneas.

No obstante, se permitirán trazados aéreos de líneas de baja tensión cuando para su soterramiento fuera necesaria la destrucción de elementos del patrimonio histórico.

4. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas. Podrán ser subterráneas o en superficie y dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas para evitar accidentes.

5. A efectos de dimensionamiento de las redes, se atenderá a lo dispuesto en la "Instrucción de 14 de octubre de 2004, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial" o normativa que la sustituya. La dotación eléctrica por parcela se efectuará conforme a la ITC-BT-10 Previsión de cargas para suministros en baja tensión, del Reglamento electrotécnico para baja tensión o normativa que lo sustituya.

6. La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual podrá fijar, adicionalmente a las recogidas por la legislación vigente, condiciones técnicas particulares de diseño y ejecución de obras e instalaciones.

CAPÍTULO 6 ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 25.- Aspectos generales

1. En la implantación del alumbrado urbano se atenderá tanto a los objetivos luminotécnicos como a su protagonismo en la configuración del ambiente urbano, adecuando su estética y escala a los rasgos propios del ambiente en el que deba integrarse.

2. En aquellos casos particulares en que, por la iluminación de zonas o elementos singulares del patrimonio, las exigencias de temperatura de color, índice de rendimiento de color o cualquier otro parámetro luminotécnico debidamente justificado, desaconsejen o impidan la aplicación de los siguientes preceptos, se aceptarán condiciones distintas de las expresadas, tendiendo en la medida de lo posible a maximizar el rendimiento energético y minimizar la contaminación lumínica.

3. Las condiciones técnicas a contemplar en el diseño, proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público serán las recogidas en el Reglamento de

eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 así como en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, y en particular en su ITC-BT-9 Instalaciones de alumbrado exterior, sin perjuicio de posteriores modificaciones normativas. No obstante, dado que el objeto del citado reglamento no es establecer valores mínimos para los niveles de iluminación, se recogen a continuación regulación para las situaciones más comunes y otras situaciones no contempladas en él.

4. Igualmente se contemplará lo establecido en el Decreto 357/2010 de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética o disposición que lo sustituya.

Artículo 26.- Niveles de Iluminación

1. Los requerimientos luminotécnicos que deberá cumplir el sistema de alumbrado público serán acordes a lo indicado en la instrucción técnica complementaria "EA-02 Niveles de Iluminación". Igualmente, aunque con carácter de recomendación, se podrá recurrir a la publicación CIE-115 de 1.995 o normas que las sustituyan.

2. Para calzadas de tráfico rodado las clases de alumbrado a disponer son:

Clases de vías	Clase de alumbrado
Arteria y travesías	ME2
Vías colectoras	ME4
Vías locales	ME5

Se podrán adoptar, justificadamente, otras clases de alumbrado que se adecuen mejor a las características de las zonas a iluminar, siguiendo los principios de la mencionada CIE-115.

Los niveles luminotécnicos para las clases de alumbrado ME vienen dados por:

Clase de alumbrado	Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas			Deslumbramiento perturbador	Iluminación de alrededores
	Luminancia media L_m [cd/m^2]	Uniformidad global U_0	Uniformidad longitudinal U_l	Incremento umbral TI [%]	Relación entorno SR [lux]
ME1	2,00	0,4	0,70	10	0,50
ME2	1,50	0,4	0,70	10	0,50
ME3	1,00	0,4	0,50	10	0,50
ME4	0,75	0,4	0,40	15	0,50
ME5	0,50	0,4	0,35	15	0,50

Los niveles de L_m , U_0 , U_l y SR corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. Los de TI corresponden a valores máximos iniciales. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

No podrán superarse los valores dados en un factor superior a 1,50.

3. Para la iluminación de áreas singulares del viario rodado (enlaces e intersecciones, glorietas, zonas de reducción del número de carriles o disminución del ancho de la calzada, curvas y viales sinuosos en pendiente, zonas de incorporación de nuevos carriles, pasos subterráneos, etc.) se aplicará preferentemente el criterio de luminancia expuesto para las clases de alumbrado ME. Se considerará en éste caso un alumbrado cuya clase sea un grado superior al mayor de los correspondientes a las vías que tomen parte en el punto singular.

Si no fuera posible la aplicación del anterior criterio, se emplearía el de iluminación, diseñando el alumbrado para una clase de iluminación CE del mismo grado que el más alto de los grados ME de las vías relacionadas, excepto en las situaciones expuestas en la siguiente tabla:

Área singular	Iluminancia según clase de iluminación
Pasos subterráneos	CE(N) = ME(N)
Uniones, intersecciones, enlaces, rampas, nudos y zonas con ancho de carril restringido	CE(N) = ME(N-1)
Pasos a nivel de ferrocarril Simple Complejo	CE(N) = ME(N) CE(N) = ME(N-1)
Glorietas o plazas sin señalizar Compleja o grande Complejidad media Simple o pequeña	CE1 CE2 CE3
Zonas de embotellamiento donde se forman colas de vehículos Compleja o grande Complejidad media Simple o pequeña	CE1 CE3 CE5
Zonas de aparcamiento	CE4

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

Los niveles luminotécnicos correspondientes a las clases de iluminación CE vienen definidos por los siguientes parámetros:

Clase de iluminación	Iluminancia media E_m [lux]	Uniformidad media U_m
CE0	50	0,40
CE1	30	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

4. En vías y zonas peatonales, el alumbrado a disponer será el determinado en la siguiente tabla:

Tipo de vía peatonal	Clase de alumbrado
Vías de alto prestigio urbano	P1
Uso nocturno intenso por peatones o por ciclistas	P2
Uso nocturno moderado por peatones o por ciclistas	P3
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes	P4
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P5
Uso nocturno muy reducido por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P6
Vías donde solamente se requiere el guiado visual proporcionado por la luz directa de las luminarias	P7

Las clases P5, P6 y P7 corresponden a instalaciones donde el riesgo de delito no es significativo.

Los niveles luminotécnicos requeridos para cada clase de iluminación P, quedan definidos por los siguientes parámetros:

Clase de alumbrado	Iluminancia horizontal (en toda la superficie utilizada)	
	Iluminancia media E_m [lux]	Iluminancia mínima E_{min} [lux]
P1	20	7,5
P2	10	3
P3	7,5	1,5
P4	5	1
P5	3	0,6
P6	1,5	0,2
P7	No aplicable	No aplicable

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

5. Se dispondrán dispositivos de apagado o, preferiblemente, de reducción de flujo, de forma que a partir de las 12 de la noche el nivel de luminancia baje un grado, manteniendo los parámetros de uniformidad y control del deslumbramiento.

En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2.000 m², no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo un punto de luz a pie de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

Artículo 27.- Equipos auxiliares

1. Los cuadros de alumbrado deberán incorporar, además de los elementos propios de mando y protección, equipos de medida electrónicos, comunicaciones integradas incluso antenas, sistemas de ahorro energético basados en estabilizadores-reductores de tensión en cabecera de línea y terminales inteligentes para el mando y control centralizado capaces de actuar según su propia programación de forma autónoma y que puedan integrarse con facilidad en una Red Centralizada de Telegestión.

2. Se emplearán preferentemente balastos electrónicos que permitan la regulación del nivel luminoso.

Artículo 28.- Soportes y báculos

1. En la instalación de báculos sobre aceras, se tendrá especial cuidado en respetar las condiciones de accesibilidad establecidas en la legislación vigente en la materia.

2. Cuando el ancho de acera sea inferior a 1,50 m y la altura de las fachadas sea suficiente, se preferirá la instalación de las luminarias sobre brazo mural, aún a costa del aumento del número de puntos.

3. Se incluirá en la documentación justificación del cálculo mecánico de la cimentación de los báculos y columnas, así como de los anclajes de éstos y de los brazos murales.

Artículo 29.- Luminarias

1. El tipo de luminaria y su colocación serán tales que el FHSinst (flujo hemisférico superior instalado) sea menor del 0% en zonas de interés natural y no supere el 5% en el resto. Para ello estarán dotadas de reflector óptico para orientar el flujo adecuadamente. El cierre será preferiblemente de vidrio plano.

2. Las instalaciones de iluminación mediante proyectores, cuando éstos no se sitúen en la vertical de la zona a iluminar, evitarán su instalación inclinada mediante el uso de proyectores asimétricos. Se evitará igualmente su instalación de forma que el apuntamiento forme un ángulo superior a 70°.

3. Los factores de depreciación empleados serán los recogidos de la publicación CIE 92 – 1.992 "Guía para iluminación de áreas urbanas":

Intervalos de limpieza [meses]	Grado de protección del alojamiento de la lámpara					
	IP-23			IP-54		
	Grado de contaminación					
	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)
6	0,61	0,69	0,96	0,91	0,92	0,96
12	0,53	0,62	0,94	0,86	0,88	0,94
18	0,48	0,58	0,92	0,83	0,85	0,92
24	0,45	0,56	0,91	0,81	0,83	0,91
36	0,42	0,53	0,90	0,79	0,82	0,90

(1) La contaminación alta se produce en el centro de grandes áreas urbanas y en zonas altamente industrializadas.

(2) La contaminación media se produce en zonas semi-urbanas, residenciales y poco industrializadas.

(3) La contaminación baja se produce en zonas rurales.

Por ello, para mejorar el factor de depreciación, se emplearán luminarias con un grado de protección de la óptica mínimo IP-54.

El grado de protección del equipo mínimo será IP-54.

Artículo 30.- Lámparas

1. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en esta materia, el tipo de lámpara preferente será el de vapor de sodio de alta presión, o cualquier otra que cumpla los siguientes requisitos mínimos:

- Eficacia luminosa mayor de 100 lm/W.
- Vida útil mínima de 10.000 h.
- Posibilidad de regulación del nivel luminoso.
- Poca sensibilidad de la respuesta cromática ante la reducción de potencia de funcionamiento.
- Libre de parpadeos y efectos estroboscópicos.
- Baja radiación ultravioleta.
- En ningún caso se emplearán lámparas de incandescencia.

CAPÍTULO 7 REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES**Artículo 31.- Características generales**

1. Debido a la inexistencia de legislación específica en la materia, excepto la referida a infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones; para determinar las características constructivas de las instalaciones y el material empleado en las mismas deberán utilizarse como referencia las normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 referente a telecomunicaciones de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) o disposiciones que las sustituyan.

2. Para garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, en el diseño de las infraestructuras tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el municipio

CAPÍTULO 8 RESIDUOS URBANOS**Artículo 32.- Residuos urbanos**

1. Se preverán en los proyectos de urbanización los espacios necesarios para la ubicación de los contenedores de residuos urbanos. Tales espacios deberán ser adecuados al sistema de recogida existente, tanto para albergar el número y tipo de los contenedores previstos en cada punto, como para permitir el fácil acceso de los vehículos de recogida.
2. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán a vertedero controlado.
3. Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables.
4. Queda prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN**CAPÍTULO 1 NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS****Artículo 1.- Condiciones relativas al diseño de los Alojamientos**

1. **Programa mínimo.** Todo alojamiento deberá cumplir el siguiente programa mínimo:

- a) Salón-comedor.
- b) Cocina.
- c) Un Dormitorio.
- d) Baño.

Este programa mínimo se podrá ejecutar de forma compartimentada o en espacio único. En este último caso, los usos anteriores se incluyen en una única unidad espacial a excepción del baño.

2. **Superficie útil de una dependencia.** Es el área de suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 2,00 metros. La superficie útil mínima en cada una de las dependencias serán las siguientes:

l) Salón-comedor. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ²)	14	16	18	20

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro.

II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,50 m. de diámetro.

III) Salón-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de estudios o apartamentos de un dormitorio será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 20 m². Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro.

IV) Dormitorio. En función del número de plazas los dormitorios tendrán las superficies mínimas siguientes, incluidas las superficie de los armarios:

Dormitorio doble	10,00 m ²
Dormitorio sencillo	7,00 m ²

En todos los alojamientos existirá, al menos, un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados. El Diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m. en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

V) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. útil (m ²)	5	6	8	10

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VI) Baño y aseo. La superficie mínima del baño y el aseo será de 4 y 2 m² respectivamente. Se podrá inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.

3. **Altura libre mínima de las dependencias.** La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

Artículo 2.- Condiciones higiénico sanitarias

1. **Condiciones de ventilación e iluminación.** A efectos de determinación de las condiciones de iluminación y ventilación se designa como estancia cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

a) Como regla general, todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, la estancia principal habrá de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma.

No obstante, se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuya estancia principal abre hueco a patio) siempre que el patio cumpla las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en el presente P.G.O.U.

b) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. A estos efectos, la superficie de los huecos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la estancia, siendo las condiciones de diseño y distribución las que figuran en el presente P.G.O.U. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería abierta.

c) En función del tipo de patio, cuya definición se incluye en la presente normativa urbanística en las Normas Regulatoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

c.1) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.

c.2) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.

c.3) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

c.4) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

d) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 2 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

e) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patio de luces. Se permitirá en estos casos elementos técnicos que aseguren las condiciones de ventilación e iluminación adecuadas.

2. Viviendas interiores en patios de parcelas: En los patios de parcelas catastrales ubicadas en el suelo urbano, y destinadas principalmente al uso residencial en régimen de propiedad horizontal, se admitirán viviendas interiores ventiladas e iluminadas desde un patio de parcela, si se cumple lo siguiente:

- a) Que para la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se redacte un Estudio de Detalle, donde se establezcan de forma pormenorizada, las alineaciones exteriores e interiores de las distintas edificaciones, los accesos peatonales y/o rodados -en su caso-, debiendo justificarse suficientemente, la adecuación de las edificaciones que se proyectan, con el entorno y con las medianeras colindantes.
- b) Que en la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se pueda inscribir un patio de parcela con los siguientes condicionantes:
 - Sus dimensiones mínimas deberán ser tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 veces la altura de la mayor de las edificaciones que la limitan, con un mínimo absoluto de 5,00 m.
 - La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean, será de 1/2 del diámetro antes citado, con un mínimo absoluto de 5,00 m.
- c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares, se permitirá una tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros establecidos en los apartados anteriores, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
- d) La superficie mínima del espacio libre interior por planta será la resultante de multiplicar el número de viviendas que necesiten ventilar o iluminar el salón-

comedor en cada planta a dicho espacio, por la superficie de 18 metros cuadrados.

- e) La ocupación en planta, queda limitada a un fondo máximo edificable de 15 m. a partir del patio
- f) En los patios de planta irregular, la distancia entre huecos que estén ubicados en distintos paramentos, que correspondan a viviendas diferentes, será como mínimo de 5 m.

3. **Condiciones de Orientación:** se intentará conseguir que las estancias estén lo mejor orientadas posible según su emplazamiento.

Artículo 3.- Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos, escaleras y ascensores

1. Las dimensiones y condiciones de los pasillos, escaleras y ascensores, deberán cumplir con las exigencias de la normativa vigente en la materia; Código Técnico de la Edificación y Decreto 293/2009 por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o normativa que la sustituya.

Artículo 4.- Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes

1. Los alojamientos existentes no se considerarán ni Fuera de Ordenación ni de Ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos precedentes, pero sin que sean de obligado cumplimiento salvo en lo dispuesto respecto a la iluminación y ventilación.

CAPÍTULO 2 NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES LOS EDIFICIOS

Artículo 5.- Definición

1. Se define como aparcamiento, el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se define como garaje los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligados, destinados a la guarda de vehículos.

Artículo 6.- Condiciones relativas a los Aparcamientos

1. Los espacios de estacionamiento exigidos por el PGOU deberán agruparse en áreas específicas, sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento especialmente trazadas y calificadas por el Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas de aparcamientos.

2. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie rectangular de 2,2 m. de ancho por 4,5 m. de largo.

3. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión, cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

4. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se canalizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

5. En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Artículo 7.- Condiciones relativas a los Garajes en los Edificios

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación:

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) Condiciones dimensionales.

a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m si bien aquellas que se reserven a personas con movilidad reducida deberán tener como mínimo unas dimensiones de 5,00 x 3,60 m en batería o semibatería y 6,50 x 3,60 en línea. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 de anchura por 2,25 de altura.

d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce. Los locales de superficie superior a 1.000 m² tendrán como mínimo dos accesos.

e) La pendiente máxima de las rampas será del 12%, para tramos curvos y 16% para tramos rectos, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los 4,5 primeros metros tendrán una pendiente máxima del 5%.

f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes, los cuales deberán respetar las prescripciones técnicas que, para las zonas de uso comunitario de los edificios de vivienda, establecen la legislación vigente sobre accesibilidad.

g) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

h) No se podrán abrir huecos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escaleras.

C) Condiciones de ventilación. La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) Condiciones de iluminación. Cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

E) Condiciones de las dotaciones.

a) A distancia inferior a 5 m. desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.

c) La dotación de extintores y otros sistemas de protección contra incendios se establecerá en función de la legislación vigente.

F) Zonas con protección o cautela arqueológica: Cualquier obra en zonas con protección o cautela arqueológica se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación, rigiéndose las consiguientes actuaciones por lo dispuesto en la normativa de patrimonio histórico andaluz aplicable, quedando condicionada la ejecución de aparcamientos en sótanos o semisótanos a los resultados de la actividad arqueológica precisa.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. Los accesos a la edificación se dispondrán de forma que no afecten negativamente a puntos de espacial concentración de peatones, tales como cruces de calzada. Tendrán una dimensión suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos en la circulación.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 8.- Definición y Ámbito

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

Artículo 9.- Seguridad y decoro público de los edificios

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A tal efecto, deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachada, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública cuyo coste será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación, por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 10.- Integración de los edificios en el paisaje urbano

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su puesta en valor y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir en los planes de desarrollo o en la solicitud de licencia municipal estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión, en los que se analice sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.

c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

4. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas en los términos establecidos en las normas relativas al diseño de los edificios.

5. Cuando exista posibilidad de **tendido de ropa al exterior** deberá situarse algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

Artículo 11.- Protección de la Tipología Tradicional

Esta Norma se aplica en los Núcleos Tradicionales del Suelo Urbano y para las edificaciones en el medio rural con tipología tradicional reconocida.

En principio, se recomienda que las edificaciones sometidas a esta norma sean renovadas y reformadas, recurriendo a la demolición y nueva construcción sólo en casos demostrables de ruina y/o deseconomía evidente.

En la ejecución de obras de sustitución de edificios, la licencia de demolición habrá de ser solicitada presentando con ella fotografía de la edificación existente y al menos anteproyecto de la fachada pretendida. En ningún caso podrá mediar más de dos meses entre la demolición efectiva del edificio y el comienzo de las obras de nueva planta.

En el Proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

Artículo 12.- Terrenos no edificados

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m. de altura situados en la alineación oficial, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se de comienzo a las obras.

