

PGOU

MONDA

TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓN PARA
SU APROBACIÓN



PGOU DE MONDA
TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE DOCUMENTAL**1. PREÁMBULO.**

NORMAS GENERALES SOBRE EL TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU	6
NORMA 1. Contenido del Texto Refundido de la Normativa Urbanística	6
NORMA 2. Efectos de la entrada en vigor del Texto Refundido	7
NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE LAS MODIFICACIONES REALIZADAS	8
NORMA 3. Modificaciones introducidas con carácter general en la normativa de las NN.SS.	8
NORMA 4. Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título I de la normativa de las NN.SS. denominado Régimen Urbanístico y Jurídico del Suelo. Desarrollo del PGOU. Ejercicio de las Facultades Dominicales.	11
NORMA 5. Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título II de la normativa de las NN.SS. denominado Normas Generales de Protección.	12
NORMA 6. Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título IX de la normativa de las NN.SS. denominado Normas Generales y Particulares para el Suelo Urbanizable.	12
NORMA 7. Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título X de la normativa de las NN.SS. denominado Normas Generales y Particulares para el Suelo No Urbanizable.	13
NORMA 8. Incorporación de cuatro nuevas Disposiciones Adicionales	13
NORMA 9. Incorporación de dos nuevas Disposiciones Transitorias	13
NORMA 10. . Incorporación de una Disposición Derogatoria	14

2. TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. DESARROLLO DEL PGOU. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.	15
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES.	15
CAPÍTULO II. NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN	18
CAPÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES	24
CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	29
TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN .	31
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	31
CAPÍTULO II. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO	31
CAPÍTULO III. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL	33
CAPÍTULO IV. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS CAUCES FLUVIALES	36
CAPÍTULO V. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO.	38
CAPÍTULO VI. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO	39
CAPÍTULO VII. USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDOS A LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL VIGENTE	41
CAPÍTULO VIII. MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOBREVENIDAS	41
TÍTULO TERCERO. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS .	43
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.	43
CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES	45
CAPÍTULO III. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO RESIDENCIAL	53
CAPÍTULO IV. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL	55
TÍTULO CUARTO. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS.	69
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	69
CAPÍTULO II. SISTEMA VIARIO	72
CAPÍTULO III. SISTEMA DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS	77
CAPÍTULO IV. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	79
CAPÍTULO V. SISTEMA DE ÁREAS LIBRES	83
CAPÍTULO VI. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS	86
TÍTULO QUINTO. NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN .	92
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES	92
CAPÍTULO II. RED VIARIA	93
CAPÍTULO III. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	95
CAPÍTULO IV. SANEAMIENTO	97
CAPÍTULO V. BASURAS	99
CAPÍTULO VI. OTRAS REDES	99
CAPÍTULO VII. NORMAS TÉCNICAS MÍNIMAS	99

TÍTULO SEXTO. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN .	101
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES	101
CAPÍTULO II. NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN	103
CAPÍTULO III. NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS	112
CAPÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS	116
CAPÍTULO V. NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS	121
CAPÍTULO VI. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES	123
TÍTULO SEPTIMO. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO.	127
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES	127
TÍTULO OCTAVO. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO	132
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES	127
TÍTULO NOVENO. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE	137
CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES	137
CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES	148
TÍTULO DÉCIMO. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE	157
CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE	157
CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	177
CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SOBREVENIDO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	183

PREÁMBULO

El artículo 38.4 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece expresamente que “Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones”.

No obstante, la L.O.U.A. prevé la redacción y aprobación de un texto refundido con carácter preceptivo “cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro”.

Desde la aprobación definitiva de la Revisión de las NN.SS. de Monda en marzo de 1997 se han aprobado siete modificaciones de elementos.

Asimismo, y, de acuerdo con la Disposición Transitoria 2ª de la L.O.U.A., a través del procedimiento previsto en el 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, el Ayuntamiento de Monda está tramitando la adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. vigentes en el municipio que afecta al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos previstos en el artículo 10.1 de la L.O.U.A.

Debido al alcance de las modificaciones introducidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Monda y, para hacer efectivo el derecho de acceso y consulta del planeamiento urbanístico a los ciudadanos regulado en el artículo 34 f) de la L.O.U.A., el Ayuntamiento de Monda considera necesario aprobar un texto refundido que integre las modificaciones producidas en el planeamiento vigente desde su entrada en vigor hasta la fecha.

En este marco legal se plantea el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Monda que integra en un texto único las modificaciones de elementos aprobadas con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, las alteraciones producidas respecto a la ordenación estructural en el procedimiento de adaptación parcial de las NN.SS. a la L.O.U.A., las modificaciones de la ordenación pormenorizada producidas por imperativo legal a la entrada en vigor de la L.O.U.A. cuya Disposición Transitoria 1ª determina que “son de aplicación íntegra, inmediata y directa”, sus “Títulos II, III, VI y VII”, las modificaciones derivadas de los cambios legislativos sobrevenidos y la corrección de los errores detectados en el texto originalmente aprobado.

La estructura del presente documento cuenta con unas Normas Generales sobre el contenido y efectos del Texto Refundido, unas normas específicas que reflejan pormenorizadamente los cambios realizados en el documento de planeamiento general aprobado en 1997 y una Disposición Derogatoria.