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

Artículo 13.- Instalaciones en la vía pública

1. Sólo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso, los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional de tales instalaciones y sin que, en ningún caso, se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni perjudique a la circulación vial, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Deberán cumplirse, en todo caso, las normas técnicas previstas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Las instalaciones se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.
3. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.
4. **Quioscos.** En aquellos espacios en que por su amplitud o situación puedan construirse este tipo de instalaciones respetando la normativa sobre accesibilidad, éstas se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - a) Su fisonomía y diseño serán acordes con la edificación y ambiente circundante.
 - b) Los materiales a emplear en las fachadas serán básicamente la fundición de hierro, la madera, el ladrillo, las chapadas de piedra o bien obras de fábrica. Como material estructural, podrá utilizarse asimismo el acero, las partes que quedan visibles de este material, irán en todo caso pintadas.
 - c) Se prohíbe el empleo de quioscos prefabricados de aluminio o acero, así como el empleo de rótulos publicitarios luminosos sobre los mismos.

Artículo 14.- Fachadas

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta en el conjunto de la fachada.

2. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento destine a fines públicos.

3. **Materiales de fachada.** Se emplearán materiales de buena calidad, evitando los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

4. **Modificación de la fachada.** Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 15.- Medianerías

Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios.

Artículo 16.- Cableado eléctrico, telefónico o de cualquier otro tipo

1. En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en el término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad, teléfono, alumbrado público o de cualquier otro suministro que atraviese la fachada.
2. Asimismo, será obligatoria la retirada y posterior empotrado de los tendidos existentes que no reúnan los requisitos enumerados en el apartado anterior, pudiéndose, para ello, concertar convenios con el Ayuntamiento.

Artículo 17.- Vuelos

1. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones vuelos abiertos en todo su perímetro, siendo la altura libre desde la acera superior a los 3 m. Excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros).
2. No obstante, en función del ancho de la calle, se determina las siguientes dimensiones para el vuelo de cualquier cuerpo saliente:

ANCHO DE CALLE (m)	VUELO (m)
< 4	0,30
4 a 8	0,40
8 a 12	0,60
Más de 12	0,80

Artículo 18.- Cubiertas

1. En general serán de teja, pudiendo admitirse en las edificaciones nuevas otros tipos de cubierta debidamente justificadas y siempre que por su color o material se integre en el entorno.
2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En las edificaciones de nueva planta se prohíben los bajantes situados en la fachada exterior.

Artículo 19.- Marquesinas

1. Se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.
3. El canto no será superior a 12 cm. y no goteará a la acera.

Artículo 20.- Toldos

1. Los toldos móviles colocados sobre los huecos de planta baja no podrán perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. Si los toldos se apoyaran sobre elementos verticales, se situarán en el tercio interior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 90 cm. Si esta dimensión fuera menor se colocará junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

Artículo 21.- Anuncios

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública deberá integrarse compositivamente en la fachada y entorno en que se enclava y estará sujeta a previa licencia municipal.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m. con un vuelo inferior a 0,60.

3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y, en especial, de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Artículo 22.- Portadas, escaparates y vitrinas

1. No podrán sobresalir de la alineación a vial

2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Artículo 23.- Elementos superpuestos de fachada

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc, que sin sobresalir más de 15 cm. tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.

2. Para la instalación de aparatos de aire acondicionado en el exterior de los alojamientos se exigirá la colocación de algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

Artículo 24.- Medidas de protección de jardines y arbolado

1. En cualquier trabajo, público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos o máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres, retirándose éstos una vez terminadas las obras.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a 5 veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con un mínimo de 50 cm.

3. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces con diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán con sustancia cicatrizante. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

4. No se depositarán materiales de obra en los alcorques del arbolado, ni vertidos de sólidos o líquidos que pudieran producir alteraciones en éste.

CAPÍTULO 4 MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Artículo 25.- Objeto

1. El Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, ha determinado las áreas de sensibilidad acústica, entendiéndose por tales aquellos ámbitos territoriales del municipio donde se pretende que exista una calidad acústica homogénea atendiendo a las siguientes tipologías:

- a) Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.
- e) Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

2. La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se ha efectuado en atención a los usos predominantes del suelo, actuales o previstos, por lo que la misma únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Artículo 26.- Objetivos de calidad acústica para ruido

1. En las áreas urbanizadas existentes con anterioridad al 24 de octubre de 2007 se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la siguiente tabla, referenciados a una altura de 4 m, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65

00198993

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Ld: índice de ruido diurno Le: índice de ruido vespertino Ln: índice de ruido nocturno

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la Tabla que le sea de aplicación.

2. **En las nuevas áreas urbanizadas**, es decir, aquéllas que no reúnen la condición de existentes, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación de la tabla siguiente.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	Índices de ruido			
	Ld	Le	Ln	
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	55	55	45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica (2)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Ld: índice de ruido diurno Le: índice de ruido vespertino Ln: índice de ruido nocturno

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

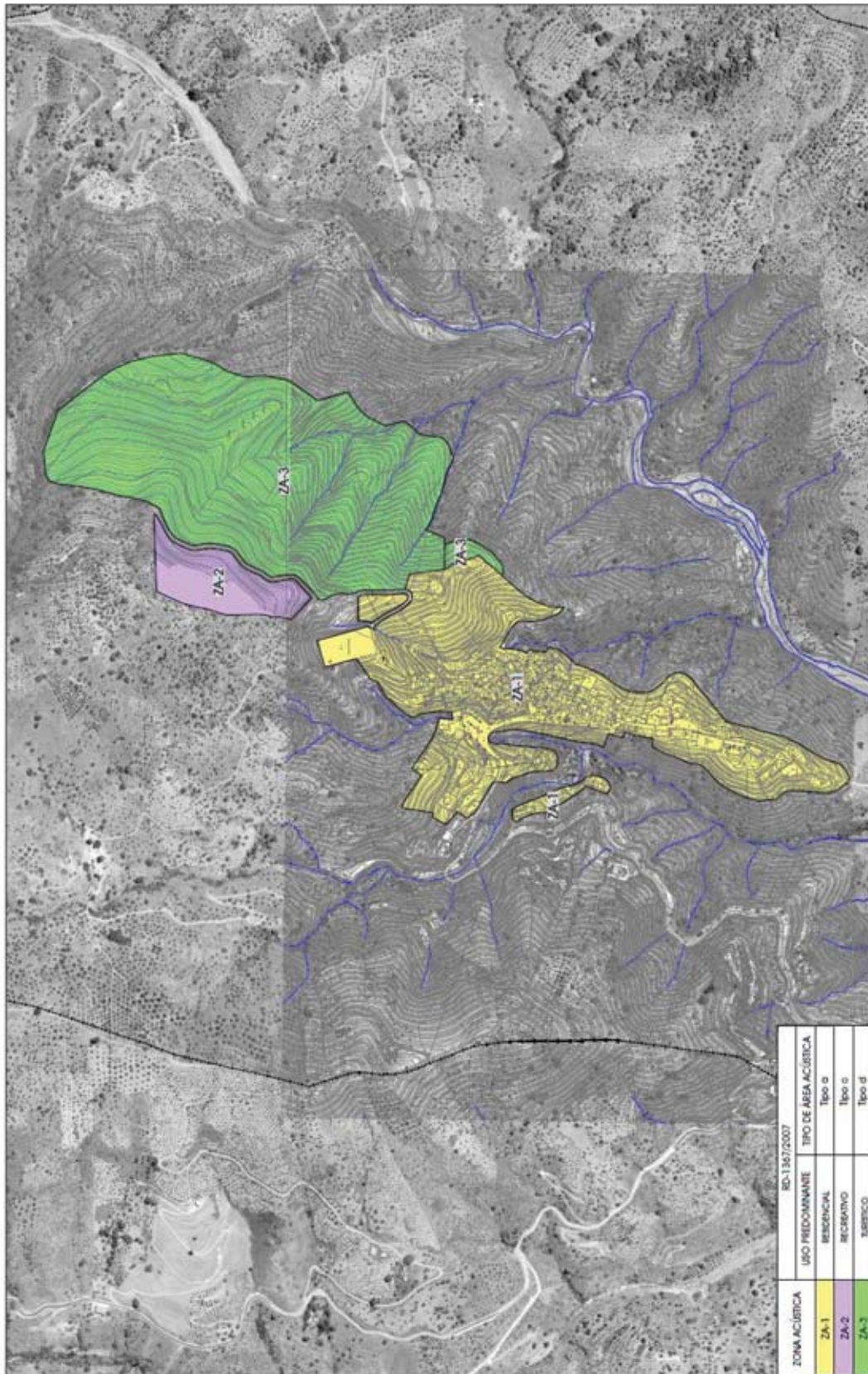
(2) Los objetivos de calidad acústica para ruido para estas áreas se establecerán por el Ayuntamiento para cada caso en particular previo informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

3. Como objetivo de calidad acústica aplicable **en campo abierto**, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla del apartado 1 del artículo anterior, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

00198993



PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA



ZONA ACÚSTICA	USO PREDOMINANTE	TIPO DE ÁREA ACÚSTICA
ZA-1	RESIDENCIAL	Tipo a
ZA-2	RECREATIVO	Tipo c
ZA-3	ESPECTACULO	Tipo d

PLANO 1

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. NÚCLEO



 Málaga Avanzada

diputación provincial de Málaga - arquitectura, urbanismo e información territorial

00198993

CAPÍTULO 5 MEDIDAS DE MEJORA DE GESTIÓN DE LOS RECURSOS ENERGÉTICOS**Artículo 27.- Ámbito de Aplicación**

Estas determinaciones serán de aplicación a los suelos clasificados por el PGOU con uso residencial, industrial, terciario y de equipamiento.

Artículo 28.- Diseño de las edificaciones

1.- Las fachadas se orientarán teniendo en cuenta la intensidad de utilización de los diferentes usos de la edificación: uso continuo, uso discontinuo, uso diurno y nocturno, así como las pautas de utilización, para el mejor aprovechamiento de las energías naturales.

Se limitará la agrupación máxima de las edificaciones y la posición relativa de los viales, con el objetivo de lograr una ventilación e iluminación óptima de los espacios interiores.

2. Dentro de criterios de libertad de diseño, será necesaria la incorporación en el proyecto técnico medidas que faciliten la renovación del aire y la ventilación para lograr el objetivo de la refrigeración pasiva durante el período de sobrecalentamiento de la edificación, facilitando el establecimiento de ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea.

Cuando se generen espacios libres interiores de manzana, la configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de dichos espacios.

3. El planeamiento de desarrollo deberá incluir las condiciones de configuración de la edificación que permita mediante la disposición de usos la protección frente a los vientos de invierno y sean compatibles con la ventilación y la renovación de aire.

4. Las disposiciones de los espacios interiores se ajustará según las orientaciones, en función de las variaciones estacionales y diarias y las necesidades energéticas.

5. Se incorporarán criterios de eficiencia energética para los diferentes elementos de huecos en función de su orientación y su implicación en las diferentes estrategias bioclimáticas.

Será de obligado cumplimiento la incorporación de mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de los huecos

6. El proyecto deberá garantizar justificadamente la protección térmica y evacuación del calor almacenado en cubierta en función de su uso.

7. Los espacios abiertos tendrán los medios adecuados para la optimización de las condiciones higrotérmicas y la calidad ambiental, mediante el tratamiento de las superficies exteriores, el uso de vegetación o elementos proyectores de sombras.

ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMINOS RURALES**TÍTULO PRELIMINAR****Artículo 1.- Objeto**

Es objeto de la presente ordenanza regular la creación, delimitación, gestión y protección administrativa de los caminos rurales, definir el ejercicio de los usos compatibles con ellos, y los derechos y obligaciones de los usuarios, así como el de las potestades otorgadas al Ayuntamiento en este sentido por el Ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 2.- Definición

1. A los efectos de esta ordenanza, se definen los caminos rurales como las vías de comunicación que cubran las necesidades de acceso generadas en las áreas rurales, bien dando servicio a núcleos de población o a los predios agrícolas o forestales, incluyendo en su concepto la plataforma, el material del firme, las cunetas, las obras de fábrica, los desmontes, los terraplenes y las obras e instalaciones auxiliares que como tal se cataloguen, (fuentes, abrevaderos, muros de piedra, descansaderos, etc. así como otros elementos de interés histórico y etnográfico; siempre que éstos no resulten de propiedad privada).

2. Se exceptúan de tal denominación y quedan fuera de la presente ordenanza:

- a) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con autovías, autopistas y carreteras de titularidad estatal, autonómica o provincial.
- b) Los caminos de titularidad de otras administraciones públicas.
- c) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con las vías pecuarias.
- d) Los viales y otras vías que transcurran por el suelo clasificado como urbano por el P.G.O.U.

Los caminos que transcurran a través del suelo urbanizable se regulan por esta ordenanza hasta tanto no hayan sido objeto de transformación por el instrumento de ejecución correspondiente, legalmente aprobado por el Ayuntamiento en desarrollo de la ordenación de esta clase de suelo.

En todo caso, los instrumentos de desarrollo del P.G.O.U. velarán por que se garanticen las funciones propias y las características constructivas mínimas de los caminos rurales que pudieran verse incluidos en el párrafo anterior y sean afectados por el proceso de urbanización, debiendo garantizar el proyecto correspondiente la conexión pública al tramo de camino afectado que queda fuera de la zona urbana.

- e) Los caminos de naturaleza privada.
- f) Las servidumbres de paso reguladas por el Código Civil.
- g) Los caminos incluidos dentro del dominio público forestal municipal se registrarán por lo dispuesto en la legislación forestal.

Artículo 3.- Naturaleza jurídica

1. Los caminos rurales definidos por el artículo anterior cuyo itinerario discurre por el término municipal son bienes de dominio público inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Son bienes patrimoniales los caminos rurales de titularidad municipal que no se adscriban al dominio público local o aquellos que habiendo sido catalogados en su momento, sean desafectados por el Ayuntamiento mediante el procedimiento correspondiente.

Artículo 4.- Categorías de caminos rurales

Se establece la siguiente clasificación de caminos rurales con carácter general:

- a) **Caminos Principales:** son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.
- b) **Caminos Secundarios:** son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

Artículo 5.- Cambio de categoría de caminos rurales

Para proceder al cambio de cualquiera de las categorías anteriores se exigirá la instrucción de un expediente de acuerdo con la legislación vigente y las especificaciones de esta ordenanza.

En todo caso, se dará audiencia a los afectados y, tras el trámite de información pública, será resuelto por el Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 6.- Limitaciones y servidumbres de los caminos rurales

A ambos lados del eje de los caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones y servidumbres:

a) Zona de dominio público:

- a.1) caminos principales: 2 metros
- a.2) caminos secundarios: 1,5 metros

b) Zona de protección:

- b.1) caminos principales: 12 metros
- b.2) caminos secundarios: 10 metros

c) Línea límite al cerramiento:

- c.1) caminos principales: 7 metros
- c.2) caminos secundarios: 5 metros

d) Línea límite de edificación:

- d.1) caminos principales: 15 metros
- d.2) caminos secundarios: 15 metros

TÍTULO I UTILIZACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS CAMINOS RURALES

Artículo 7.- Normas generales

Los caminos rurales municipales son bienes adscritos al uso público y como tales deben ser utilizados conforme a criterios de buen uso entre los que se destacan la obligatoriedad de no abandonar su trazado para invadir propiedades colindantes, cerrar las cancelas que puedan existir para control del ganado, respetar la fauna, la flora y las propiedades colindantes, evitar la contaminación acústica, no arrojar escombros o residuos, no encender fuego ni arrojar colillas encendidas, así como evitar cualquier conducta contraria al ordenamiento jurídico vigente.

A estos efectos, los servicios de inspección y vigilancia municipales velarán por el cumplimiento de estas normas y los contenidos de la presente Ordenanza. Dada la naturaleza y extensión de los bienes afectados, que imposibilitan una vigilancia exhaustiva, los ciudadanos están obligados a colaborar con las autoridades locales en la prevención y corrección de conductas y acciones no autorizadas, todo ello en aras a la conservación y buen uso de este singular patrimonio municipal.

Artículo 8.- Ocupación temporal

1. El Ayuntamiento podrá autorizar ocupaciones de carácter temporal mediante concesión administrativa, siempre que tales ocupaciones no dificulten apreciablemente el tránsito de vehículos y personas, ni impidan los demás usos compatibles con aquel.

Dichas concesiones sólo se concederán por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, y en todo caso, no tendrán una duración superior a los diez años, sin perjuicio de ulterior renovación.

2. El procedimiento para tramitar las concesiones será el establecido para la utilización del dominio público por la legislación de bienes de las entidades locales.

3. La señalización pertinente de la ocupación deberá hacer referencia clara y explícita al carácter público del camino afectado y a las normas de buen uso por parte de los usuarios de la ocupación y en su caso del camino. En particular, cuando se trate de instalación de cancelas para control ganadero o cinegético, será obligatorio aludir al cierre de la cancela cada vez que se utilice por los usuarios.

Artículo 9.- Usos compatibles

Se consideran usos compatibles con los caminos rurales los siguientes:

1. Los usos tradicionales que, siendo de carácter agrario y no teniendo la naturaleza de ocupación, puedan realizarse en armonía con los caminos rurales y no contravengan la legislación en la materia que en cada caso corresponda.

2. Los usos para senderismo, rutas a caballo, paseo y otros de naturaleza recreativa, que deberán respetar las normas del Código de Circulación y la presente Ordenanza.

3. Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, siempre que permitan el tránsito normal de vehículos y personas.

4. Los eventos organizados y pruebas deportivas requerirán además de la autorización municipal, la expresa del organismo competente en cada caso, y darán lugar a la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público.

Artículo 10.- Procedimiento de autorización

1. Las personas interesadas en la utilización de un camino rural para uso compatible que conlleve una alteración de las características físicas del mismo deberán solicitar autorización del Ayuntamiento.

2. A la solicitud se acompañará una memoria donde se recoja la definición y características de las actuaciones a desarrollar. El Ayuntamiento, previo el estudio de la solicitud y la memoria, podrá introducir las modificaciones necesarias de la actuación solicitada dando traslado de las mismas al interesado que podrá formular alegaciones en el plazo de quince días.

3. La resolución recogerá las características y condiciones exactas del ejercicio de las actuaciones a realizar. El plazo máximo para resolver este procedimiento será de tres meses, transcurridos los cuales, si no se ha dictado resolución, ésta se entenderá desestimada.

Artículo 11.- Tránsito por los caminos rurales

1. El tránsito de personas, vehículos o semovientes por los caminos rurales se ajustará a las normas del Código de Circulación.

En todo caso la velocidad máxima autorizada no excederá de los 30 kilómetros por hora.

2. Los propietarios de las fincas colindantes deberán custodiar sus animales para que éstos no interfieran la libre y adecuada circulación por los caminos rurales habilitados para el tránsito rodado, en prevención de accidentes. Los dueños de los animales serán responsables de las obstrucciones, daños o accidentes producidos por éstos siempre que se acredite el cumplimiento de las mínimas normas de precaución por parte de los usuarios del camino.

Artículo 12.- Limitaciones de uso

1. Por razones de conservación y gestión de los recursos naturales así como por razones de seguridad de personas y bienes, el Ayuntamiento podrá condicionar y/o prohibir el tránsito de ciclomotores, vehículos a motor, animales y personas por los caminos rurales, cualquiera que sea su categoría. Dichas condiciones y/o prohibiciones podrán ser establecidas de oficio o a instancia de parte, y las medidas adoptadas serán razonadas y acordes con la actividad objeto de la protección o de la gestión de que se trate.

2. Cuando las medidas supongan la prohibición de circular con vehículos por caminos habilitados para ello según su categoría o por personas y animales en cualquier clase de caminos, en todo caso tendrán carácter temporal no superior a un mes salvo prórroga expresa por parte del Ayuntamiento, generando la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público si se trata de expedientes promovidos a instancia de parte y debidamente tramitados conforme a la legislación vigente.

3. Tales limitaciones y/o prohibiciones quedarán debidamente anunciadas sobre el terreno y sus contenidos se ajustarán a lo acordado por el Ayuntamiento, quien debe dar la conformidad sobre dicha señalización.

Artículo 13.- Tránsito de perros

Con carácter general los perros que transiten por los caminos rurales municipales no podrán ir sueltos salvo por los tramos donde existan alambradas o cerramientos por ambos márgenes del camino, siendo sus dueños los responsables del cumplimiento de esta medida.

Artículo 14.- Emisión de ruidos

Al tránsito de toda clase de ciclomotores y vehículos a motor por los caminos rurales municipales le será de aplicación el Decreto 326/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y en particular el contenido del artículo 26 y anexo II tablas 1 y 2

Artículo 15.- Vigilancia

Los agentes de la autoridad, en el ejercicio de sus funciones de vigilancia e inspección, podrán circular con vehículos adscritos a tales servicios por toda clase de caminos rurales cuyas características constructivas lo permitan independientemente de su categoría o de las limitaciones de uso que en cada caso puedan establecerse con carácter general.

**TÍTULO II
DE LAS OBRAS CONTIGUAS A LOS CAMINOS****Artículo 16.- Ámbito**

A los efectos de la presente ordenanza se consideran obras contiguas a los caminos aquellas actuaciones sometidas al régimen de licencia urbanística, además de las obras e infraestructuras de competencia municipal que presenten colindancia con los mismos y puedan además afectar a sus características constructivas o a su estabilidad.

Artículo 17.- Plantaciones de árboles y arbustos

1. Las distancias mínimas de plantación de árboles y arbustos en las propiedades particulares colindantes con caminos públicos serán con carácter general de tres metros a los bordes exteriores del mismo según la definición del artículo 2 de la presente ordenanza.

2. Con fines protectores u ornamentales podrán plantarse árboles o arbustos en los desmontes, terraplenes y márgenes de los caminos rurales municipales cualquiera que sea la distancia a los terrenos particulares colindantes. En caso de distancias menores de tres metros se dará audiencia a los afectados antes de la resolución correspondiente. En todo caso, el propietario de las plantaciones deberá velar porque las ramas o las raíces no invadan o estorben el libre tránsito por los caminos afectados, solicitando las oportunas autorizaciones de corta o poda ante el organismo competente.

Artículo 18.- Prevención de incendios

1. A los efectos de la Ley 5/1999 de Prevención y Extinción de Incendios Forestales, los propietarios, arrendatarios, aparceros o titulares de cualquier otro derecho de uso sobre las fincas, serán responsables de la ejecución de las medidas preventivas que correspondan en su colindancia con los caminos rurales.

2. En particular y sin perjuicio de lo anterior, están obligados al mantenimiento de los márgenes de los caminos que colinden con su propiedad libres de vegetación herbácea y arbustiva en épocas de Peligro (salvo ejemplares de especies protegidas, sometidos al régimen de autorización por la Junta de Andalucía), en defecto de área o faja cortafuegos por el interior de su propiedad en cuyo caso bastará con la interrupción de la continuidad del combustible de dichos márgenes en los extremos de la colindancia, con anchura doble a la altura de la vegetación herbácea o de matorral dominantes.

3. Asimismo el establecimiento de estas medidas preventivas no será de aplicación a los tramos donde existan cerramientos de mampostería en suficiente estado de conservación.

Artículo 19.- Desagüe de aguas corrientes

Los dueños, arrendatarios o aparceros de fincas por donde discurran aguas procedentes de los caminos no podrán impedir el libre curso de ellas. Tampoco podrán ejecutar obras que desvíen el curso normal de las aguas con el fin de dirigir las hacia el camino.

Igualmente estarán obligados a soportar los desagües procedentes de los pasos de agua del camino, en cuyo diseño los proyectos de obras tendrán inexcusablemente en cuenta la minimización de los posibles daños en las fincas receptoras de dichas aguas y en caso necesario el reparto equitativo de las cargas entre todos los afectados en función de la longitud de su colindancia con el camino.

Asimismo estarán obligados a conservar limpios los desagües de las aguas corrientes que procedan de aquellos, y a la limpieza de las cunetas, si existen, en toda la longitud del frente de su propiedad, a fin de procurar que las aguas discurran libremente.

Artículo 20.- Intersección o entronque de caminos

En ningún caso podrán abrirse ramales privados desde caminos públicos sin la preceptiva licencia de obras, la cual deberá contemplar necesariamente las medidas que eviten los aportes incontrolados de agua y arrastres al camino procedentes del ramal que se construya o consecuencia del mismo.

Artículo 21.- Cerramientos

1. Los cerramientos de parcelas o fincas colindantes con caminos rurales municipales que se construyan a partir de la aprobación definitiva de la presente ordenanza deberán respetar las alineaciones previstas en el artículo 6.

2. Los titulares de cerramientos existentes con anterioridad a dicha aprobación que no se adapten a lo establecido en el párrafo anterior dispondrán de un período transitorio de cinco años para modificarlos en cumplimiento del presente artículo.

3. En cualquier caso, los cerramientos deberán guardar con el límite exterior de los caminos la anchura suficiente para permitir el tránsito de maquinaria agrícola, para lo cual el Ayuntamiento podrá obligar al retranqueo de los mismos hasta un metro desde dicho límite.

Artículo 22.- Obras e infraestructuras municipales

Los proyectos de obras e infraestructuras de competencia municipal deberán garantizar la continuidad, funciones y características constructivas de los caminos rurales municipales afectados.

**TÍTULO III
DE LA CREACIÓN, DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CAMINOS
RURALES****CAPÍTULO I APERTURA, MEJORA Y CONSERVACIÓN DE CAMINOS****Artículo 23.- Naturaleza de la actuación**

1. El Ayuntamiento no podrá ser promotor de la apertura, modificación, reparación, mejora o cambio de categoría de caminos de naturaleza privada.
2. Los caminos de nueva apertura que promueva el Ayuntamiento, tendrán la consideración de caminos rurales de dominio público municipal.

Se exceptúan de esta categoría los caminos forestales o agrícolas que afecten a bienes rústicos municipales de naturaleza patrimonial o del dominio público forestal.

Artículo 24.- Aportaciones municipales en caminos privados

1. Las solicitudes de subvenciones o ayudas que el Ayuntamiento reciba de los particulares que actúen como promotores de la construcción, conservación o reparación de caminos se tramitarán de acuerdo con lo establecido por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Salvo los casos en que los caminos afecten a bienes rústicos municipales, el Ayuntamiento no podrá participar económicamente de otra forma diferente a la regulada por este artículo en la conservación y mejora de caminos privados.

Artículo 25.- Conservación y mantenimiento de los caminos públicos

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los titulares de las parcelas colindantes o cuyo acceso transcurra por un camino público, la aportación de fondos para acometer trabajos de acondicionamiento y reparación del mismo. Dichas aportaciones serán establecidas, liquidadas y recaudadas con arreglo a lo previsto para las contribuciones especiales por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, aprobatorio del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2. Los límites de tales aportaciones privadas se establecen en función de la inclusión de los caminos afectados en la catalogación municipal, y quedan establecidos en los porcentajes siguientes:

- a) Caminos principales: máximo 50%.
- b) Caminos secundarios: máximo 70%.

CAPÍTULO II POTESTADES ADMINISTRATIVAS SOBRE LOS CAMINOS RURALES**Artículo 26.- Artículo 6. Potestades administrativas**

1. Corresponde al Ayuntamiento respecto de los caminos rurales, en los términos establecidos por la legislación vigente, el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) De investigación y catalogación.
- b) De deslinde y amojonamiento.
- c) De recuperación de oficio.
- d) De desafectación.
- e) De modificación de su trazado.
- f) Cualesquiera otras potestades relacionadas con estos bienes reconocidas por la legislación vigente en cualquier materia relacionada con los mismos.

2. La competencia para dictar los actos de iniciación, tramitación e impulso de estas potestades corresponde al Alcalde, siendo los actos resolutorios competencia del Ayuntamiento en Pleno.

3. Las potestades enumeradas se ejercerán de conformidad con la regulación que de las mismas efectúe la legislación vigente en cada momento, regulándose las particularidades de su ejercicio en los artículos siguientes.

CAPÍTULO III POTESTAD DE INVESTIGACIÓN Y CATALOGACIÓN**Artículo 27.- Ejercicio y efectos**

Siempre que se constate la existencia de caminos rurales cuya titularidad no conste o se desprenda de los títulos de dominio la posible existencia de derechos públicos, el Ayuntamiento investigará de oficio o a instancia de parte las circunstancias físicas y jurídicas del mismo por medio del correspondiente expediente de investigación.

La resolución que determine la titularidad pública del camino supondrá la inclusión del mismo en el Catálogo establecido al efecto y determinará su afectación al dominio público municipal.

Artículo 28.- Catálogo Municipal de Caminos Rurales

1. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales es el registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán los caminos del dominio público municipal, comprendidos en cualquiera de las categorías establecidas por el artículo 4 de esta ordenanza.

2. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales se gestionará con independencia del Inventario Municipal de Bienes, sin perjuicio de la inclusión en este último de los caminos rurales en el Inventario de Bienes Inmuebles.

3. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales tendrá el carácter de instrumento auxiliar del inventario de bienes, derechos y acciones del Ayuntamiento. Cada camino rural quedará inscrito en el Catálogo por medio de una ficha en la que deberán constar, al menos, los siguientes datos:

- a) Nombre del camino.
- b) Partidos rurales afectados.

- c) Identificación catastral.
 - d) Información catastral: Polígonos y parcelas por los que transcurre.
 - e) Afección a otros bienes de dominio público estatal, autonómico o local, así como a montes Catalogados de Utilidad Pública, Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección.
 - f) Caminos públicos con los que intersecta.
 - g) Categoría en que se incluye.
 - h) Longitud total.
 - i) Anchura de la plataforma de los diferentes tramos.
 - j) Tipo de pavimento.
 - k) Obras complementarias: cunetas, pasos de agua, puentes, muros y otras análogas.
 - l) Elementos auxiliares: fuentes, pilares, abrevaderos, descansaderos y otros elementos de uso o servicio público local.
 - m) Información registral, si existe.
 - n) Servidumbres, ocupaciones, gravámenes u otros derechos reales conocidos con indicación de los datos básicos de los expedientes correspondientes.
 - ñ) Toda otra información relevante para su posterior deslinde, amojonamiento o gestión futuros, y cuantos antecedentes y documentación al respecto puedan recabarse.
4. A esta ficha deberá acompañarse plano y ortofoto a escala 1: 10.000.
5. La información contenida en el catálogo deberá ampliarse, una vez deslindados y amojonados los caminos, con las fechas de aprobación de los respectivos expedientes, así como los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad del camino mismo y de los referidos actos administrativos.
6. Cualquier modificación que sea necesario efectuar en el catálogo se realizará por el procedimiento previsto para las modificaciones del Inventario de Bienes de las Entidades Locales.

CAPÍTULO IV POTESTADES DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Artículo 29.- Particularidades del deslinde de caminos rurales

1. El acta del apeo del deslinde deberá ser redactada por un facultativo competente en materia de mediciones rústicas, siendo refrendada por el Secretario del Ayuntamiento, y el plano del mismo se levantará con técnicas topográficas que

permitan su correcto y preciso replanteo en cualquier momento. En cualquier caso se procederá a la señalización provisional del deslinde sobre el terreno.

2. Durante el desarrollo de las operaciones materiales, el técnico facultativo a cargo de las mismas podrá, en beneficio del interés público y para la mejor defensa del dominio público municipal, acordar con los colindantes pequeñas modificaciones de trazado y/o linderos para el mejor cumplimiento de los fines inherentes a los caminos rurales municipales, y siempre que no se perjudique la transitabilidad por ellos.

Dichos acuerdos habrán de figurar explícitamente recogidos en las actas correspondientes.

Artículo 30.- Amojonamiento o señalización

El amojonamiento consiste en la delimitación sobre el terreno, con elementos perdurables, del camino rural con estricta sujeción al expediente de deslinde.

Cuando el Ayuntamiento lo juzgue conveniente, el amojonamiento podrá reducirse a una somera señalización siempre que aclare con precisión los límites del camino.

Artículo 31.- Alegaciones al amojonamiento

Durante la fase de alegaciones no se tomarán en consideración otras que las que afecten a la mera ejecución material de la operación de amojonamiento o señalización, sin que en modo alguno quepa admitir las referentes a cuestiones propias del deslinde.

CAPÍTULO V MUTACIONES DEMANIALES Y MODIFICACIONES DE TRAZADO

Artículo 32.- Mutaciones demaniales

Los caminos municipales deslindados por cuyo trazado haya de discurrir una carretera, vía férrea, vía pecuaria deslindada o cualquier otra infraestructura del dominio público cuyo titular sea otra Administración, perderán su condición de caminos rurales municipales, y deberán ser desafectados.

Artículo 33.- Modificaciones de trazado y de anchura

1. El Ayuntamiento podrá proponer de oficio la modificación del trazado o de la anchura de un camino, para lo que se precisará la audiencia y conformidad de los afectados. Si ésta no se consigue se archivará el expediente sin más trámite, salvo lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Los particulares interesados en la modificación del trazado de un camino colindante o que discurra a través de su propiedad, deberán solicitarlo al Ayuntamiento mediante la presentación de una Memoria justificativa que acredite la conveniencia para el interés público de la modificación propuesta.

A la propuesta se acompañará documentación gráfica consistente en plano catastral y trazado actual y reformado a escala 1: 10.000, en los que se describa con suficiente claridad lo solicitado. Asimismo, se deberá formular el compromiso de ceder al Ayuntamiento los terrenos necesarios para su adscripción al dominio público en sustitución del trazado primitivo, y con superficie que en ningún caso será inferior a la afectada por el camino primitivo.

Si la propuesta se presenta en forma y se acredita la salvaguarda del interés público y el previo acondicionamiento del nuevo trazado en las condiciones exigidas por el Ayuntamiento, éste incoará el oportuno expediente para la desafectación de los terrenos comprendidos en el trazado originario, de acuerdo con lo previsto por la legislación de Bienes de las Entidades Locales. Una vez desafectados, se procederá a su permuta con los terrenos comprometidos por el solicitante, de acuerdo con lo establecido por dicha legislación.

3. En ambos supuestos se someterá el expediente a información pública durante el plazo de un mes. Para la ampliación de la anchura de un camino promovido a instancia de parte, los propietarios afectados, además de aportar documentalmente los terrenos precisos para ello para su incorporación al dominio público, deberán proceder al acondicionamiento del mismo en las condiciones que el Ayuntamiento señale.

Artículo 34.- Medidas provisionales

1. A fin de resolver o prevenir los problemas del tránsito que puedan originarse a causa de la tramitación de los expedientes de modificación de trazado el Ayuntamiento podrá:

a) Suspender el tránsito por el tramo afectado por la modificación siempre que se haya habilitado el trazado alternativo.

b) En caso de expediente tramitado a instancia de parte, desviarlo por el trazado alternativo propuesto por el particular, sin que ello genere ninguna obligación municipal ni de los usuarios para con él, salvo las normas generales de buen uso.

En los expedientes tramitados de oficio será necesario recabar la autorización expresa de los propietarios afectados por la solución provisional que se adopte.

2. La duración de esta situación provisional no podrá exceder de un año.

TÍTULO IV DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 35.- Disposiciones generales

Las acciones u omisiones que infrinjan lo previsto en la presente ordenanza respecto de los caminos rurales municipales darán lugar a responsabilidad administrativa.

Artículo 36.- Responsabilidad

Serán responsables las personas que aun a título de simple inobservancia causen daños en los caminos rurales municipales, los ocupen sin título habilitante o lo utilicen contrariando su destino normal.

Artículo 37.- Reposición de daños

Sin perjuicio de las sanciones penales y/o administrativas que en cada caso procedan, el infractor deberá reparar el daño causado y restituir el terreno usurpado, restaurando el camino rural al estado previo al hecho de cometer la agresión.

Artículo 38.- Tipificación de infracciones

Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.

1. Son infracciones muy graves:

- a) Las alteraciones de hitos, mojones o indicadores de cualquier clase destinados al señalamiento de los límites del camino rural municipal.
- b) La ocupación no autorizada mediante edificación o ejecución de cualquier clase de obra permanente en los caminos rurales municipales.
- c) La ocupación no autorizada mediante instalación de obstáculos o la realización de cualquier tipo de obra no permanente que impida totalmente el libre tránsito por los mismos de personas, vehículos, ganado, etc.

2. Son infracciones graves:

- a) La ocupación no autorizada mediante roturación o plantación que se realicen en cualquier camino rural municipal.
- b) La ocupación no autorizada mediante obras o instalaciones de naturaleza provisional en los caminos rurales municipales sin impedir totalmente el libre tránsito por el mismo.
- c) La obstrucción del ejercicio de las funciones de policía, inspección o vigilancia por los Servicios Municipales competentes.
- d) Haber sido sancionado por resolución firme por la comisión de dos faltas leves en un período de seis meses.

3. Son infracciones leves:

- a) La realización de vertidos o el abandono de desechos o residuos que se realicen en cualquier camino rural municipal.
- b) La corta o tala no autorizada de cualquier tipo de árboles en los caminos rurales municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en las Leyes y Reglamentos sectoriales.
- c) Las acciones u omisiones no contempladas en los epígrafes anteriores que causen daño o menoscabo en los caminos rurales dificultando o impidiendo el tránsito y demás usos en los mismos.
- d) El incumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones administrativas.
- e) El incumplimiento total o parcial de los preceptos de la presente ordenanza no contemplados en los dos apartados anteriores.

Artículo 39.- Sanciones

Las infracciones tipificadas en el artículo 46 serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) Infracción leve: Multa de 60,10 a 3.005,06 euros.

b) Infracción grave: Multa de 3.005,07 a 15.025,30 euros.

c) Infracción muy grave: Multa de 15.025,31 a 30.050,61 euros.

Las sanciones se impondrán atendiendo a la buena o mala fe del infractor, a la reincidencia, al beneficio que la infracción le haya reportado y al daño causado al camino rural.

Artículo 40.- Competencia sancionadora

La competencia para la imposición de las sanciones corresponde al Alcalde-Presidente, así como la adopción de las medidas cautelares o provisionales destinadas a asegurar la resolución final que pudiera recaer, sin perjuicio de que pueda desconcentrarse en los concejales que se estimaren pertinentes.