NORMAS GENERALES SOBRE EL TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Norma 1.- Contenido del Texto Refundido de la Normativa Urbanística.

El presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Monda unifica los siguientes documentos:

1. La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de fecha 20 de julio de 1998 y el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de fecha 3 de noviembre de 1999.

2. Las modificaciones de elementos aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del planeamiento general:

- Modificación de Elementos en “**suelo no urbanizable**” aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en sesión 1/99 de 26/01/99.
- Modificación de Elementos “**El Chaparral**”, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en sesión 2/99 de 03/03/99.
- Modificación de Elementos “**El Calvario**”, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en sesión 7/99 de 01/10/99, que supone el cambio de clasificación de un suelo de 11.931 m² de no urbanizable a apto para urbanizar.
- Modificación de Elementos “**Documentación Gráfica de Protección**” aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, el 27/06/2002.
- Modificación de Elementos “**Parque Empresarial**”, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en sesión 6/02 de 27/06/02, que supone el cambio de clasificación de un suelo de 75.245 m² de no urbanizable a urbanizable industrial y reformar la normativa industrial.
- Modificación de Elementos “**Modificación de Parque Empresarial**”, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en 25/10/05.
- Modificación de Elementos “**UR El Tejar de Monda**”, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en sesión 1/04 de 10/02/04, que supone el cambio de clasificación de un suelo de 30.333 m² de no urbanizable a urbanizable.

3. La Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. aprobada definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Monda.
4. Las modificaciones de la ordenación pormenorizada producidas por la aplicación íntegra, inmediata y directa de los Títulos II, III, VI y VII de la L.O.U.A.
5. Las modificaciones derivadas de los cambios legislativos sobrevenidos.
6. La corrección de los errores detectados en el Texto Refundido de las NN.SS. aprobado definitivamente en 1997.

Norma 2.- Efectos de la entrada en vigor del Texto Refundido

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Monda el Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal y depositados dos ejemplares del mismo en el registro administrativo del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo el presente Texto Refundido tendrá plena eficacia y constituirá el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Monda.

NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE LAS MODIFICACIONES REALIZADAS

Norma 3.- Modificaciones introducidas con carácter general en la normativa de las NN.SS.

1. En el Título I se han realizado las siguientes adaptaciones generales:

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU, en los siguientes artículos: Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 22, 24, 27, 29 y 37.
- b) Se ha cambiado la denominación del suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable en los siguientes artículos: artículos 7 y 9.
- c) Se han cambiado las referencias o contenidos normativos del TRLS de 1992 por las equivalentes en la LOUA en los siguientes artículos: Artículos 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38 y 39.
- d) Se ha sustituido el Plan Director Territorial de Coordinación por Plan Territorial, de acuerdo con la legislación urbanística y sobre ordenación del territorio vigente.

2. En el Título II se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U, en los artículos 55 y 56.
- b) Se ha cambiado la referencia normativa al TRLS de 1992 por la equivalentes en la LOUA en el artículo 53.
- c) En el Art. 45 se ha sustituido la expresión “decoro público” por “ornato público”, para adecuarla a la terminología recogida en la LOUA.
- d) Se ha modificado la denominación de la Comisión Provincial de Urbanismo por Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo.
- e) Se adecua la terminología del artículo 55 a la legislación vigente en materia de aguas. Se sustituye la Comaría de Aguas por la Administración con competencia en materia de aguas.
- f) Se adecua el art. 56 a la terminología y legislación vigentes en materia de Cultura.
- g) Se sustituye en el art. 60 Agencia de Medio Ambiente por la Administración con competencia en materia de Medio Ambiente.

3. En el Título III se han realizado las siguientes modificaciones generales

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU

en los siguientes artículos: Artículos 64, 67, 73, 79, 86 y 87.

b) Se ha eliminado la referencia a Cédula de Habitabilidad en el art. 77.

c) Se ha adecuado a la legislación ambiental vigente los artículos: 83, 84 y 86.

d) Se señala que el artículo 89 ha quedado sin contenido tras la Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la modificación del sector SUP-I1 "PARQUE EMPRESARIAL", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 4/05, celebrada el día 25/10/05.

4. En el Título IV se han realizado las siguientes modificaciones generales:

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Artículos 90, 91, 92, 94, 95, 98, 102, 103, 106, 108, 112, 117, 119, 120, 121, 123, 127, 128, 130, 131, 133, 134, 135, 141, 146, 147, 149 y 151.

b) Se ha cambiado la referencia normativa al TRLS de 1992 por la equivalente en la LOUA en el artículo 91.

c) Se ha sustituido la referencia a las actuaciones aisladas por la de actuaciones urbanizadoras no integradas en los siguientes artículos: Artículos 93, 106, 123, 125, 135, 137, 147 y 149.

d) Se ha sustituido la referencia a las Unidades de Actuación por la de Unidades de Ejecución en los siguientes artículos: Artículos 93, 95, 106, 108, 123, 125, 135, 137, 147 y 149.

e) Se ha cambiado la referencia normativa al Reglamento General de Carreteras a la Ley de Carreteras de Andalucía vigente en el artículo 54.

f) Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes en los artículos: 122 y 146.