Artículo 41.- Prescripción de infracciones y sanciones

1. Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

3. El plazo de prescripción comienza a contarse desde el día siguiente a aquel en que la infracción se hubiere cometido o desde el día siguiente a aquel en que adquiere firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 42.- Responsabilidad penal

1. Cuando los hechos puedan constituir delito o falta el Ayuntamiento podrá ejercitar las acciones penales oportunas o poner los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal.

2. La incoación del procedimiento dejará en suspenso la tramitación del procedimiento sancionador hasta que la mencionada jurisdicción se haya pronunciado. No obstante, podrán adoptarse las medidas urgentes que aseguren la conservación del camino rural y el restablecimiento de su estado anterior.

Amor Oliveira Fuster
Técnica Superior Jurídica

Marta Galán Musatadi
Arquitecta directora P.G.O.U.

Servicio de Arquitectura-Urbanismo e Información Territorial

ANEXO DE LEGISLACIÓN

LEGISLACIÓN SECTORIAL DE URBANIZACIÓN

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA

Normativa estatal

- Orden de 28 de julio de 1974 por la que se aprueba el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua" y se crea una "Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento de Agua y de Saneamiento de Poblaciones"
- Real decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo (BOE núm. 97 de 23 de abril).

Normativa autonómica

- Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE SANEAMIENTO

Normativa estatal

- Real Decreto Ley 11/1995 de 28 de diciembre por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas
- Orden de 15 de septiembre de 1986, por la que se aprueba el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones

Normativa autonómica

- Decreto 310/2003 de 4 de noviembre por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de la Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ELECTRICIDAD

Normativa estatal

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión

Normativa autonómica

- Resolución de 11 de noviembre de 2003, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueba el modelo del certificado de instalación eléctrica de baja tensión
- INSTRUCCION de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE**Normativa estatal**

- . D. 1027/2007 del Mº de la Presidencia por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones térmicas en los edificios.
- Decreto 1490/1975, de 12 de junio, por el que se determinan las medidas a adoptar en las edificaciones con objeto de reducir el consumo de energía
- Resolución de 19 de junio de 1984, por la que se establecen normas sobre ventilación y acceso a Centros de transformación instalados en edificios destinados a otros usos

Normativa autonómica

- Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua
- Orden de 30 de marzo de 1991, por la que se aprueban las especificaciones técnicas de diseño y montaje de instalaciones solares térmicas para producción de agua caliente

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE GAS**Normativa estatal**

- Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales, y las instrucciones técnicas complementarias
- Orden de 29 de marzo de 1974, sobre normas básicas de instalaciones de gas en edificios habitados

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**Normativa estatal**

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales
- Orden de 24 de octubre de 1979, sobre Protección Anti-incendios en los Establecimientos Sanitarios
- Orden de 25 de septiembre de 1979, por la que se dictan normas sobre medidas de prevención de incendios en establecimientos turísticos
- Circular de 10 de abril de 1980, por la que se dictan normas aclaratorias de las Ordenes Ministeriales de 25 de septiembre de 1979 y 31 de marzo de 1980, sobre prevención de incendios en establecimientos turísticos

- Orden de 16 de abril de 1998, sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se revisa el anexo I y los apéndices del mismo.

LEGISLACIÓN SECTORIAL DE EDIFICACIÓN

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Normativa estatal

- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

Normativa estatal

- Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes en los Edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicaciones
- Real Decreto 424/2005 de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
- Ley 19/1983, de 16 de noviembre, sobre regulación del derecho a instalar en el exterior de los inmuebles las antenas de las estaciones radioeléctricas de aficionados
- Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
- Decreto 1306/1974 de 2 de mayo, por el que se regula la instalación en inmuebles de sistemas de distribución de la señal por cable
- Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, aprobado por el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Normativa estatal

- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02)

Normativa autonómica

- Orden de 13 de noviembre de 2001 por la que se aprueba el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los edificios destinados a viviendas

- Decreto 13/1988, de 27 de enero, por el que se regula el control de calidad de la construcción y obra pública
- Decreto 105/1996, de 11 de junio, por el que se regula el control de calidad de la edificación en viviendas protegibles

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CONDICIONES TÉRMICAS

Normativa estatal

- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
- Real Decreto 312/2005, de 18 de marzo, por el que se aprueba la clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ELECTRICIDAD

Normativa estatal

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE GAS

Normativa estatal

- Orden de 29 de marzo de 1974, sobre normas básicas de instalaciones de gas en edificios habitados

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Normativa estatal

- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales
- Orden de 24 de octubre de 1979, sobre Protección Anti-incendios en los Establecimientos Sanitarios
- Orden de 25 de septiembre de 1979, por la que se dictan normas sobre medidas de prevención de incendios en establecimientos turísticos
- Circular de 10 de abril de 1980, por la que se dictan normas aclaratorias de las Ordenes Ministeriales de 25 de septiembre de 1979 y 31 de marzo de 1980, sobre prevención de incendios en establecimientos turísticos

- Orden de 16 de abril de 1998, sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se revisa el anexo I y los apéndices del mismo

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS DOCENTES

Normativa autonómica

- Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS PÚBLICOS

Normativa estatal

- Decreto 2256/1970 de 24 de julio, por el que se dictan normas reguladoras de la construcción, administración y conservación de edificios administrativos de servicio múltiple.

LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ESTACIONES DE SERVICIO

Normativa estatal

- Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP 04 «instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público».

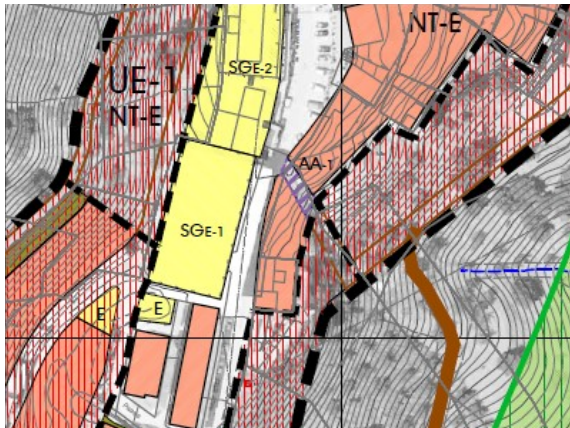
IPUTACIÓN

00198993

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-1



SUELO URBANO

TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Apertura y ejecución de vial

INICIATIVA DE EJECUCIÓN
Pública / Privada

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN
75

USO PORMENORIZADO
VIAL

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

EJECUCIÓN

Proyecto de obras ordinarias

PLAZOS

4 años

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta actuación urbanizadora no integrada permite la cualificación del suelo urbano y de su orla periurbana con el espacio circundante. Consiste en la ejecución de un nuevo vial peatonal de ancho 5m, que ordena y estructura la edificación con frente a la Avda. de Andalucía en su margen Este.

La presente actuación para la ejecución de un vial tiene continuidad en su trazado en el suelo urbano no consolidado contiguo. Con dicho vial, y los igualmente previstos de similares características situados más al sur, se garantiza la apertura de vistas, la integración paisajística de este borde urbano y se evita la creación de una barrera visual continua y edificada en la ladera este del cerro. La ordenación prevista mejora las condiciones de urbanización, quedando vinculadas las licencias de edificación de la zona en contacto con la actuación, a la ejecución previa de su urbanización.

La ejecución de la actuación se llevara a cabo mediante obras públicas ordinarias, la obtención del suelo se realizara de acuerdo a la legislación vigente y el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito que se determine como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar. Artículo 143 de la Ley 7/ 2002 LOUA.

Se adoptarán las medidas correctoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

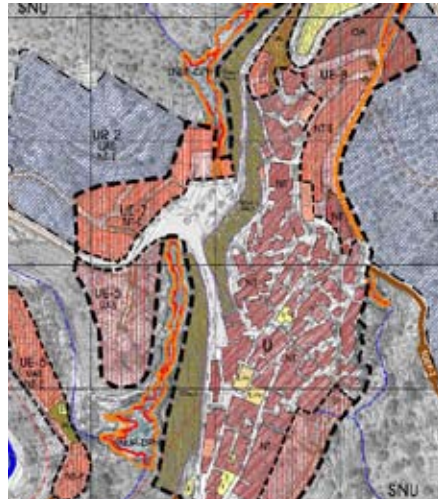
- 1.La ejecución del viario peatonal se adaptará a la morfología de la ladera evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
- 2.En el proyecto del viario se determinará una estética que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco.
- 3.El proyecto debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización

00198993

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-2

SUELO URBANO



TIPO DE ACTUACIÓN

ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Acondicionamiento Área Libre

INICIATIVA DE EJECUCIÓN

Pública

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN

7.950

USO PORMENORIZADO

Sit. Gral. Área Libre

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

EJECUCIÓN

Proyecto de obras ordinarias

PLAZOS

4 años

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La actuación urbanizadora tiene por objeto el acondicionamiento mediante una adecuada urbanización y ajardinamiento de las parcelas propiedad municipal que conforman el sistema general de áreas libres propuesto por el PGOU, para el uso y disfrute de la población.

En la urbanización de estas áreas deberá quedar garantizada su coherencia, funcionalidad y accesibilidad, para el uso y disfrute por la población. Así pues y dada la accidentada topografía del núcleo en que se encuentran y la forma longitudinal de los ámbitos a urbanizar, deberá diseñarse una red de senderos peatonales que permitan el uso de dichos espacios libres por los ciudadanos, debiendo quedar justificado el cumplimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas por la normativa vigente para los espacios públicos urbanizados.

Se adoptarán las medidas correctoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- 1.El trazado definitivo y el desarrollo de la actuación se ajustará al arbolado existente en la medida de lo posible, evitando afecciones innecesarias al mismo.
- 2.Se urbanizará de manera que se provoque el mínimo corte visual
- 3.Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno, en la medida de lo posible.

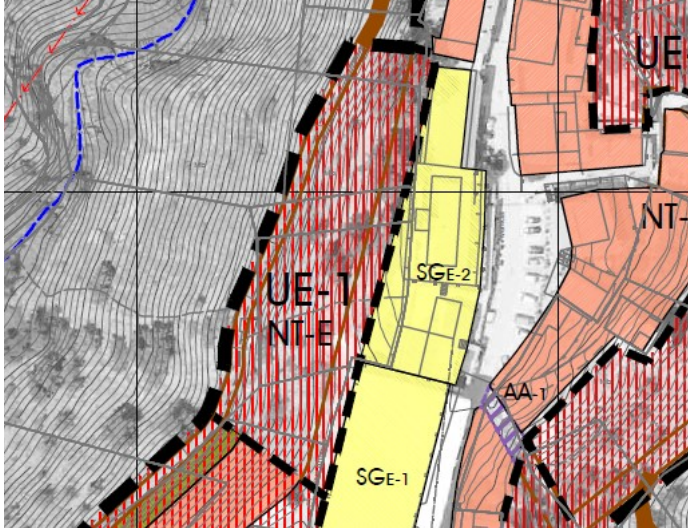
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-1

ÁREA DE REPARTO SUNC-1

SUELO URBANO

Polideportivo



ÁMBITO DE PLANEAMIENTO
Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
2.930,00

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
NT-E

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
2.930,00	0,35	1.025,00	1.025,00	922,95	102,55	0,00

DENSIDAD viv/ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	m ² Viv. PROTEGIDA
20	6	0,35	1,00	1,00	30%edif.Res. 307,65

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA)

ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
30m ² /100m ² t	307,65	293,00

CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS

TOTAL	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
308	308	0

APARCAMIENTOS. El 50% de las plazas serán públicas	10
--	----

ORDENANZAS	
N T Ensanche	NT-E

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

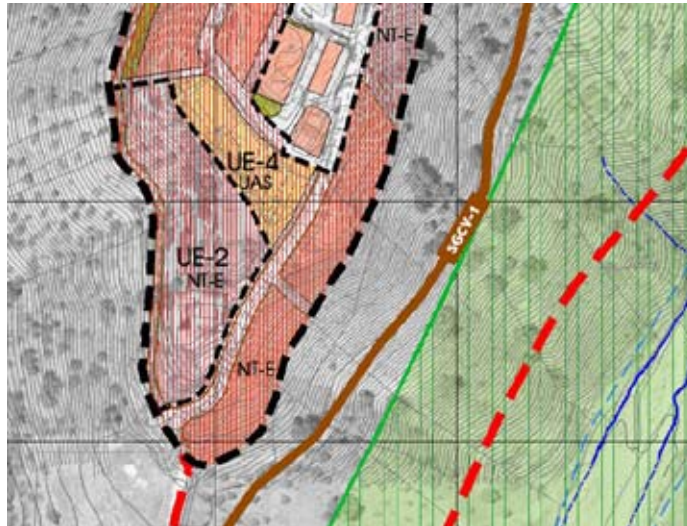
00198993

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-1
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
<p>Ámbito situado en conexión con la malla urbana en la ladera oeste del cerro. En dichos terrenos se han llevado a cabo parcialmente actuaciones de urbanización dotando a los mismos de saneamiento, con un trazado de colector que discurre por el límite oeste y acceso rodado desde el vial urbano ejecutado hasta el polideportivo.</p> <p>* La ordenación establecerá el acceso a la edificación, mediante la prolongación del vial existente en el extremo sur del ámbito, con un trazado paralelo a las parcelas de equipamiento colindantes y ancho mínimo de 5m.</p> <p>* El volumen edificable evitará la creación de un frente lineal de fachada, procurando la apertura de pasos peatonales en el sentido perpendicular a la pendiente que posibiliten la apertura de vistas.</p> <p>* En el borde oeste del ámbito, sobre el trazado del colector existente, se dispondrá de un sendero peatonal de uso público y ancho mínimo 2m. Dicho paso será colindante con la cesión de área libre cuyo trazado garantizará la continuidad con el Sistema general de área libre hasta su conexión con la Avenida de Andalucía en el extremo sur del suelo urbano, cerrando el crecimiento sobre la ladera.</p> <p>* Debido a las pequeñas dimensiones del ámbito, su posición de centralidad y cercanía a los equipamientos existentes, se determina que la reserva para dotaciones se destine íntegramente al uso de espacio libre, ello contribuirá a la adecuada integración paisajística del borde urbano, excepción contemplada en el Art. 17.5 LOUA.</p> <p>* La cesión para espacio libre garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de las dotaciones públicas establecidas por la normativa vigente, para lo que deberá diseñarse una red de senderos peatonales que permitan el uso de dichos espacios.</p> <p>* Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de los objetivos definidos en esta ficha localizando la vivienda protegida así como la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes.</p> <p>Se adoptarán las medidas correctoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental.</p>	
OTRAS CONDICIONES	
<p>Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga urbanística suplementaria, la cuantificación económica que resulte equivalente al 5% del Aprovechamiento Medio, en concepto de la contribución del ámbito a la obtención de terrenos y ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones no adscritos a ningún área o sector concreto.</p>	
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Los pies arbóreos (eucaliptos y algarrobo) se integrarán en la urbanización. En los casos que ésta no sea factible, serán trasplantados. 2. La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos. 3. El proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización 4. El plan de desarrollo debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizados, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación. 5. En el plan de desarrollo se determinará una estética edificatoria que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco, esto es vivienda tipo tradicional, con color de fachada blanca y ornamentación sencilla, al igual que debe evitar la creación de un frente lineal homogéneo de fachada. 	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-2

ÁREA DE REPARTO SUNC-1



SUELO URBANO

Los Gaoiros - Oeste

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO
Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
4.750,00

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
NT-E

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
4.750,00	0,35	1.662,50	1.662,50	1.496,25	166,25	0,00

DENSIDAD viv/ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	m ² Viv. PROTEGIDA
20	10	0,35	1,00	1,00	30%edif.Res. 498,75

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA)

ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
30m ² /100m ² t	498,75	120,00

CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS

TOTAL	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
499	499	0

APARCAMIENTOS.El 50% de las plazas serán públicas	17
---	----

ORDENANZAS

N T Ensanche	NT-E
--------------	------

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS

PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-2
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
<p>Ámbito situado en el extremo sur del núcleo urbano en conexión con la Avda. de Andalucía en su margen sudeste.</p> <p>En dichos terrenos se han llevado a cabo parcialmente actuaciones de urbanización y edificación. Cuenta con saneamiento, mediante el trazado del colector que discurre por su margen oeste, y de acceso rodado desde vial urbano Avenida de Andalucía.</p> <p>* La ordenación garantizará el acceso rodado a las nuevas edificaciones conectando con la Avda. de Andalucía.</p> <p>* En el borde oeste del ámbito, sobre el trazado del colector existente, se dispondrá de un sendero peatonal de uso público y ancho mínimo 2m. Dicho paso será colindante con la cesión de área libre y su trazado garantizará la continuidad desde el SGal-2 hasta su conexión con la Avenida de Andalucía en el extremo sur del suelo urbano, cerrando el crecimiento sobre la ladera y cumpliendo las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas por la normativa vigente.</p> <p>* La ordenación de los volúmenes edificables evitará la creación de un frente lineal de fachada, procurando la apertura de pasos peatonales en el sentido perpendicular a la pendiente que posibiliten la apertura de vistas.</p> <p>* Debido a las pequeñas dimensiones del ámbito, a su posición de centralidad y cercanía a equipamientos existentes, se determina que la cesión para dotaciones se destine al uso de espacios libres que contribuyan a la adecuación e integración paisajística del crecimiento en el borde urbano, excepción contemplada en el Art. 17.5. LOUA.</p> <p>* La cesión para espacio libre garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de las dotaciones públicas establecidas por la normativa vigente, para lo que deberá diseñarse una red de senderos peatonales que permitan el uso de dichos espacios.</p> <p>* Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de los objetivos definidos en esta ficha localizando la vivienda protegida así como la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes. La reserva y localización de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, para su destino a vivienda protegida Art. 10.1.A.b de la L.O.U.A., se adaptará a la edificabilidad residencial del suelo vacante conforme a la ordenación pormenorizada del ámbito.</p> <p>Se adoptarán las medidas correctoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental.</p>	
OTRAS CONDICIONES	
<p>Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga urbanística suplementaria, la cuantificación económica que resulte equivalente al 5% del Aprovechamiento Medio, en concepto de la contribución del ámbito a la obtención de terrenos y ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones no adscritos a ningún área o sector concreto</p>	
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Los pies arbóreos de interés (algarrobos) se integrarán en la urbanización. En los casos que ésta no sea factible, serán trasplantados. 2. La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos. 3. El proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización 4. El plan de desarrollo debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizados, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación 5. En el plan de desarrollo se determinará una estética edificatoria que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco, esto es vivienda tipo tradicional, con color de fachada blanca y ornamentación sencilla, al igual que debe evitar la creación de un frente lineal homogéneo de fachada. 	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-3

ÁREA DE REPARTO SUNC-1



SUELO URBANO

Avenida de Andalucía-Este.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

9.207

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

NT-E

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
9.207	0,35	3.222,45	3.222,45	2.900,21	322,25	0,00

DENSIDAD viv/ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	m ² Viv. PROTEGIDA
20	18	0,35	1,00	1,00	30%edif.Res. 966,74

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA y RPU)

ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
30m ² /100m ² t	966,74,00	920,70
APARCAMIENTOS.El 50% de las plazas serán públicas		32

ORDENANZAS

Núcleo Tradic.	NT
N T Ensanche	NT-E

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS

PLANEAMIENTO	6 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	8 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UE-3**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Sector de borde situado en la ladera este del cerro.