5. En el Título V se han realizado las siguientes modificaciones generales:

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Artículos 152, 154, 155 y 168.

b) Se corregido un error en la numeración del artículo 180 (anteriormente figuraba 174).

c) Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes en el artículo: 160.

6. En el Título VI se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Artículos 176, 177, 178 y 180.
- b) Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes en el artículo: 160.
- c) Se ha sustituido la referencia a las Unidades de Actuación por la de Unidades de Ejecución en el siguiente artículo: 178.

7. En el Título VII se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Artículos 202, 203, 204, 205 y 206.
- b) Se ha cambiado la referencia normativa al TRLS de 1992 por la equivalente en la LOUA en el artículo 202.
- c) Se ha sustituido la referencia a las Unidades de Actuación por la de Unidades de Ejecución en los siguientes artículos: Artículos 204 y 206.
- d) Se ha sustituido la referencia a las actuaciones aisladas por la de actuaciones urbanizadoras no integradas en los siguientes artículos: Artículos 204 y 205.

8. En el Título VIII se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes en el artículo: 207.

9. En el Título IX se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha establecido una numeración en artículos para facilitar su aplicación y referencia, continuando con la numeración establecida en el Título anterior, ya que en el documentación original carecía de ésta. (Artículos 220 a 256)
- b) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Índice y Artículos 220, 221, 222, 224, 226, 231, 232, 233, 234, 235, 240 y 251.
- c) Se ha cambiado la denominación del suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable en los siguientes artículos: Índice y artículos 224, 225, 250 y 253.
- d) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la LOUA en los siguientes preceptos: Artículos 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 239 y 240.

10. En el Título X se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha establecido una numeración en artículos para facilitar su aplicación y referencia, continuando con la numeración establecida en el Título anterior, ya que en el documentación original carecía de ésta. Entre paréntesis se ha consignado la numeración correspondiente a la Modificación de Elementos del Suelo No Urbanizable (Artículos 258 a 273).
- b) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Artículos 258, 259, 260, 261, 265, 267 y 269.
- c) Se ha cambiado la denominación del suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable en el siguiente artículo: 258.
- d) Se ha cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la LOUA. en los siguientes preceptos: Artículos 258, 259, 261, 262, 263, 264, 269 y 271.
- e) Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes en el artículo: 261.
- f) Se ha cambiado la denominación de núcleo de población por la de nuevo asentamiento en aplicación de la nomenclatura de la LOUA. en los siguientes artículos: Artículos 260 y 261.
- g) Se cambian las expresiones vivienda familiar y alojamientos de propiedad vertical por vivienda unifamiliar en aplicación de la nomenclatura de la LOUA en el siguiente artículo: 261.
- h) Para adecuarlo a la nomenclatura del artículo 46 de la LOUA se sustituyen las referencias al suelo no urbanizable de protección y al suelo no urbanizable protegido por la denominación suelo no urbanizable de especial protección en los siguientes artículos: Capítulo 2, 269, 270, 271, 272 y 273.

Norma 4.- Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título I de la normativa de las NN.SS. denominado Régimen Urbanístico y Jurídico del Suelo. Desarrollo del PGOU. Ejercicio de las Facultades Dominicales.

1. En el artículo 2 se sustituye la publicación en el BOP por la publicación en el BOJA de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la LOUA
2. Por adaptación a la definición de suelo urbano de la LOUA se modifica el artículo 8.
3. En el Capítulo 2 (artículos 11 a 23) relativo a "Normas de planeamiento y ejecución" se actualiza a la LOUA la regulación sobre ejecución del PGOU, sistemas de actuación e instrumentos de planeamiento de desarrollo.
4. El régimen de licencias y ruina urbanística establecido en el Capítulo 3 ha sido, igualmente, actualizado a la LOUA.

5. El régimen de disciplina urbanística establecido en el Capítulo 4 ha sido, igualmente, actualizado a la LOUA.

Norma 5.- Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título II de la normativa de las NN.SS. denominado Normas Generales de Protección.

1. En cumplimiento de lo establecido en los artículos 3.3 f) y 4.3 del Decreto 11/2008 que establecen que la adaptación parcial deberá recoger los elementos catalogados en virtud de la legislación sobre patrimonio así como los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación sobrevenida al planeamiento vigente que hayan de contemplarse como suelo no urbanizable de especial protección, se añade una nueva letra al artículo 41 referente a las Medidas de Protección sobrevenidas.

2. En el artículo 45 se sustituye, para adaptarlo a la nomenclatura de la LOUA, la expresión decoro público por ornato público.

3. Se elimina en el artículo 53 la necesidad de autorización de la Consejería de Obras Públicas para la implantación de vertederos municipales al ser éstos una infraestructura pública y no requerir, de acuerdo con el artículo 52.1 B) e) la aprobación de Proyecto de Actuación, quedando redactado su apartado 2.

4. Se adecua la legislación señalada en materia de aguas y medio ambiente a la actualmente vigente, quedando el artículo 55 en sus apartados 1 a 6.

5. En cumplimiento de lo establecido en los artículos 3.3 f) y 4.3 del Decreto 11/2008 que establecen que la adaptación parcial deberá recoger los elementos catalogados en virtud de la legislación sobre patrimonio así como los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación sobrevenida al planeamiento vigente que hayan de contemplarse como suelo no urbanizable de especial protección, se ha incorporado un nuevo Capítulo 7 denominado Medidas de Protección Sobrevenidas.