* La ordenación establecerá un vial de borde en su límite este de ancho mínimo 6m sobre el trazado del actual colector de saneamiento. Este trazado garantizará su continuidad norte-sur, al norte con la trama urbana y al sur con el sistema general de comunicación denominado SGCv-1 y la actuación AA-1. La ordenación garantizará la continuidad de las conexiones viarias existentes que comunican con la C/ Real y Avda. de Andalucía, en el sentido perpendicular a la pendiente.

* Debido a la accidentada topografía La ordenación resultante se adaptará a la realidad física del terreno, en cuanto al trazado definitivo del vial y suelo edificable. Deberá diseñarse una red de senderos peatonales que permitan el uso del área libre por los ciudadanos debiendo quedar justificado el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa vigente.

* Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Parcial de Ordenación Urbanística.

Se adoptarán las medidas correctoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental.

OTRAS CONDICIONES

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga urbanística suplementaria, la cuantificación económica que resulte equivalente al 5% del Aprovechamiento Medio, en concepto de la contribución del ámbito a la obtención de terrenos y ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones no adscritos a ningún área o sector concreto.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Los pies arbóreos de interés (algarrobos) se integrarán en la urbanización. En los casos que ésta no sea factible, serán trasplantados.

2. La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.

3. El proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización

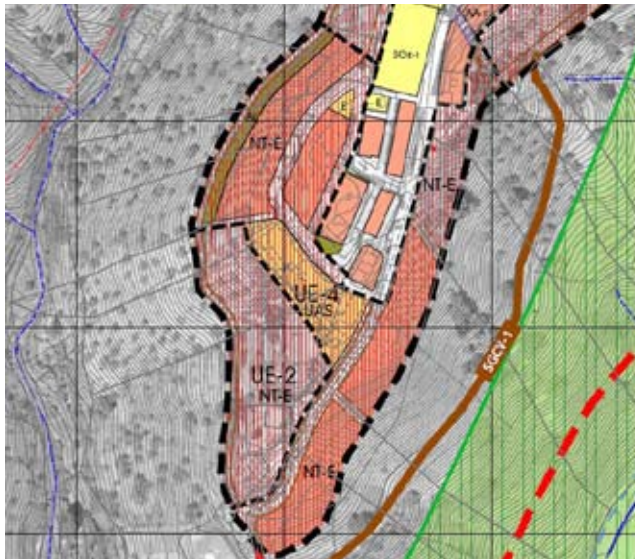
4. El plan de desarrollo debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizadas, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación.

5. En el plan de desarrollo de determinará una estética edificatoria que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco, esto es vivienda tipo tradicional, con color de fachada blanca y ornamentación sencilla, al igual que debe evitar la creación de un frente lineal homogéneo de fachada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-4

ÁREA DE REPARTO SUNC-1



SUELO URBANO

Avenida de Andalucía

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Área de reforma Interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

13.472,00

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

NT-E / UAS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
13.472,00	0,35	4.715,20	4.715,20	4.243,68	471,52	0,00

DENSIDAD viv/ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	m ² Viv. PROTEGIDA
20	27	0,35	1,00	1,00	30%edif.Res.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA)

ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
30m ² /100m ² t	1.414,56	324,00

APARCAMIENTOS. El 50% de las plazas serán públicas	47
--	----

ORDENANZAS

NT Ensanche	NT E
Unifam. aislada	UAS

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS

PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
<p>Ámbito situado al sur del casco urbano, a ambos lados de la Avd.de Andalucía e integrado en la malla urbana del núcleo de población.</p> <p>En la zona situada al oeste de la unidad de ejecución delimitada, se han llevado a cabo actuaciones de urbanización y edificación dotadas de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión. La margen situada al este del ámbito presenta una urbanización deficiente que precisa mejoras.</p> <p>* La ordenación garantizará la integración de las dotaciones públicas necesarias en la unidad de ejecución delimitada al efecto, en los solares resultantes de la completa urbanización de la Avda. de Andalucía</p> <p>* La cesión para espacio libre garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de las dotaciones públicas establecidas por la normativa vigente, para lo que deberá diseñarse una red de senderos peatonales que permitan el uso de dichos espacios. A su vez el área libre, deberá potenciar la integración paisajística con el espacio y vista circundante. La ubicación grafiada correspondiente a la reserva de espacios libres públicos es orientativa, siendo el Estudio de Detalle que desarrolle el ámbito, el que establecerá la localización de los mismos garantizando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 9.E) de la L.O.U.A.</p> <p>* Se preverá la ejecución de nuevos viales peatonales con ancho mínimo 5m, desde la Avda. de Andalucía hacia el Este. Dichos viales deben estructurar el frente edificado, impidiendo la creación de una barrera continua edificada.</p> <p>* La ordenación de los volúmenes evitará la creación de un frente lineal de fachada, procurando la apertura de pasos peatonales en el sentido perpendicular a la pendiente que posibiliten la apertura de vistas. Se prestará un especial cuidado en el estudio y ordenación de las manzanas completas, evitando la aparición de traseras en el borde urbano</p> <p>* Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de los objetivos definidos en esta ficha localizando la vivienda protegida así como la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes. La reserva y localización de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, para su destino a vivienda protegida Art. 10.1.A.b de la L.O.U.A., se adaptará a la edificabilidad residencial del suelo vacante conforme a la ordenación pormenorizada del ámbito.</p> <p>Se adoptarán las medidas correctoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental.</p>	
OTRAS CONDICIONES	
<p>Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga urbanística suplementaria, la cuantificación económica que resulte equivalente al 5% del Aprovechamiento Medio, en concepto de la contribución del ámbito a la obtención de terrenos y ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones no adscritos a ningún área o sector concreto.</p>	
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Los pies arbóreos de interés (algarrobos) se integrarán en la urbanización. En los casos que ésta no sea factible, serán trasplantados. 2. La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos. 3. El proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización 4. El plan de desarrollo debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizadas, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación. 5. En el plan de desarrollo se determinará una estética edificatoria que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco, se debe evitar la creación de un frente lineal homogéneo de fachada. 	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO SUNC-2

UE-5

SUELO URBANO

El Tempranal



ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Área de reforma Interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización de vial

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Pública/Privada

SUPERFICIE

4.930

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

UAS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
4.930,00	0,20	986,00	986,00	887,40	98,60	0,00

DENSIDAD viv/ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	m ² Viv. PROTEGIDA
10	5	0,20	1,00	1,00	30%edif.Res.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA)

ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
30m ² /100m ² t	295,80	493,00

CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS

TOTAL	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
296	296	0

APARCAMIENTOS. El 50% de las plazas serán públicas	10
--	----

ORDENANZAS

Unifam. aislada UAS

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS

PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-5
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
<p>Ámbito situado en el extremo oeste del casco urbano, con acceso desde la antigua carretera provincial, en el se han llevado a cabo actuaciones de urbanización y edificación que colmatan prácticamente la ocupación de la unidad de ejecución. Cuenta con abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión</p> <p>Presenta una urbanización deficiente que precisa mejoras para su plena incorporación e integración en la malla urbana del núcleo de población, careciendo de dotaciones y de acceso rodado por vía urbana. La ordenación garantizará:</p> <p>* La adecuada ejecución del acceso existente, mediante la cesión, mejora y urbanización de los terrenos necesarios para dotar al ámbito de vía urbana con un ancho mínimo de 4m. y adecuada conexión de todas y cada una de las parcelas a los servicios urbanísticos.</p> <p>La adecuada urbanización del ámbito, en su límite norte colindante con el vial principal de acceso al núcleo urbano, antigua carretera provincial, mediante la alineación y reserva de terreno necesario en dicho frente un ancho mínimo de 8m: 6m de calzada y aceras.</p> <p>Previo a la obtención de licencias de edificación se estará a lo dispuesto por el expediente de alineaciones que determinará el correcto trazado de los viales.</p> <p>* Debido al grado de colmatación por la edificación y atendiendo a la exención contemplada en el Art. 17.2. de la L.O.U.A., se exime parcialmente al ámbito de parte de las dotaciones públicas necesarias por ser inviable su cumplimiento. Por ello no se prevé equipamiento, considerando que el área libre posibilita una mejor integración paisajística del ámbito. La cesión propuesta para espacio libre garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de las dotaciones públicas establecidas por la normativa vigente.</p> <p>* La ordenación establecerá las cesiones estrictamente necesarias derivadas de la ordenación resultante para viales, aparcamientos y las precisas para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos previstos.</p> <p>* Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de los objetivos definidos en esta ficha localizando la vivienda protegida, dotaciones, así como la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes. La reserva y localización de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, para su destino a vivienda protegida Art. 10.1.A.b de la L.O.U.A., se adaptará a la edificabilidad residencial del suelo vacante conforme a la ordenación pormenorizada del ámbito.</p> <p>* La ordenanza de aplicación será la vivienda unifamiliar aislada por ser la tipología existente.</p> <p>Se adoptarán las medidas correctoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental.</p>	
OTRAS CONDICIONES	
<p>Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga urbanística suplementaria, la cuantificación económica que resulte equivalente al 5% del Aprovechamiento Medio, en concepto de la contribución del ámbito a la obtención de terrenos y ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones no adscritos a ningún área o sector concreto.</p>	
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Los pies arbóreos se mantendrán y se integrarán en la urbanización. En los casos que ésta no sea factible, serán trasplantados. 2. La ejecución de las infraestructuras y servicios se adaptará a la morfología en ladera y viales existentes, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos. 3. El proyecto de obras debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización. 4. El plan de desarrollo de obras debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizadas, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación. 5. En el proyecto del viario se determinará una estética que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco. 	

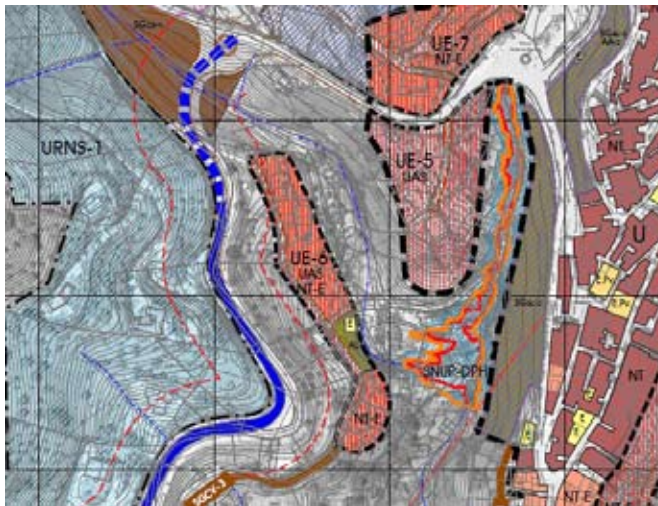
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-6

ÁREA DE REPARTO SUNC-1

SUELO URBANO

La Huerta



ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización de vial

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Pública/Privada

SUPERFICIE

4.170

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

UAS / NT-E

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
4.170,00	0,35	1.459,50	1.459,50	1.313,55	145,95	0,00

DENSIDAD viv/ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	m ² Viv. PROTEGIDA
20	8	0,35	1,00	1,00	30%edif.Res.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA)

ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
30m ² /100m ² t	437,85	96,00

CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS

TOTAL	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
353,00	303,00	50,00

APARCAMIENTOS. El 50% de las plazas serán públicas	15
--	----

ORDENANZAS

N T Ensanche	NT-E
Unifam. Aislada	UAS

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS

PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-6

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Barrio de La Huerta, situado al oeste del núcleo principal, y comunicado con el mismo a través de la carretera provincial MA-3115., en el se han llevado a cabo actuaciones de urbanización y edificación que colmatan prácticamente la ocupación de la unidad de ejecución. Cuenta con abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión

Presenta una urbanización deficiente que precisa mejoras para su plena incorporación e integración como suelo urbano. Careciendo de un adecuado acceso por vía urbana para la plena incorporación al proceso urbanístico del área.

La ordenación garantizará:

* La adecuada ejecución del vial existente, mediante la cesión, mejora y urbanización del acceso rodado y de los servicios urbanísticos, de forma que permita un adecuado acceso a todas y cada una de las parcelas edificadas por vía urbana de ancho mínimo 5m. En la mitad norte del vial, hasta la parcela dotacional existente, se están ejecutando obras para la conexión del saneamiento a la depuradora y mejoras en la pavimentación y alumbrado público. Se completará la actuación hasta su conexión hacia el sur con el sistema general de comunicación viaria denominado SGcv-3 y acceso peatonal hacia el Lavadero. Previo a la obtención de licencias de edificación se estará a lo dispuesto por el expediente de alineaciones que determinará el ancho definitivo del viario.

* Debido al grado de colmatación por la edificación y atendiendo a la exención contemplada en el Art. 17.2. de la L.O.U.A., se exime parcialmente al ámbito de parte de las dotaciones públicas necesarias por ser inviable su cumplimiento. Se acondicionará adecuadamente la parcela municipal para uso de área libre y el Lavadero existente como dotación para equipamiento público. Las obras de urbanización garantizarán el adecuado tratamiento del elemento catalogado N°XXI Lavadero Municipal, y su entorno como área libre

* Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de los objetivos definidos en esta ficha localizando la vivienda protegida así como la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes. La reserva y localización de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, para su destino a vivienda protegida Art. 10.1.A.b de la L.O.U.A., se adaptará a la edificabilidad residencial del suelo vacante conforme a la ordenación pormenorizada del ámbito.

* La ordenanza de aplicación será la vivienda unifamiliar aislada y núcleo tradicional de ensanche por ser la tipología existente.

Se adoptarán las medidas correctoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental

OTRAS CONDICIONES

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga urbanística suplementaria, la cuantificación económica que resulte equivalente al 5% del Aprovechamiento Medio, en concepto de la contribución del ámbito a la obtención de terrenos y ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones no adscritos a ningún área o sector concreto.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Los pies arbóreos se mantendrán y se integrarán en la urbanización. En los casos que ésta no sea factible, serán trasplantados.
2. La ejecución de las infraestructuras y servicios se adaptará a la morfología en ladera y viales existentes, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
3. El proyecto de obras debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas mas adecuadas para la ejecución de la urbanización..
4. El plan de desarrollo de obras debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizadas, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación..
5. En el proyecto del viario se determinará una estética que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco.

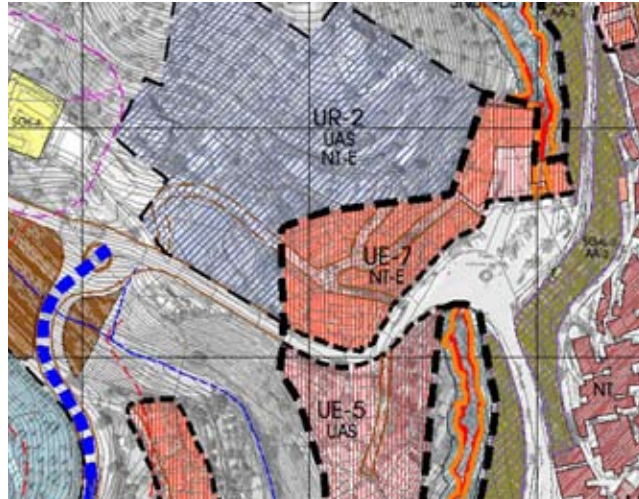
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-7

ÁREA DE REPARTO SUNC-1

SUELO URBANO

Lagarillo



ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

5.270

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

NT-E

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
5.270,00	0,35	1.844,50	1.844,50	1.660,05	184,45	0,00

DENSIDAD viv/ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	m ² Viv. PROTEGIDA
20	11	0,35	1,00	1,00	30%edif.Res.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA)

ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
30m ² /100m ² t	553,35	527,00

ORDENANZAS

N T Ensanche NT-E

APARCAMIENTOS. El 50% de las plazas serán públicas

18

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS

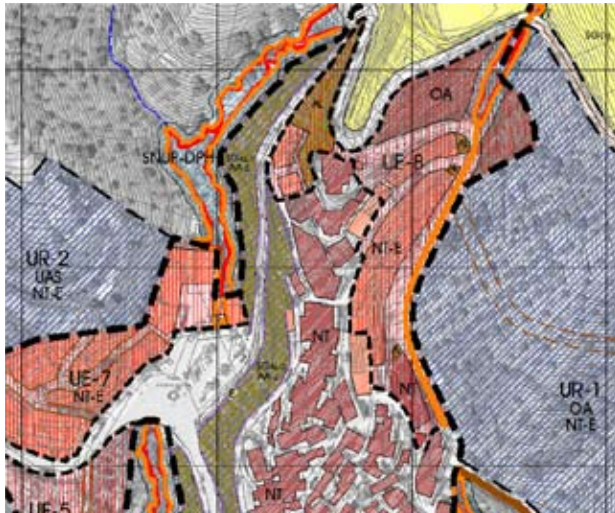
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
<p>Ámbito situado al noroeste del núcleo urbano, con frente a la antigua carretera provincial y Plaza de Antonio Molina, en el se han llevado a cabo actuaciones de urbanización y edificación. Presenta una deficiente urbanización interna, con acceso a las parcelas mediante caminos de terrizo y carece de dotaciones. Son necesarias en el ámbito mejoras para su plena incorporación e integración en la malla urbana del núcleo de población.</p> <p>La ordenación garantizará:</p> <ul style="list-style-type: none">* La adecuada conexión de todas y cada una de las parcelas a los servicios urbanísticos.* La adecuada ejecución de todos los accesos por vía urbana, mediante la cesión, mejora y urbanización de los terrenos necesarios para su ordenación interna. Los viales de distribución, que parten de la vía urbana y plaza situados al sur del ámbito, garantizarán un ancho mínimo de 4m. y se preverá la continuidad de su trazado en el suelo urbanizable colindante.* Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de los objetivos definidos en esta ficha localizando la vivienda protegida, dotaciones, así como la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes. La reserva y localización de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, para su destino a vivienda protegida Art. 10.1.A.b de la L.O.U.A., se adaptará a la edificabilidad residencial del suelo vacante conforme a la ordenación pormenorizada del ámbito.* La ordenanza de aplicación será núcleo tradicional de ensanche por ser la tipología existente. <p>Se adoptarán las medidas correctoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental.</p>	
OTRAS CONDICIONES	
<p>Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga urbanística suplementaria, la cuantificación económica que resulte equivalente al 5% del Aprovechamiento Medio, en concepto de la contribución del ámbito a la obtención de terrenos y ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones no adscritos a ningún área o sector concreto.</p>	
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
<ol style="list-style-type: none">1. Los pies arbóreos se mantendrán y se integrarán en la urbanización. En los casos que ésta no sea factible, serán trasplantados.2. La ejecución de las infraestructuras y servicios se adaptará a la morfología en ladera y viales existentes, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.3. El proyecto de obras debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización..4. El plan de desarrollo de obras debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizadas, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación. Se considera área excluida para la maquinaria la zona de Dominio Público Hidráulico (SG-DPH), siendo necesario su balizamiento previo, al objeto de evitar afecciones a la vegetación riparia, así como la retirada de este al finalizar las obras.5. En el proyecto del viario y edificación se determinará una estética que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco.	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-8