Norma 6.- Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título IX de la normativa de las NN.SS. denominado Normas Generales y Particulares para el Suelo Urbanizable.

1. La regulación sobre los Planes Parciales recogida en los artículos 220 a 224 ha sido actualizada a la LOUA.

2. La regulación de la ejecución del Suelo Urbanizable recogida en los artículos 225 a 240 ha sido actualizada a la LOUA. Los artículos 228 a 231 quedan sustituidos por la regulación contenida en el Título I, por ser idénticas y no estar actualizados conforme a la LOUA.

3. Se añade al Epígrafe 2 Denominado Normas Particulares, que figurada en la normativa urbanística sin contenido, las Secciones 1 a 4ª, correspondiente a ámbitos de sectores de suelo urbanizable establecidos por expedientes de Modificaciones de Elementos.

4. En la Sección 4 se incorpora la nueva ficha urbanística del Sector UR "El tejat de Monda, según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la creación del sector UR "EL TEJAR DE MONDA"", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 1/04, celebrada el día 10/02/04, y actualizada a las determinaciones de la LOUA e incluyendo el porcentaje del 30% de la edificabilidad residencial para su destino a la construcción de viviendas de protección pública.

Norma 7.- Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título X de la normativa de las NN.SS. denominado Normas Generales y Particulares para el Suelo No Urbanizable.

1. Se han reflejado las distintas categorías de suelo no urbanizable que contempla la LOUA en el artículo 258.

2. Se adapta a la LOUA la ejecución de las determinaciones en suelo no urbanizable añadiendo una letra i) nueva al artículo 258.

3. Se adapta a la LOUA la regulación de las Actuaciones de Interés Público en el suelo no urbanizable, quedando redactados el apartado C del artículo 261.

4. Por adaptación al régimen jurídico del suelo no urbanizable establecido en la L.O.U.A los artículos 262 y 263 se modifican.

5. Se ha incorporado un Capítulo 3 "Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sobrevenido a la Aprobación Definitiva del Planeamiento General Vigente y se crean los artículos 274 a 276.

Norma 8.- Incorporación de cuatro nuevas Disposiciones Adicionales

Se incorporan a la normativa del Plan General cuatro nuevas Disposiciones Adicionales que regulan la zonificación y sectorización de referencia para la asignación de densidades y edificabilidades globales por cada clase y categoría de suelo así como la reserva de suelo para vivienda protegida y el coeficiente de homogeneización de vivienda, los sistemas generales pertenecientes a la ordenación estructural, el aprovechamiento medio y áreas de reparto en suelo urbanizable y los plazos de ejecución de las actuaciones.

Norma 9.- Incorporación de dos nuevas Disposiciones Transitorias

Se incorpora a la normativa del PGOU dos Disposiciones Transitorias de aplicación para el planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad y para establecer el procedimiento para conseguir el estándar para Sistemas Generales de Áreas Libres regulado en la LOUA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Norma 10.- Disposición Derogatoria Única

A partir de la entrada en vigor del presente Texto Refundido quedan derogadas todas las disposiciones normativas de las NNSS que sean contrarias a la L.O.U.A.

4.- NORMAS URBANISTICAS

TEXTO REFUNDIDO

TITULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. DESARROLLO DEL PGOU. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

CAPITULO I DISPOSICIONES

Artículo 1.- Ámbito territorial

1. **El presente PGOU¹** es de aplicación en todo el término municipal.

Artículo 2.- Vigencia

1. **Este PGOU entrará** en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el **B.O.J.A²** y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se **modifique o revise**.

Artículo 3.- Revisión

1. **Este PGOU habrá** de ser **revisado** en los siguientes supuestos:

- a) Al aprobarse un **Plan Territorial³** que afecte al término municipal y a las previsiones **de este PGOU**.
- b) La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo.
- c) Cuando se haya cubierto el 80% del suelo previsto para la edificación.

Artículo 4.- Modificación

1. Será posible la modificación de **este PGOU** en los siguientes supuestos:

- a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no afecten al modelo territorial ordenado en ellas.
- b) Cambios en la calificación del suelo, excepto si éstos se refieren a alterar usos de "equipo público" (definido en Normas Regulatoras de Usos) por otros de aprovechamiento privado.
- c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en **el PGOU**, que no modifiquen el modelo territorial ordenado en ellas.

Artículo 5.- Interpretación

1. Las Normas Urbanísticas de **este PGOU** se interpretarán atendiendo a su contenido y

¹ En base a la Disposición Transitoria Quinta de la LOUA.

² De acuerdo con lo previsto en el artº 41 de la LOUA.

³ La figura del Plan Director Territorial de Coordinación no se regula en la LOUA.

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, Normas y Ordenanzas, prevalecerá siempre esto último y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos. No obstante ello, 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.

Artículo 6.- Régimen Urbanístico del suelo

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y, en virtud de ella, en **el presente PGOU**, con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos, a su calificación y las medidas de protección que les afectan.

Artículo 7.- Clasificación del suelo

1. Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, **urbanizables⁴** y no urbanizables.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en el Plano de Ordenación 6.4 que habrá de actualizarse cada año, recogiendo las modificaciones que se produzcan en cada una de las clases de suelo mencionadas anteriormente, como consecuencia del desarrollo de este **PGOU**.

Artículo 8.- Suelo Urbano⁵

1. Constituye el Suelo Urbano los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación 6.4. por tener algunas de las siguientes características:

a) **Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.**

b) **Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.**

c) **Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.**

⁴ Disposición Transitoria Primera de la LOUA.

⁵ Por adaptación a la definición de suelo urbano del artº 45 de la LOUA.

Artículo 9.- Suelo urbanizable

1. Se han incluido terrenos **urbanizables**, dado que las expectativas de crecimiento de la población son fuertes, y aquellas áreas de condiciones más favorables y de fácil incorporación al resto del casco de población, han sido incluidas dentro de la delimitación de suelo urbano objeto de una Actuación Urbanística, como la señalada de UA-1.

2. Es previsible que durante el periodo de aprobación de **este PGOU** y fruto de la exposición pública, sea recomendable la inclusión de determinadas áreas como suelo urbanizable, dado el interés demostrado por algunos propietarios en la consideración de su terreno que cuenta con buenas posibilidades para ello y por tanto pueda ser tenido en cuenta.

Artículo 10.- Suelo no urbanizable

1. Constituye el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal que hay que preservar del proceso urbanizador y aquellos que en la actualidad no son necesarios para cubrir las necesidades de expansión.

CAPITULO II

NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

Artículo 11.- Suelo urbano

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como urbano **consolidado y en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada⁶** en **este PGOU** podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias y las operaciones de Compensación o Reparcelación.

Artículo 12.- Suelo urbanizable

1. En este caso se desarrollarán y ejecutarán a través de la redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 13.- Suelo no urbanizable

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como no urbanizable en **este PGOU** podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos que se exija la redacción de un Plan Especial.

Artículo 14.- Planes Parciales de Ordenación.

1. En caso de ser necesaria la redacción de Planes Parciales, contendrán las determinaciones establecidas en el art. **13 de la LOUA** y 45 y 46 del R. P.

2. Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos previstos en el art. **13.3. de la LOUA** y 57 y ss. R.P.

3. Los Planes Parciales de iniciativa particular, deberán contener, además de las determinaciones anteriormente señaladas, las previstas en el art. 46 R.P. y la documentación fijada en el art. 64 R.P.

Artículo 15.- Planes Especiales

1. Aunque inicialmente no se prevén en **este PGOU** la necesidad de redactar Planes Especiales concretos, se podrán redactar siempre que se cumplan algunos de los objetivos presentes en los artículos **14, 50 y 52 de la LOUA**.

⁶ Se añade la categoría de consolidado y no consolidado con ordenación pormenorizada por adaptación a la LOUA.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y comprenderán los documentos exigidos por la **LOUA** y R.P. según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Artículo 16.- Estudios de Detalle

1. Tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:⁷

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

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

Estos Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el **art. 15 LOUA**, debiendo contener los documentos relacionados en el art. 66 R.P.

Artículo 17.- Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de **este PGOU** y, en suelo urbanizable, la ejecución de los Planes Parciales., conforme a los artículos **98 y ss de la LOUA** y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los **Proyectos de Urbanización 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 y otras previstas por los instrumentos de planeamiento.**⁸

3. Las obras de Urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en el **art. 98 de la LOUA** serán las siguientes:⁹

a) **Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.**

b) **Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.**

⁷ Por adaptación a la regulación sobre Estudios de Detalle del artº 15 de la LOUA.

⁸ Por adaptación a la regulación sobre Proyectos de Urbanización del artº 98 de la LOUA.

⁹ Por adaptación a la regulación sobre Proyectos de Urbanización del artº 113.1 de la LOUA.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

f) Gestión del sistema de actuación.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

k) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones fijadas en **este PGOU** o Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Artículo 18.- Proyectos de Obras Públicas Ordinarias. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.¹⁰

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se hayan delimitado unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a

¹⁰ Conforme al artº 143 de la LOUA.

cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación de Régimen Local.

Artículo 19.- Sistema de compensación ¹¹

1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador.

3.-El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador.

4.-La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Artículo 20.- Sistema de Cooperación¹²

1. En el sistema de actuación por cooperación:

A) Los propietarios,

a) Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos.

c) Abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

B) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución.

¹¹ Conforme al artº 129 y ss de la LOUA.

¹² Conforme al artº 123 y ss de la LOUA.

El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito.

2.-La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta de la entidad gestora y a su favor.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.

c) Enajenar o autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación, hasta la definitiva liquidación de la misma.

Artículo 21.- Sistema de expropiación¹³

En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión reguladas en la L.O.U.A.

Artículo 22.- Elección del sistema de Actuación

1. El Sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en **este PGOU** que han tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización, medios económicos-financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo etc...