ÁREA DE REPARTO SUNC-1



SUELO URBANO

Cañada El Pilar

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

10.100

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

NT / NT-E

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
10.100,00	0,35	3.535,00	3.535,00	3.181,50	353,50	0,00

DENSIDAD viv/ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	m ² Viv. PROTEGIDA
20	20	0,35	1,00	1,00	30%edif.Res.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA)

ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
30m2/100m2t	1.060,50	1.010,00
APARCAMIENTOS. El 50% de las plazas serán públicas		35

ORDENANZAS

Núcleo Tradicional	NT
N T Ensanche	NT-E
Ordenanza Abierta	OA

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS

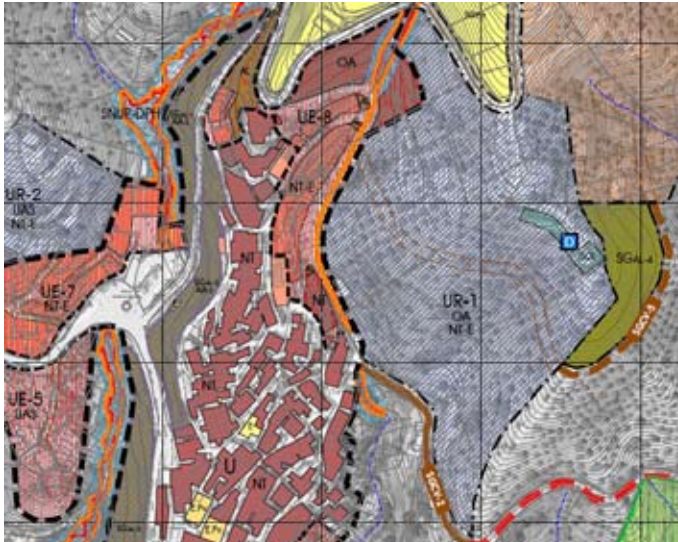
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-8
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
<p>Ámbito situado en conexión con la malla urbana, se encuentra delimitado al norte por el trazado del vial de acceso a los equipamientos deportivos, Piscina y Campo de Fútbol, dicha vía urbana parte de la Plaza de Antonio Molina y comunica con el Camino de la Fuente de la Teja y C/ Cañada del Pilar .</p> <p>El ámbito se encuentra atravesado por el arroyo Cañada del Pilar, en parte del cual se ejecutaron obras de defensa, cobertura del cauce y obras en zona de policía, con resolución favorable del órgano competente en materia de agua (ref.MA-33397), para la ejecución del vial y varios diques de escollera y encachados de piedra emplazados con objeto de disminuir la pendiente y erosión del arroyo.</p> <p>En esta zona se han llevado a cabo otras actuaciones de urbanización y edificación. Actualmente presenta deficiencias en parte de la urbanización y carece de dotaciones.</p> <p>La superficie del ámbito es orientativa, debido a que deberá ser excluido a efectos de aprovechamiento la superficie ocupada por el Dominio Público Hidráulico DPH del tramo de arroyo que discurre a cielo abierto, pendiente de deslinde por el órgano competente en materia de aguas. Para la delimitación cautelar del DPH establecida, se han utilizado criterios geomorfológicos teniendo en cuenta el lecho actual del arroyo. En la delimitación resultante, se han considerado 5 metros de servidumbre procediendo a la clasificación de los terrenos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Dominio Público, y por tanto fuera del cómputo total de la superficie.</p> <p>La ordenación garantizará:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Las mejoras necesarias en la urbanización del ámbito, para su plena incorporación e integración en la malla urbana del núcleo de población, mediante la cesión, mejora y urbanización de los terrenos necesarios para su ordenación interna. * Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, en desarrollo de los objetivos definidos en esta ficha, localizando la vivienda protegida, dotaciones, así como la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes. La reserva y localización de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, para su destino a vivienda protegida, Art. 10.1.A.b de la L.O.U.A., se adaptará a la edificabilidad residencial del suelo vacante, conforme a la ordenación pormenorizada del ámbito. * La ubicación grafiada correspondiente a la reserva de espacios libres públicos es orientativa, siendo el Estudio de Detalle que desarrolle el ámbito, el que establecerá la localización de los mismos garantizando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 9.E) de la L.O.U.A. * La ordenanza de aplicación será la de núcleo tradicional y núcleo tradicional de ensanche por ser la tipología existente. <p>Se adoptarán las medidas correctoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental.</p>	
OTRAS CONDICIONES	
<p>Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga urbanística suplementaria, la cuantificación económica que resulte equivalente al 5% del Aprovechamiento Medio, en concepto de la contribución del ámbito a la obtención de terrenos y ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones no adscritos a ningún área o sector concreto.</p>	
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Los pies arbóreos se mantendrán y se integrarán en la urbanización. En los casos que ésta no sea factible, serán trasplantados. 2. La ejecución de las infraestructuras y servicios se adaptará a la morfología en ladera y viales existentes, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos. 3. El proyecto de obras debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización.. 4. El plan de desarrollo de obras debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizados, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación. Se considera área excluida para la maquinaria la zona de Dominio Público Hidráulico (SG-DPH), siendo necesario su balizamiento previo, al objeto de evitar afecciones a la vegetación riparia, así como la retirada de este al finalizar las obras. 5. En el proyecto del viario y edificación se determinará una estética que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco. 	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-1

ÁREA DE REPARTO URS-1



SUELO URBANIZABLE

Lo Palito

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y Urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

30.500,00

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

NT-E / OA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio AR ua/m ²	A. Medio UR ua	A. Ojetivo ua	A. Subjetivo ua	10% Cesión Ayt. ua (1)	Excesos A. ua
30.500,00	0,4104	12.518,32	13.725,00	11.266,48	1.251,83	1.206,68

DENSIDAD viv/ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
23	70	0,45	1,00	1,00	30	4.118

SISTEMA GENERAL ADSCRITO EXTERNO (SGE-5)

Se adscribe el suelo cedido anticipadamente para la ejecución del sistema general de equipamiento deportivo SGE-5, situado al este del campo de fútbol, afecto al uso de piscina municipal. El exceso de aprovechamiento de este sector se adjudicará a los propietarios de el sistema general los cuales a su vez cederán el correspondiente 10% de Aprovechamiento Medio al ayuntamiento aplicado a la superficie de los mismos. Ver ficha urbanística del SGE-5.

(1) La cuantía del 10% AM indicada no incluye a la que igualmente ha de aportar el sistema general adscrito al sector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU) (2)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	3.050,00	1.067,50	4.117,50

APARCAMIENTOS. El 50% de las plazas serán públicas	137
--	-----

ORDENANZAS (3)

N T Ensanche	NT-E
Orde. Abierta	OA

(2) La superficie dotacional nunca será inferior a la mínima indicada en esta ficha ni a la requerida por el art. 17 LOUA.

(3) El Plan Parcial establecerá las ordenanzas sobre la base de las correspondientes a las calificaciones pormenorizadas que se indican.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**UR-1****DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS (4)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	6 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	8 AÑOS

(4) La programación orientativa es de dos etapas de cuatro años y se refiere a los plazos de inicio de las actuaciones.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Sector destinado al crecimiento residencial del núcleo de población, se sitúa al nordeste del suelo urbano consolidado y en continuidad con el mismo. Cuenta con acceso por vía urbana desde la C/ Cañada del Pilar. El depósito de abastecimiento a la población se ubica en la cota más alta de este ámbito.

Por el lindero oeste del sector discurre el arroyo Cañada del Pilar, en parte del cual, se ejecutaron obras de defensa y cobertura del cauce, con resolución favorable del órgano competente en materia de agua (ref.MA-33397), para la ejecución del vial urbano que proporciona acceso al ámbito y varios diques de escollera y encachados de piedra emplazados con objeto de disminuir la pendiente y erosión del arroyo.

La superficie del sector es orientativa, debido a que deberá ser excluido a efectos de aprovechamiento la superficie ocupada por el Dominio Público Hidráulico DPH del tramo de arroyo que discurre a cielo abierto, pendiente de deslinde por el órgano competente en materia de aguas. Para la delimitación cautelar del DPH establecida, se han utilizando criterios geomorfológicos teniendo en cuenta el lecho actual del arroyo. En la delimitación resultante se han considerado 5 metros de servidumbre, procediendo a la clasificación de los terrenos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Dominio Público, y por tanto fuera del cómputo total de la superficie del sector UR-1.

* El planeamiento de desarrollo debe contemplar las determinaciones establecidas en los artículos 18 y 19 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) para su ordenación como nuevo crecimiento de uso residencial. Se garantizará la estabilidad de la ladera y de las construcciones que en ella se realicen, mediante estudio geotécnico con el correspondiente análisis de estabilidad por técnico competente y no podrán ser incluidos como edificables en la ordenación los terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%).

* Respecto a la configuración de la red viaria, el planeamiento de desarrollo justificará una adecuada conexión con la trama urbana existente, el trazado se deberá adaptar a la topografía natural evitando la alteración sustancial de la misma.

Es vinculante el establecimiento de un vial a media ladera del sector, de ancho mínimo 7m, que con origen en la cota más alta en contacto con la calle "Cañada del Pilar" garantice su posible continuidad hacia el sector situado al nordeste denominado URNS-2 a través del sistema general de comunicación viaria denominado SGcv-5.

* En la ordenación del sector, la edificación se situará en la parte más próxima al núcleo, evitando así el impacto visual y garantizando una adecuada integración con la perspectiva del conjunto urbano existente, siendo prioritario para su ubicación la no edificación en pendientes superiores al 35%.

* Para una mejor integración paisajística de la actuación, se preverán las cesiones de áreas libres en las cotas más alta del ámbito, donde se sitúan los depósitos de agua, y en el límite este del sector, en contacto con el suelo no urbanizable. La ubicación de la edificación respetará los olivos y algarrobos estables por su porte y longevidad

* La cesión de equipamiento se establecerá en zona accesible y de fácil uso para la comunidad.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**UR-1****OTRAS CONDICIONES**

Se establecen las siguientes cargas urbanísticas suplementarias destinadas a la ejecución de sistemas generales e infraestructuras:

- Cesión anticipada de los terrenos necesarios para los depósitos existentes de los cuales se abastece gran parte de la población.
- Ejecución de la urbanización del "Camino de Moclinejo", en el tramo con el que limita en su extremo sur, y obtención, en caso de ser necesario, de los terrenos para un ancho de vial de 7m. Vial denominado sistema general de comunicación viaria SGCv-2. Ver ficha urbanística SGCv-2.
- Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito de este sector, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

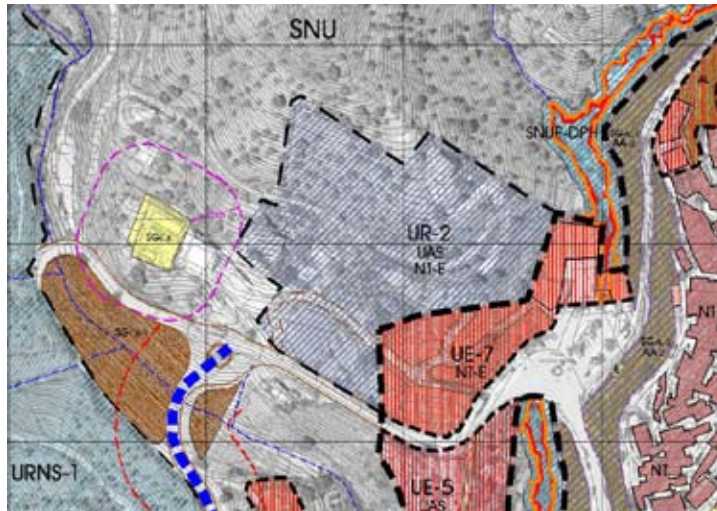
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Los pies arbóreos de algarrobo dispersos se integrarán en la urbanización.
2. La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
3. La vaguada del cauce ubicado en el borde norte del sector debe quedar libre de cualquier construcción, manteniendo su función de drenaje.
4. El proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización
5. El plan de desarrollo debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizados, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación
6. En el plan de desarrollo de determinará una estética edificatoria que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco, esto es vivienda tipo tradicional, con color de fachada blanca y ornamentación sencilla, al igual que debe evitar la creación de un frente lineal homogéneo de fachada.
7. Los terrenos con pendientes superiores al 35% no podrán ser incluidos como edificables.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-2

ÁREA DE REPARTO URS-2



SUELO URBANIZABLE

Tío Miguel

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y Urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

13.500,00

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

NT-E / UAS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio AR ua/m ²	A. Medio UR ua	A. Objetivo ua	A. Subjetivo ua	10% Cesión Ayt. ua	Excesos A. ua
13.500,00	0,40	5.400,00	5.400,00	4.860,00	540,00	0,00

DENSIDAD viv/ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
23	31	0,40	1,00	1,00	30	1.620

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU) (1)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.350,00	372,60	1.722,60

APARCAMIENTOS. El 50% de las plazas serán públicas	54
--	----

ORDENANZAS (2)

NT Ensanche	NT-E
Unif. Aislada	UAS

(1) La superficie dotacional nunca será inferior a la mínima indicada en esta ficha ni a la requerida por el art. 17 LOUA.

(2) El Plan Parcial establecerá las ordenanzas sobre la base de las correspondientes a las calificaciones pormenorizadas que se indican.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS (3)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	6 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	8 AÑOS

(3) La programación orientativa es de dos etapas de cuatro años y se refiere a los plazos de inicio de las actuaciones.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**UR-2****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Sector situado al noroeste del suelo urbano en continuidad al mismo. Actualmente existen en el ámbito cuatro viviendas unifamiliares con acceso a través de caminos que parten del vial de acceso al núcleo urbano carretera MA-3110. El sector se ajusta al Decreto 62/2012 de 13 de marzo, quedando justificada la excepcionalidad de reducir a 25 metros la zona libre de construcción y la zona con uso incompatible residencial, respecto al cementerio situado al oeste del ámbito.

* El planeamiento de desarrollo debe contemplar, las determinaciones establecidas en los artículos 18 y 19 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), para su ordenación como nuevo crecimiento de uso residencial. Se garantizará la estabilidad de la ladera y de las construcciones que en ella se realicen, mediante estudio geotécnico con el correspondiente análisis de estabilidad por técnico competente y no podrán ser incluidos como edificables en la ordenación los terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%).

* Respecto a la configuración de la red viaria, el planeamiento de desarrollo justificara una adecuada conexión con la trama urbana existente dando continuidad a la misma en los puntos de contacto con el suelo urbano consolidado. Los trazados se deberán adaptar a la topografía natural, evitando en la medida de lo posible su alteración sustancial. Es vinculante el mantenimiento del acceso existente, mediante un vial de ancho mínimo 5 metros, partiendo de la rotonda situada al sur del sector, el cual proporcione acceso a la edificación que en el ámbito se haya de construir. El trazado interior del sector se determinará en el correspondiente planeamiento de desarrollo garantizando la conexión tanto en dirección este, para la comunicación con la trama existente en el suelo urbano, como hacia el oeste colindante con los equipamientos.

* En la ordenación del sector, la edificación garantizará una adecuada integración con la perspectiva del conjunto urbano existente, evitando el impacto visual. Es prioritaria para su ubicación la no edificación en pendientes superiores al 35%.

* Es vinculante para la ordenación, la ubicación de las cesiones correspondientes a áreas libres y equipamientos, en proximidad al suelo dotacional existente con acceso desde el vial que parte de la rotonda, por ser la zona más accesible y de fácil uso para la comunidad. Se respetarán los olivos y algarrobos estables por su porte y longevidad.

* Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

OTRAS CONDICIONES

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga urbanística suplementaria, la cuantificación económica que resulte equivalente al 5% del Aprovechamiento Medio, en concepto de la contribución del ámbito a la obtención de terrenos y ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones no adscritos a ningún área o sector concreto:

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito de este sector, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

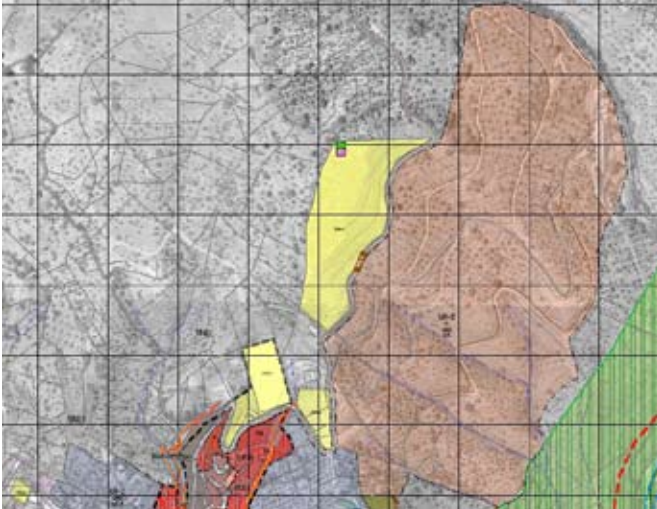
1. Los pies arbóreos de algarrobos dispersos se integrarán en la urbanización. En los casos que ésta no sea factible, serán trasplantados.
2. La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
3. El proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización.
4. El plan de desarrollo debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizados, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación.
5. En el plan de desarrollo de determinará una estética edificatoria que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco, esto es vivienda tipo tradicional, con color de fachada blanca y ornamentación sencilla, dando continuidad paisajística al núcleo consolidado.
6. Los terrenos con pendientes superiores al 35% no podrán ser incluidos como edificables.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-3

ÁREA DE REPARTO URS-3

ÁREA DE OPORTUNIDAD DE LA AGLOMERACIÓN



SUELO URBANIZABLE

Rivero

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Sector de Planeamiento

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y Urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

193.972,00

USO GLOBAL

TURÍSTICO

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

H / UAS / OA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio AR ua/m ²	A. Medio UR ua	A. Ojetivo ua	A. Subjetivo ua	10% Cesión Ayt. ua (1)	Excesos A. ua
193.972,00	0,2953	57.283,79	58.191,60	51.555,41	5.728,38	907,81

EDIFICABILIDAD	A. Total	P.O.T.A.U.M. Art.21.4.b.		L.O.U.A. Art.17.1.1ª.	
0,30	USO TURÍSTICO T				
	≥ 65% del total				
	37.824,54				
	USO RESIDENCIAL R				
	≤ 35% del total				
		DENSIDAD viv/Ha	Nº viviendas	Viv. PROTEGIDA	
	20.367,06	10	194	30% edificación residencial resultante	
				≤	6.110,12

SISTEMA GENERAL ADSCRITO EXTERNO (SGAL-4)

Se adscribe a este sector el sistema general de área libre SGAI-4, situado en continuidad y al sur del mismo. El exceso de aprovechamiento de este sector se adjudicará a los propietarios del sistema general, los cuales a su vez cederán el correspondiente 10% de Aprovechamiento Medio al ayuntamiento, aplicado a la superficie de los mismos. Ver ficha urbanística del SGal-4.

(1) La cuantía del 10% AM indicada no incluye a la que igualmente ha de aportar el sistema general adscrito al sector.

00198993

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-3

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES Art. 17.1.2ª de la LOUA y RPU			ORDENANZAS DE APLICACIÓN	
ESTÁNDAR Máximo		Art.21.1.a. del P.O.T.A.U.M.	USO	ORDENANZA
TOTAL	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TURISTICO T	H
30% Sup.	≥ 20% Sup.		RESIDENCIAL R	UAS
58.191,60	38.794,40	19.397,20		OA

PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO Estándar máximo (1,5 plazas x 100m ²)	873
--	-----

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS (3)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	6 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	Plazo Ejecución	8 AÑOS

(3) La programación orientativa es de dos etapas de cuatro años y se refiere a los plazos de inicio de las actuaciones.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se sitúa al nordeste del casco urbano, en continuidad al crecimiento residencial propuesto por el Plan, sobre una ladera con una gran calidad paisajística e importante potencialidad de vistas sobre el Arroyo Totalán. Su ubicación es vinculante de acuerdo al Art 15 del P.O.T.A.U.M.

El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la disponibilidad efectiva de los recursos hídricos necesarios, así como a la resolución de la totalidad de las infraestructuras precisas.

Será necesario informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza por estar afectado el ámbito según los artículos 5.2 de la Ley de Aguas y artículo 6.1 de Reglamento del DPH.

En lo referente en concreto a la comunicación viaria, estará condicionado a la ejecución de la mejora de trazado y/o aumento de capacidad de la conexión Totalán Málaga (a.15), tal y como recoge la correspondiente ficha del Área de Oportunidad, así como al desarrollo de la conexión "Totalán Moclinejo b.10." y del "acceso b.10.2.", según especifica el Informe de Valoración Ambiental al respecto.

Con carácter previo a la redacción del planeamiento de desarrollo se deberá elaborar Estudio geológico-geotécnico del ámbito, con el fin de garantizar las más adecuadas medidas preventivas y soluciones constructivas para su desarrollo.

Se garantizará el cumplimiento de los artículos 18 y 19 del P.O.T.A.U.M. que le son de aplicación.

* No podrán ser incluidos como edificables en la ordenación los terrenos con pendientes superiores al 35%.

* El ámbito se destinará mayoritariamente a establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y unidad de explotación, a instalaciones destinadas a acoger otros servicios calificados como turísticos por la legislación sectorial, así como instalaciones, edificaciones y equipamientos vinculados funcionalmente a los anteriores.

* El número mínimo de plazas en establecimientos hoteleros en los que concurran los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de doscientas cincuenta (250) garantizando que al menos el cincuenta por ciento de las mismas sea de categoría no inferior a las cuatro estrellas.

* Se prevén usos residenciales con una edificabilidad no superior al treinta y cinco por ciento del total del ámbito. No serán compatibles los usos industriales.

* La ordenación de los usos en el planeamiento de desarrollo se ajustará al soporte territorial, integrando las formaciones forestales existentes. Se garantizará también la adecuada integración de las vaguadas, cauces y riberas, respetando las características naturales de su topografía, drenaje y vegetación, siendo condición vinculante para el planeamiento de desarrollo, que las vaguadas y arroyos permanezcan como espacios libres.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**UR-3****ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

* Se cuidara expresamente la vegetación autóctona y la incorporación de las preexistencias naturales al sistema de espacios públicos, la plantación adecuada de arboleda en calles y espacios abiertos de aparcamientos. Previendo miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje.

* Además de la cesión de espacios libres locales, y con el fin de justificar la ratio de Sistemas Generales de Espacios libres por habitante que corresponden a la población residencial prevista en el desarrollo del sector, se adscribe al mismo el SGal- 4, todo ello según la legislación vigente.

* Los viarios establecidos con trazado vinculante en la ordenación del sector, son aquellos que discurren por caminos existentes y se respetarán salvo justificación de mejor trazado o adaptación para su integración paisajística. Se recogerán dichos viales en el planeamiento de desarrollo limitando su ancho total de calzada y taludes a la mínima imprescindible con la funcionalidad prevista para los mismos, de modo que la configuración resultante de la red viaria se adapte a la topografía natural evitando la alteración sustancial de la misma.

* El planeamiento de desarrollo garantizará la continuidad viaria del sector con el exterior, ejecutando como mínimo las siguientes conexiones:

- a) Actual enlace con el camino municipal existente "Camino de la Fuente de la Teja" denominado en el Plan TTL-1.
- b) A media ladera, enlace del camino existente dentro del ámbito con el sector contiguo, situado al sur, denominado UR-1, a través del Sistema General de comunicación viaria SGcv-5. El trazado grafiado no se establece como vinculante. Ver fichas urbanísticas.
- c) Camino existente en el límite sudeste del sector con la "Conexión Totalán Moclinejo" de la red metropolitana Sistema General de comunicación viaria SGCv-6.

* La ordenación del ámbito garantiza la adecuada conexión de este sector, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato, garantizando que las parcelas mejor ubicadas se destinen a los establecimientos hoteleros.

* Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

OTRAS CONDICIONES

Se establecen las siguientes cargas urbanísticas suplementarias destinadas a la ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones, no adscritas a ningún área o sector concreto, con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador:

- Obtención del suelo y ejecución de la urbanización de los sistemas generales de comunicación viaria denominados SGcv-5 y SGcv-6. Ver fichas urbanísticas.

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito se encuentra la edificación del Cortijo Rivero incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos de Totalán con protección arquitectónica Grado I, que deberá incorporarse adecuadamente a la ordenación. Ver ficha N° 4 del Catálogo del presente PGOU.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**UR-3****MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

1. Los pies arbóreos de algarrobos dispersos y demás pies de encinar se integrarán en la urbanización. Así la urbanización se adaptará a la ubicación de estas especies arbóreas, evitando en todo caso su trasplante.
2. Donde se localicen agrupaciones arbóreas, estas se clasificarán como áreas libres, preservando en su desarrollo la base de su estado natural.
3. La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
4. El plan de desarrollo adaptará la urbanización a los carriles ya existentes para su reutilización como viales.
5. Los cauces y su vaguada quedará libre de edificación, destinando obligatoriamente estas zonas a áreas libres.
6. El plan de desarrollo debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizados, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación.
7. En todo caso las edificaciones no se ubicarán en los surcos(cauces y sus inmediaciones), en los que la excavación de los arroyos pueden propiciar procesos de inestabilidad y movimientos de ladera. El hecho de que la urbanización sea de baja densidad permite esta configuración.
8. En el plan de desarrollo determinará una estética edificatoria que se adapte paisajísticamente al entorno natural, esto es vivienda tipo tradicional, con color de fachada blanca y ornamentación sencilla.
9. Se considerarán los puntos de mayor incidencia visual para evitar la edificación en los mismos.
10. Dada la proximidad a suelo forestal, deberán cumplir, con las prescripciones reguladas en la legislación vigente en materia de prevención y lucha contra incendios forestales, así como en lo dispuesto en la normativa técnica reguladas en el Código Técnico de la Edificación en materia de seguridad en caso de incendio, así debe mantener una franja de 25 m. de anchura, separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m. que podrá estar incluido en dicha franja, así como disponer preferentemente en la zona edificada o urbanizada de dos vías de acceso alternativas, o en caso de no ser posible, finalizar en un fondo de saco circular de 12,50 m de radio.

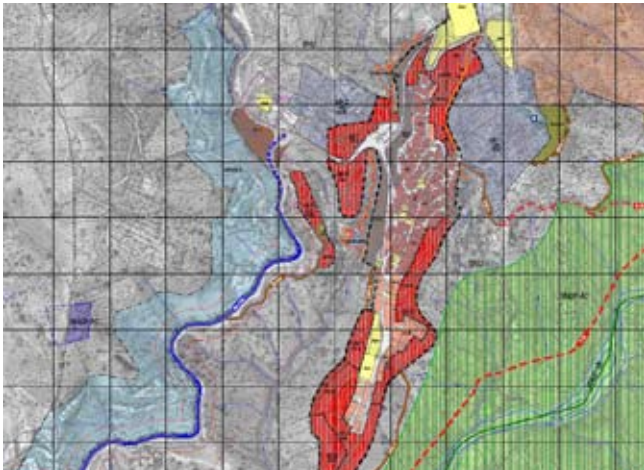
00198993

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-1

SUELO URBANIZABLE

Miraflores



SUPERFICIE

99.520,00

USO GLOBAL

Residencial / Turístico

USO INCOMPATIBLE

Industrial

DISPOSICIÓN DE S.GENERALES

Adscritos e internos al sector

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sector situado al oeste del núcleo principal. Limita al norte con el arroyo de la Fuente Nueva, al este y sur con la carretera MA-3110, y al oeste con la cota topográfica considerada idónea para el futuro crecimiento sobre dicha ladera, controlando así su integración paisajística y no conurbación con el municipio vecino.

En la actualidad existen sobre este ámbito edificaciones unifamiliares aisladas y roturación de caminos de acceso que es preciso integrar en la ordenación.

* Los accesos a la carretera MA-3110, deberán ser los mínimos precisos para la ordenación con el fin de no reducir la velocidad de circulación en este acceso al núcleo principal. Está previsto que la carretera MA-3110 abandone su actual trazado al llegar a Totalán cruzando la Cañada Lo Tío Miguel para finalizar en una rotonda, por lo que según el órgano titular la línea de edificación podrá ser determinada por el Ayuntamiento en el tramo que resulta abandonado siendo en el resto con carácter general de 25 m. del borde de la calzada, de acuerdo a la Ley 8/2001.

* La superficie final del sector estará condicionada a la actuación de mejora, que finalmente determine el órgano titular de la carretera, en el ámbito del cruce sin visibilidad existente entre las carreteras MA-3110 y MA-3202.

* Será necesaria la realización de un estudio acústico para el desarrollo de este sector, habiendo sido recogida esta condición en el Informe de Valoración Ambiental.

* El sistema local de infraestructuras, a incorporar en el planeamiento de desarrollo necesario para dar servicio al sector, deberá situarse en el interior de los terrenos a urbanizar, es decir, fuera de la Zona de Dominio Público de la carretera.

* Será incompatible en este ámbito el uso industrial.

* Los sistemas generales deberán disponerse adscritos e internos al ámbito del sector, garantizado su adecuación a la normativa vigente en el momento de su sectorización relativas a su diseño y dimensión.

* Se dará un adecuado tratamiento en la ordenación al elemento catalogado N°VII Alberca en el Arroyo de Fuentenueva.

* En tanto no se produzca su sectorización, estos suelos se deberán tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, observando toda la legislación específica y sectorial para el suelo en el que se encuentra, así como la observancia de la normativa urbanística que viene dada por el propio planeamiento general. Igualmente deberá tener en cuenta la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

* El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.

* El Plan de Sectorización queda sometido a la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental que le corresponde.

00198993

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**URNS-1****MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

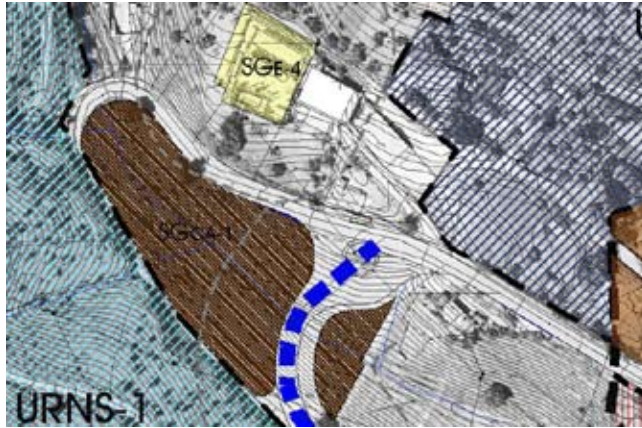
1. Los pies arbóreos de algarrobos dispersos y demás pies de encinar se integrarán en la urbanización. Así el plan de sectorización adaptará la urbanización a la ubicación estas especies arbóreas, evitando en todo caso su trasplante
2. La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
3. El Plan de Sectorización que lo desarrolle quedará sometido a la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental, por estar comprendido en el epígrafe 12.6 del Anexo I del Decreto 356/2010.
4. Los cauces y su vaguada quedará libre de edificación, destinando estas zonas preferentemente a áreas libres.
5. El plan de desarrollo especificará que el proyecto de urbanización deberá incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas mas adecuadas para la ejecución de la urbanización y mitigación de posibles riesgos.
6. El plan de desarrollo debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizadas, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación
7. En todo caso las edificaciones no se ubicarán en los surcos (cauces y sus inmediaciones), en los que la excavación de los arroyos pueden propiciar procesos de inestabilidad y movimientos de ladera. El hecho de que la urbanización sea de baja densidad permite esta configuración.
8. El plan de desarrollo de determinará una estética edificatoria que se adapte paisajísticamente al entorno y al núcleo tradicional de pueblo blanco, esto es vivienda tipo tradicional, con color de fachada blanca y ornamentación sencilla.
9. El plan de sectorización considerará la alberca del arroyo de la Fuentenueva será respetado e integrado en la urbanización.
10. Se debe considere la necesidad de realizar un estudio acústico en el que se constate la no afección, o en caso contrario, proponga medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles.

SISTEMAS GENERALES

SGCA-1

SUELO NO URBANIZABLE

Cañada Lo Tío Miguel

SUPERFICIE m²

3.950

OBTENCIÓN DEL SUELO

Público

INICIATIVA

Pública

EJECUCIÓN

Proyecto de Obra

USOS

Viario-Aparcamiento

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema General de Comunicación, complementario al viario, para uso de aparcamiento. Se sitúa sobre el entubado del arroyo y relleno de la "Cañada Lo Tío Miguel", ya ejecutado y con resolución favorable del órgano competente en materia de agua (ref.MA-36537). El ámbito de esta actuación, para su uso como aparcamiento, surge del espacio generado tras la modificación del trazado y urbanización de la carretera provincial MA-3110 en su tramo final de acceso al núcleo de población.

La ordenación resultante deriva de las mejoras realizadas en la carretera de acceso: Modificación del trazado de la carretera provincial MA-3110, en su tramo final de acceso al núcleo urbano, finalizando la misma en una nueva rotonda de 32 m. de diámetro total con calzada anular de 10m. de ancho, de acuerdo con las recomendaciones para el diseño de glorietas del Ministerio de Fomento y en acuerdo al correspondiente órgano titular de la vía.

Los efectos urbanísticos sobre el tramo abandonado de la carretera entrarán en vigor en el momento que se excluya del Catálogo de Carreteras de Andalucía. La línea límite de edificación de forma general deberá separarse 25 m. del borde de la calzada y en el tramo que resulta abandonado tras el cambio de trazado podrá ser determinada por el Ayuntamiento.

La ordenación resultante deberá garantizar:

* El cumplimiento de las determinaciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por el órgano titular de la vía y órgano competente en materia de agua.

* El uso como sistema general de comunicación para estacionamiento de vehículos en superficie y complementario al viario.

* El acondicionamiento de zonas peatonales complementarias al viario rodado, que no impliquen edificación, por lo que la disposición de todas las infraestructuras, mobiliario, protecciones y cerramientos a realizar deberán ser acordes al fin indicado, garantizando la seguridad vial.

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

PLAZOS

El proyecto de urbanización se encuentra redactado y es inminente su ejecución.

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

SISTEMAS GENERALES

SGCv-1

SUELO NO URBANIZABLE

Acceso Sur

SUPERFICIE ml

371

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Expropiación

INICIATIVA

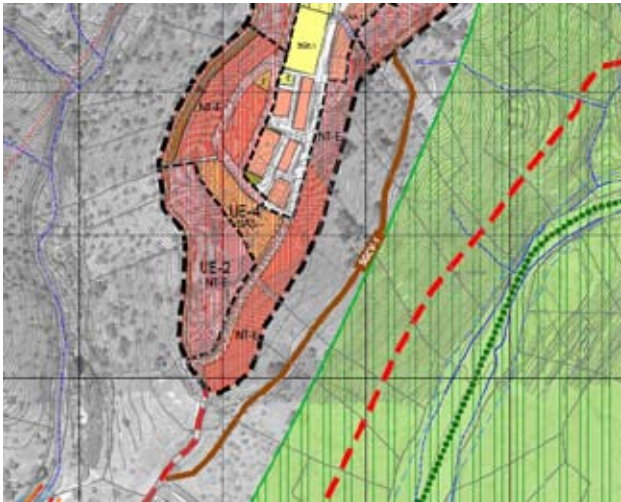
Pública

EJECUCIÓN

Proyecto de Obra

USOS

Vial



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema General de Comunicación Viaria que proporciona acceso a la ladera Este del cerro en que se asienta el núcleo urbano.

* Tendrá una sección de ancho mínimo 7m. y su trazado será coincidente con el colector de saneamiento existente en dicha zona.

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

PLAZOS

Segundo cuatrienio PGOU.

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Los pies arbóreos de algarrobos dispersos existentes en las inmediaciones del viario serán respetados. Los que se sitúen en la traza del viario serán trasplantados
2. El trazado se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
3. El proyecto de construcción del viario debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la obra.
4. En el proyecto de ejecución se debe establecer medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizados, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación.
5. La estética del viario debe adaptarse paisajísticamente al entorno rural y natural, esto es, muros de mampostería, cunetas de piedra, etc.

SISTEMAS GENERALES

SGCv-2

SUELO NO URBANIZABLE

Acceso Este

SUPERFICIE ml

143

ACTUACIÓN

Carga sector UR-1

INICIATIVA

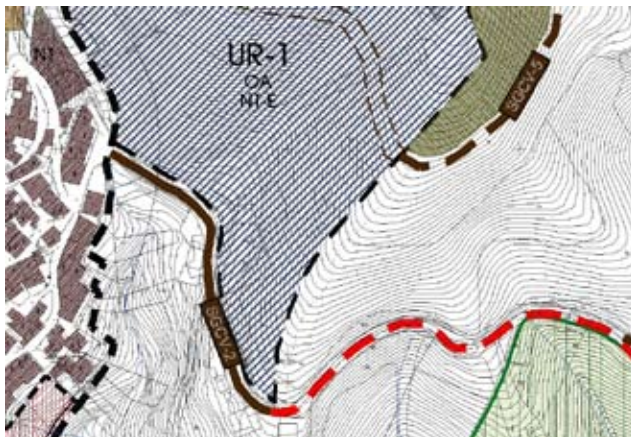
Privada

Ejecución

Proyecto de Obra

USOS

Vial



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema General de Comunicación viaria necesario para la conexión entre el vial correspondiente a la actuación metropolitana, b.10. "Conexión Totalán-Moclinejo" establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, y la vía urbana C/ Cañada del Pilar.