2. De no contenerse en **este PGOU**, el Plan Parcial podrá proponer el sistema de actuación para cada polígono y, en su defecto, al delimitarse el polígono o **unidad de ejecución**.¹⁴

3. Como criterios generales para la elección del sistema de actuación se señalan los siguientes:

- a) Los suelos destinados a urbanizaciones de segunda residencia serán siempre ejecutadas por compensación.
- b) Los suelos destinados a ensanches de la ciudad consolidada, de primera residencia, serán ejecutados por el sistema de cooperación, si contando el

¹³ Conforme al artº 114 y ss de la LOUA.

¹⁴ Conforme a los arts. 105 y 106 de la LOUA.

Ayuntamiento con medios económicos y de gestión suficientes y considerando prioritaria la actuación urbanística para la ciudad, se dan alguna de las circunstancias siguientes:

- Polígono con una propiedad muy dividida, que permita prever las dificultades para la constitución de la Junta de Compensación.
 - Propiedad sin los recursos económicos-financieros y/o de gestión, que permita dudar del buen término de la ejecución.
 - Polígono que, por sus características, su ejecución requiere un control muy directo por parte de la Administración.
- c) En cualquiera de los casos del punto anterior, se aplicará el sistema de expropiación, cuando se considere sea muy prioritario la actuación por su rentabilidad urbanística o social, y/o las razones de urgencia así lo aconsejen.

Artículo 23.- Cambio del sistema de Actuación¹⁵

La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

¹⁵ Conforme al art. 109.2 de la LOUA.

CAPITULO III

INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

Artículo 24.- Actos sujetos a licencia¹⁶

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 169 L.O.U.A., los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo y, en particular, los siguientes:

- a) Las parcelaciones urbanísticas salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.
- b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
- c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.
- e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
- f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- g) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o se establezcan en el presente PGOU.

2. La obligatoriedad de obtener licencia para realizar los actos relacionados en el apartado anterior, será de aplicación en todo el ámbito territorial de **este PGOU**.

3. La licencia municipal será necesaria, aunque para el acto de que se trate, se necesiten otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos diferentes de la Administración.

Artículo 25.- Actos promovidos por las Administraciones Públicas¹⁷

1. También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 170 de la L.O.U.A.

2. Cuando dichos actos sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos

¹⁶ Conforme al art. 169 de la LOUA.

¹⁷ Conforme al art. 170 de la LOUA.

requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3. Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional 10 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 26.- Contenido normal de la solicitud de Licencia

1. La solicitud de licencia 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 e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la Licencia.
- c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

2. Con la solicitud de Licencia se presentarán los siguientes documentos:

a) **Proyecto Técnico**, adecuado a la operación, obra o instalación, e integrado por:

- a.1 Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcances suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la Licencia.
- a.2 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.
- a.3 Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.
- a.4 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 exigiere.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera 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.

b) Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación, se estimen necesarios.

3. Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, cuya definición se da en el artículo 34.

Artículo 27.- Carácter reglado

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con la **LOUA**, las determinaciones del **presente**

PGOU y las Normativas de obligado cumplimiento que afecten a la edificación y uso del suelo.

Artículo 28.- Caducidad de las licencias

1. La regulación sobre la eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística viene establecida en el artículo 173 de la LOUA.

Artículo 29.- Procedimiento

1. El procedimiento de otorgamiento o denegación de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, y en especial, a lo dispuesto **en el artículo 172 de la LOUA** y en los Artículos 9 y ss. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones establecidas en la **LOUA**, o en virtud de la misma, **en este PGOU**.

Artículo 30.- Plazos y suspensión del cómputo

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el **artículo 172 de la LOUA**.

2. El cómputo de los plazos quedará suspendido:

a.1) Cuando deba requerirse al interesado para la subsanación de deficiencias y la aportación de documentos, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, el transcurso del plazo concedido.

a.2) Cuando deba obtenerse un pronunciamiento o informe previo y preceptivo de otro Órgano de la misma o distinta administración por el tiempo que medie entre la petición, que habrá de comunicarse a los interesados, y la notificación del pronunciamiento o informe, que también deberá serles comunicada. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses.

b) Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.

c) Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.

Artículo 31.- Competencia

1. La competencia para otorgar o denegar licencias de obras mayores corresponde **al**

Alcalde.

2. En los supuestos de Obras Menores será competente para la re-solución definitiva el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores, será sin perjuicio de lo previsto en la **LOUA**, para los supuestos de subrogación.

Artículo 32.- Licencia de Parcelación

1. Además de lo previsto en el artículo 26, 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 los acuerdos de aprobación de los **Proyectos de Reparcelación, Normalización de fincas** y podrá concederse simultáneamente con las de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con la características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Artículo 33.- 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 Ordinarias.

Artículo 34.- Obras menores

1. Se entiende por obras menores las que no afectan a la estructura y en general a la seguridad de los edificios, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

Artículo 35.- Órdenes de ejecución

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
2. En cumplimiento de lo dispuesto en el **art. 155 de la LOUA**, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de dicha conservación.

Artículo 36.- Declaración del Estado de Ruina¹⁸

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. El procedimiento de declaración del estado de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

3. La declaración del estado de ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno, que adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinándose las obras necesarias que debe de realizar el propietario.

4.-Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

¹⁸ Conforme al art. 157 de la LOUA.

CAPITULO IV PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 37.- **Infracciones urbanísticas**¹⁹

La vulneración de las prescripciones contenidas en la LOUA, **en este PGOU** y restantes instrumentos de planeamiento que las desarrollen, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables.