Este vial garantizará los siguientes objetivos:

- * El trazado será coincidente con el camino público existente denominado "Camino del Molino" o "Camino de Moclinejo", salvo justificación por mejora de trazado.
- * Tendrá una sección de ancho mínimo 7m.
- * Se respetaran las edificaciones existente en especial el elemento catalogado con protección etnológica "Molino de Pascual" (Nº XX del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos).

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

La planificación y ejecución del vial se llevará a cabo por el sector urbanizable UR-1, por tratarse de una carga urbanística suplementaria al mismo.

Ver ficha urbanística UR-1. Segundo cuatrienio PGOU

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Se recomienda que el proyecto de construcción del viario incluya un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la obra.
2. La estética del viario debe adaptarse paisajísticamente al entorno rural natural, esto es, muros de mampostería, cunetas de piedra, etc...

SISTEMAS GENERALES

SGCv-3

SUELO NO URBANIZABLE

Acceso La Huerta

SUPERFICIE m²

209

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Expropiación

INICIATIVA

Pública

EJECUCIÓN

Proyecto de Obra

USOS

Vial



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema General de Comunicación viaria necesario para la adecuada conexión entre la carretera provincial MA 3110 y el ámbito de suelo urbano de la barriada de La Huerta.

Este vial garantizará los siguientes objetivos:

- * Mejora y adecuada urbanización del camino existente proporcionando acceso rodado a todas las viviendas por vía urbana con todos los servicios urbanísticos.
- * El trazado será coincidente con el camino de comunicación existente, salvo justificación por mejora de trazado.
- * Sección de ancho mínimo 5m.

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

La planificación y ejecución del vial será de iniciativa pública en el primer cuatrienio.

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Se recomienda que el proyecto de construcción del viario incluya un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la obra.
2. La estética del viario debe adaptarse paisajísticamente al entorno rural natural, esto es, muros de mampostería, cunetas de piedra, etc..

SISTEMAS GENERALES

SGCv-4



SUELO NO URBANIZABLE

Ronda Oeste

SUPERFICIE m²

81

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Expropiación

INICIATIVA

Pública

EJECUCIÓN

Proyecto de Obra

USOS

Vial

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema General de Comunicación de carácter peatonal situado en la ladera oeste del cerro en que se asienta el núcleo de población. Su trazado discurre sobre el colector de saneamiento existente en dicha ladera y tiene continuidad en el suelo urbano contiguo.

Este vial garantizará los siguientes objetivos:

- * Sección de ancho mínimo 2m para sendero peatonal de uso público.
- * Su trazado garantizará la continuidad desde el SGal-3 hasta su conexión con el suelo urbano no consolidado situado al sur, cerrando el crecimiento sobre la ladera y cumpliendo las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas por la normativa vigente.

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

La planificación y ejecución del vial será de iniciativa pública en el primer cuatrienio.

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

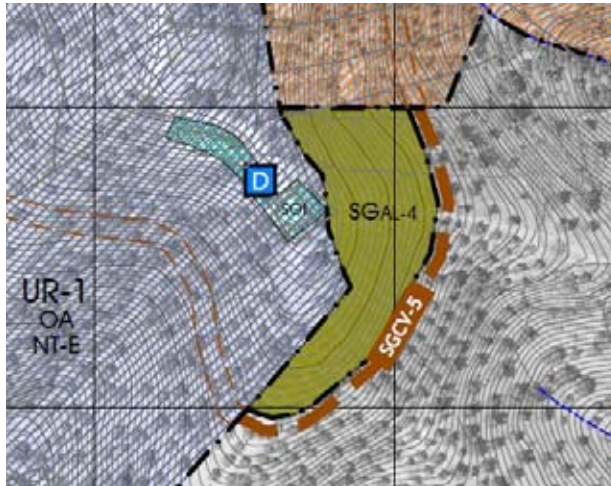
En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Se recomienda que el proyecto de construcción del viario incluya un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la obra.
2. La estética del viario debe adaptarse paisajísticamente al entorno rural natural, esto es, muros de mampostería, cunetas de piedra, etc...

SISTEMAS GENERALES

SGCv-5



SUELO NO URBANIZABLE

Acceso Lo Palito

SUPERFICIE m²

147

ACTUACIÓN

Carga sector UR-3

INICIATIVA

Privada

EJECUCIÓN

Proyecto de obra

USO

Vial

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema General de Comunicación vial necesario para la coherencia, funcionalidad y accesibilidad en el crecimiento propuesto en la ladera nordeste.

Este vial garantizará los siguientes objetivos:

- * El trazado del vial se deberá adaptar a la topografía natural evitando la alteración sustancial de la misma.
- * Sección de ancho mínimo 7m.
- * Es vinculante garantizar la continuidad funcional con los viales pertenecientes a los sectores colindantes, por lo que su trazado definitivo estará condicionado al desarrollo previo de los mismos.
- * La urbanización será ejecutada por el sector urbanizable sectorizado UR-3, en contacto con dicho vial. Ver ficha urbanística.

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

La planificación y ejecución del vial se llevará a cabo por el sector UR-3
Ver ficha urbanística UR-3.

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

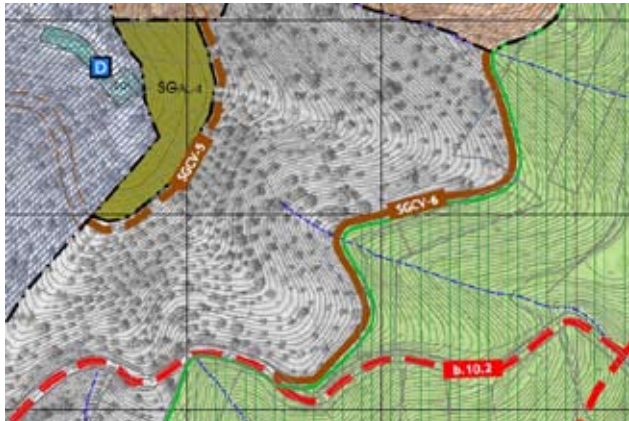
En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Se recomienda que el proyecto de construcción del viario incluya un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la obra.
2. La estética del viario debe adaptarse paisajísticamente al entorno rural natural, esto es, muros de mampostería, cunetas de piedra, etc..

SISTEMAS GENERALES

SGCv-6



SUELO NO URBANIZABLE

Acceso Rivero

SUPERFICIE m²

272

ACTUACIÓN

Carga sector UR-3

INICIATIVA

Privada

EJECUCIÓN

Proyecto de obra

USO

Vial

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema General de Comunicación viaria necesario para la conexión entre el vial correspondiente a la actuación metropolitana, b.10. "Conexión Totalán-Moclinejo" establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, y el sector UR-3.

Este vial garantizará los siguientes objetivos:

- * El trazado será coincidente con el camino existente, salvo justificación por mejora de trazado.
- * Sección de ancho mínimo 7m.
- * La urbanización será ejecutada por el sector urbanizable UR-3, en contacto con dicho vial. Ver ficha urbanística.

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

La planificación y ejecución del vial será la misma que la del sector urbanizable UR-3. Ver ficha urbanística UR-3.

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Se recomienda que el proyecto de construcción del viario incluya un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la obra.
2. La estética del viario debe adaptarse paisajísticamente al entorno rural natural, esto es, muros de mampostería, cunetas de piedra, etc..

SISTEMAS GENERALES**SGE-5****ÁREA DE REPARTO URS-1****SUELO URBANIZABLE****Piscina Municipal****SUPERFICIE**

2.940,00

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

INICIATIVA

Privada

EJECUCIÓN

Pública

USOS

Deportivo

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO A OBTENER**

SUPERFICIE m²s	A. Medio AR ua/m²	A. Subjetivo ua	10% Cesión Ayt. Ua	Defecto Aprovechamiento
2.940,00	0,4104	1.086,02	120,67	-1.206,68

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito cedido anticipadamente para la ejecución del equipamiento deportivo consistente en la piscina municipal, situada próxima al campo de fútbol, al norte del suelo urbano. Tiene acceso desde el "Camino de la Fuente de la Teja", camino municipal denominado en el Plan TTL-1.

* La obtención del suelo correspondiente a este equipamiento se adscribe al sector más próximo denominado UR-1, el aprovechamiento del área se compensa con el exceso de aprovechamiento de dicho sector. Ver ficha urbanística del sector UR-1.

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

La ejecución del equipamiento ha sido llevada a cabo por el Ayuntamiento.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El algarrobo existente se integrará en los espacios libres.

SISTEMAS GENERALES

SGE-6

SUELO NO URBANIZABLE

Equipamiento municipal y metropolitano



SUPERFICIE

23.353,00

OBTENCIÓN DEL SUELO

Propiedad municipal

INICIATIVA

Pública

EJECUCIÓN

Proyecto de obra

USOS

Dotaciones locales
Equipamiento Metropolitano

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Parcela de propiedad municipal destinada a la ejecución de equipamientos: locales y de carácter metropolitano ambiental y turístico.

* El equipamiento metropolitano y las actuaciones en dicho suelo serán las que determine las consejerías de turismo y de medio ambiente, ayuntamiento y agentes privados como órganos responsables, según determina en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) Art. 63 y siguientes.

* La ordenación de la parcela deberá prever el suelo necesario para la ejecución de los depósitos correspondientes al sistema general de infraestructuras de abastecimiento SGI-D2 y depósito de la red general de reutilización SGI-DR, ya que es el ámbito con mayor cota geográfica de los establecidos para el desarrollo del presente PGOU. Se deberá determinar y justificar la mejor ubicación para la utilización de dichas infraestructuras. Ver fichas urbanísticas SGI-D2 y SGI-DR.

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

Segundo cuatrienio PGOU

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

SISTEMAS GENERALES**SGE-6****MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

1. Las construcciones e instalaciones que se requieran deben ser ubicadas en el extremo sur libre de arbolado, con el objetivo de preservar y mantener el pinar que se extiende por el resto del área.
2. Así pues este pinar se establece como un elemento del equipamiento, el cual tiene carácter ambiental y turístico.
3. La urbanización y construcciones e instalaciones se adaptarán a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
4. El proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas mas adecuadas para la ejecución de la urbanización.
5. Se debe establecer para su ejecución medidas correctoras (evacuación de materiales sueltos sobrantes y consolidación y sellado de taludes) que evite que se favorezca la erosión de los terrenos movilizadas, propiciando la regeneración del manto vegetal y reforestación
6. La estética de las construcciones e instalaciones deberán ser acorde con el entorno natural circundante.
7. Las construcciones e instalaciones, deberán cumplir, con las prescripciones reguladas en la legislación vigente en materia de prevención y lucha contra incendios forestales, así como en lo dispuesto en la normativa técnica reguladas en el Código Técnico de la Edificación en materia de seguridad en caso de incendio, así debe mantener una franja de 25 m. de anchura, separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m. que podrá estar incluido en dicha franja, así como disponer preferentemente en la zona edificada o urbanizada de dos vías de acceso alternativas, o en caso de no ser posible, finalizar en un fondo de saco circular de 12,50 m de radio.

SISTEMAS GENERALES

SGI-D1

SUELO URBANIZABLE

Ampliación depósito existente

SUPERFICIE

587,00

ACTUACIÓN

Carga sector UR-1

INICIATIVA

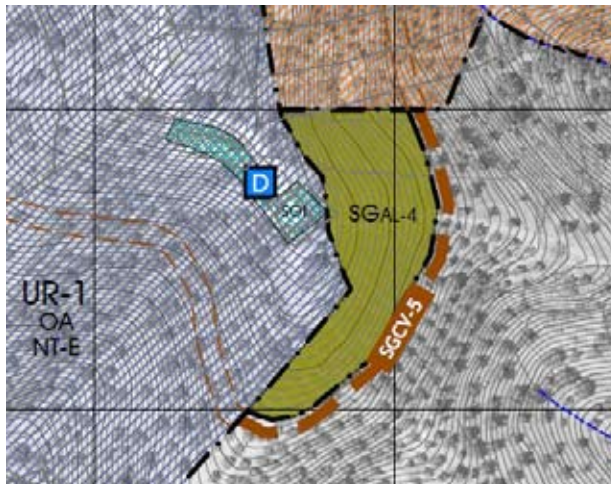
Pública

EJECUCIÓN

Proyecto de obra

USOS

Depósito municipal



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obra de infraestructura destinada a la ampliación y ejecución de un depósito de agua, perteneciente al sistema general de infraestructura de abastecimiento del núcleo de población de Totalán.

Los terrenos han sido cedidos anticipadamente y forman parte del sector UR-1 situado en su entorno.

Ver ficha urbanística del sector UR-1.

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

La obtención del suelo supone una carga urbanística del sector UR-1. Ver ficha urbanística UR-1.

La ejecución es pública y se ejecutó recientemente.

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual y que la actuación se adecuará en el entorno
- Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.
- Se cuidará la impermeabilidad del vaso evitando que existan fugas de agua.

SISTEMAS GENERALES

SGI-D2



SUELO NO URBANIZABLE

Nuevo Depósito

SUPERFICIE

300,00

OBTENCIÓN DEL SUELO

PROP MUNICIPAL

INICIATIVA

Pública

EJECUCIÓN

Proyecto de obra

USOS

Depósito municipal

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Depósito necesario para el suministro de los nuevos crecimientos situados al nordeste del núcleo de población en el "Camino de la Fuente de la Teja".

* Este depósito será ubicado preferentemente en la parcela de propiedad municipal denominada SGE-6 ya que es el suelo situado a la mayor cota de los establecidos para el desarrollo del presente PGOU. Ver ficha urbanística SGE-6.

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

Su plazo de ejecución será el mismo que el del sector urbanizable UR-3, por tratarse de un sistema general necesario para su desarrollo. Segundo cuatrienio PGOU. Ver ficha urbanística UR-3.

MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual y que la actuación se adecuará en el entorno
- Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.
- Se cuidará la impermeabilidad del vaso evitando que existan fugas de agua.

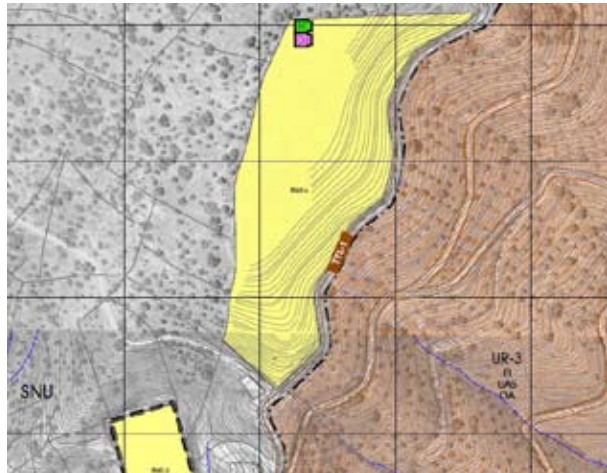
ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU.

00198993

SISTEMAS GENERALES

SGI-DR

SUELO NO URBANIZABLE
Deposito Reutilización

SUPERFICIE

300,00

OBTENCIÓN DEL SUELO

PROP MUNICIPAL

INICIATIVA

Pública

EJECUCIÓN

Proyecto de obra

USOS

Depósito municipal

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Depósito necesario para la gestión y suministro de aguas depuradas para usos no potables: riego de espacios libres y zonas verdes, usos ocio-recreativos y aprovechamientos agrícolas compatibles con la calidad del agua depurada.

* Este depósito será ubicado preferentemente en la parcela de propiedad municipal denominada SGE-6 ya que es el suelo situado a la mayor cota de los establecidos para el desarrollo del presente PGOU. Ver ficha urbanística SGE-6.

* El depósito forma parte de la Red de infraestructura básica que constituye el ciclo del agua y las actuaciones en dicho suelo serán las especificadas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) Art. 85.

Se adoptarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

Su plazo de ejecución será el mismo que el del sector urbanizable UR-3, por tratarse de un sistema general necesario para su desarrollo. Segundo cuatrienio PGOU.

Ver ficha urbanística UR-3.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual y que la actuación se adecuará en el entorno
- Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.
- Se cuidará la impermeabilidad del vaso evitando que existan fugas de agua.

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

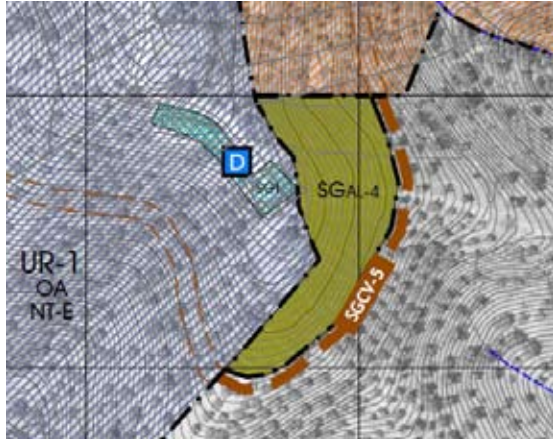
En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU.

SISTEMAS GENERALES

ÁREA DE REPARTO URS-3

SGAL-4

SUELO URBANIZABLE



SUPERFICIE

3.074,00

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

INICIATIVA

PRI3
VADA

EJECUCIÓN

Proyecto de obra

USO

Área libre

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE AREA LIBRE A OBTENER

SUPERFICIE m ² s	A. Medio AR ua/m ²	A. Subjetivo ua	10% Cesión Ayt. Ua	Defecto Aprovechamiento
3.074,00	0,2953	817,03	90,78	-907,81

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema General de área libre situado al nordeste del núcleo de población. Sus límites son: al norte el sector UR-3, al este el sector UR-1, en su límite sur y oeste la cota de la ladera hasta completar su superficie.

El trazado del SGcv-5 no es vinculante, por lo que podrá ser o no colindante con el mismo. Ver ficha urbanística SGcv-5.

* La obtención del suelo y la ejecución de la urbanización correspondiente a esta área libre, se adscribe al sector más próximo denominado UR-3.

* El aprovechamiento del área se compensa con el exceso de aprovechamiento de dicho sector.

Ver ficha urbanística UR-3.

* Con el fin de garantizar la plena accesibilidad del parque deberá diseñarse una red de senderos peatonales que permitan el uso de dicho espacio libre, debiendo quedar justificado el cumplimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad según la normativa vigente.

* Es vinculante garantizar la continuidad funcional de los viales pertenecientes a los sectores colindantes, por lo que su delimitación definitiva estará condicionada al desarrollo previo de los mismos.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

La planificación y ejecución del área libre será la misma que la del sector urbanizable sectorizado UR-3, por estar adscrito al mismo. Segundo cuatrienio PGOU.

Ver ficha urbanística UR-3.

ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

00198993

SISTEMAS GENERALES**SGAL-4****MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

- La vegetación autóctona existente se integrará en los espacios libres.
- El trazado definitivo y el desarrollo de la actuación se ajustará al arbolado existente en la medida de lo posible, evitando afecciones innecesarias al mismo.
- Se urbanizará de manera que se provoque el mínimo corte visual
- Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.