Las sanciones mencionadas en el apartado anterior, serán compatibles con la obligación de resarcimiento de daños y perjuicios, así como con la adopción de las medidas previstas en el art. **182 a 187 de la LOUA** y sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Artículo 38.- **Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución**²⁰

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previas se realice sin dichas aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

2.- Procederá adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:

a) las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística,

b) se inste la legalización y ésta haya sido denegada,

c) se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.

3. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

¹⁹ Se ha añadido un Título a los artículos de este Capítulo, en relación a su contenido.

²⁰ Artículos 181 y ss. de la LOUA.

Artículo 39.- Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.²¹

1. Siempre que no hubiere transcurrido más de **seis años** de la terminación total de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde requerirá al promotor de las obras para que solicite en el plazo de dos meses la oportuna licencia.

2. Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses o si la licencia fuere denegada, se procederá conforme a lo dispuesto en los números 3 del artículo anterior.

Artículo 40.- Suspensión de Licencias y paralización de obras.²²

1. El Alcalde, de oficio o a solicitud de cualquier persona, así como a instancia de la Consejería competente en materia de urbanismo dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia urbanística u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos que estén aún ejecutándose a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya o legitime de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en la L.O.U.A.

2. El Alcalde procederá a dar traslado directo de la resolución de suspensión al órgano jurisdiccional competente, en los términos y a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

²¹ Artículo 182 de la LOUA.

²² Artículo 181 de la LOUA.

TITULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 41.- Definición y Tipos

1. Sin perjuicio de las Normativas particulares de protección, que se establecen en diferentes apartados de esta Normativa Urbanística, serán de obligado cumplimiento, en todo el ámbito del término municipal, las medidas de protección que a continuación se enumeran:

- a) Medidas de protección del medio ambiente urbano.
- b) Medidas de protección del paisaje natural.
- c) Medidas de protección de los cauces fluviales.
- d) Medidas de protección de los yacimientos de interés científico.
- e) Medidas de protección de jardines y arbolado.
- f) Usos y actividades sometidos a la **legislación ambiental vigente**.
- g) Normativa del Plan Especial de Protección del Medio Físico.
- f) **Medidas de Protección sobrevenidas.**²³

CAPÍTULO 2

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Artículo 42.- Definición y Tipos

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.

2. Se regulan a continuación una serie de medidas a tomar en los siguientes aspectos:

- a) Regulación de la publicidad.
- b) Terrenos no edificados.
- c) Seguridad y decoro público de los edificios.
- d) Instalaciones en la vía pública.

²³ En cumplimiento de lo establecido en los artículos 3.3 f) y 4.3 del Decreto 11/2008 que establecen que la adaptación parcial deberá recoger los elementos catalogados en virtud de la legislación sobre patrimonio así como los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación sobrevenida al planeamiento vigente que hayan de contemplarse como suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 43.- Regulación de la publicidad

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, está sujeta a previa licencia municipal.
2. Para acceder a la misma será preceptivo aportar la documentación necesaria para que por el Organismo que ha de otorgarla se pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cual quier caso, habrá de integrarse compositivamente en el medio en que se enclava.
3. Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios, así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones que para los "elementos salientes de edificación: anuncios" se fijan en las Normas Reguladoras de la edificación.

Artículo 44.- Terrenos no edificados

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. 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 cerrar-se con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m. de altura, 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 den comienzo a las obras.

Artículo 45.- Seguridad y ornato²⁴ público de los edificios

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato públicos. A tal efecto deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachadas, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), y los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Artículo 46.- 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 en tales instalaciones. En ningún caso se permitirán si interrumpen la circulación peatonal, o perjudican la seguridad vial.
2. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

²⁴ Para adecuarse a la terminología empleada por la LOUA..

CAPITULO 3

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL

Artículo 47.- Definición y Tipos

1. No se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración a los Planes, proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

2. A tal efecto se regulan a continuación una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento:

- a) Nuevas infraestructuras.
- b) Elementos publicitarios.
- c) Cementerio de vehículos.
- d) Masas forestales.
- e) Protección de fauna.
- f) Protección de suelo.
- g) Protección de paisaje.

Artículo 48.- Nuevas Infraestructuras

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que, por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

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

3. 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.

Artículo 49.- Elementos publicitarios

1. Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación habrán de cumplir las condiciones fijadas en las Normas Regulatoras de los sistemas, (Sistema Viario), en cuanto a su posición.

2. No se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de

montaña, etc, ni que constituyan por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas sin informe favorable de la Comisión Provincial **de Ordenación del Territorio** y Urbanismo.

3. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 50.- Cementerio de vehículos

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

Artículo 51.- Protección de masas forestales

1. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. No se procederá a la tala de árboles sin la licencia municipal pertinente.

2. El establecimiento de nuevas plantaciones de arboleda se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata (establecimiento de especies exóticas de rápido crecimiento) como por el respeto al soporte físico estableciendo las especies acordes con el mismo.

3. La desaparición total o parcial de las masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupan por el planeamiento urbanístico, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado originario.

Artículo 52.- Protección de Fauna

1. Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento, instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos. Se exigirá informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

Artículo 53.- Protección del Suelo²⁵

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³., deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para

²⁵ Para adecuarse a la legislación urbanística y ambiental vigente

garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

2. Las actividades extractivas que lleven aparejadas importantes movimientos de tierras, **cumplirán con la legislación ambiental vigente y, precisarán la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación**, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (**art. 52.1.C de la LOUA**). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la **Administración con competencia en Medio Ambiente** relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural (R.D. 2994/1.982 de 15 Octubre).

3. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente **procedimiento de prevención ambiental**.

Artículo 54.- Protección del Paisaje

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

CAPITULO 4

MEDIDAS DE PROTECCION DE LOS CAUCES FLUVIALES

Artículo 55.- Definición y Tipos²⁶

1. Están afectados por esta normativa los cauces fluviales y una zona de protección a cada lado del cauce ordinario de cien metros de ancho, medidos dentro de las márgenes y a lo largo del mismo. En esta zona se precisa para intervenir Informe previo de la **Administración con competencia en materia de Aguas** que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

2. En su caso, y si fuese preciso para la actuación pretendida, será igualmente la Comisaría de Aguas la que defina la corrección o regularización del cauce o su posibilidad de embovedado.

3. En los terrenos a los que **el presente PGOU** otorguen aprovechamiento urbanístico y estén surcados por cauces fluviales se arbitrarán por el Planeamiento las soluciones más adecuadas para dar cumplimiento a la Normativa específica y a las determinaciones que por la **Administración con competencia en materia de Aguas** se fijen.

4. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. La extracción de áridos requerirá las autorizaciones de la legislación sectorial y la correspondiente licencia urbanística.

5. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección se exigirá el procedimiento y autorizaciones conforme regula la legislación vigente en materia de aguas.

6. La realización de obras para la instalación de piscifactorías y/similares, seguirá el procedimiento establecido por la legislación vigente. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud **la documentación ambiental conforme a la legislación vigente en la materia**, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de aguas, etc.

7. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 4) de este artículo.

8. La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice desde el planeamiento urbanístico comprenderá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y las aguas.

²⁶ Para adecuarse a la legislación vigente en materia de aguas.

9. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

10. 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.

CAPITULO 5

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTIFICO

Artículo 56.- Definición y Tipos²⁷

1. A los efectos de **este PGOU** se entenderá por Yacimiento de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo a la **legislación vigente en materia de patrimonio**, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geográficas de la zona.
2. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de urbanismo, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería **competente en materia de** Cultura.
3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería **competente en materia de** Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.
4. **Este PGOU** recogen y señalan la existencia de todos los yacimientos de interés científico conocido y propone una serie de medidas de protección recogidas en las Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica.

²⁷ Para adecuarse a la legislación vigente en materia de cultura.

CAPITULO 6 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO

Artículo 57.- Protección de los árboles

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y 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 m. desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

Artículo 58.- Protección de las excavaciones para plantaciones

1. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

2. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

3. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el artículo anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

Artículo 59.- Sanciones

1. El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración municipal sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado.

2. Igualmente serán motivo de sanción:

- a) Depositar materiales de obra en los alcorques de arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.
- c) Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

Artículo 60.- Indemnizaciones: valoración de árboles

1. Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste

quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorara el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios expuestos en el Boletín de la estación Central de Ecología, vol. IV, nº_ 7 de 1.975 de I.C.O.N.A. y los que pueda establecer **la Administración con competencia en materia de Medio Ambiente.**

Artículo 61.- Corte de árboles o supresión de jardines

1. La tala de árboles o supresión de jardines, aunque éstos sean privados, queda sujeta a la concesión de licencia municipal preceptiva.

CAPITULO 7²⁸

USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDOS A LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL VIGENTE.

Artículo 62.- Infraestructuras que requerirán someterse a procedimiento de prevención ambiental.

Los usos y actividades que deben ser sometidos a procedimiento de prevención ambiental son los establecidos por la legislación ambiental vigente.

Artículo 63.- Actividades económicas que requerirán Evaluación de Impacto Ambiental

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Final 1ª de la Ley 7/1994.

CAPITULO 8²⁹

MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOBREVENIDAS.

SECCIÓN PRIMERA. PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 63.bis. Protección de los bienes inscritos en el Catalogo del Patrimonio Histórico de Andalucía

1. En el término municipal de Monda se ubican los siguientes Bienes de Interés Cultural declarados:

	DENOMINACIÓN DEL BIEN	FIGURA	TIPOLOGÍA	DISPOSICIÓN	PUBLICACIÓN
BIC-1	Castillo de la Villeta	BIC	MONUMENTO	25/06/1985	BOE 29 junio 1985
BIC-2	Centro Histórico de Monda	BIC	PARAJE PINTORESCO	11/03/1971	BOE 31 marzo 1971

2. A estos bienes les será de aplicación la legislación vigente en materia de patrimonio histórico. Para cualquier intervención a desarrollar tanto en el Bien de interés Cultural como en el entorno de protección del Castillo de la Villeta así como en el Paraje Pintoresco de Monda, debe obtenerse autorización previa de la Consejería competente en materia de Cultura.

3. Los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a

²⁸ Se adecua el Capítulo a la legislación vigente en materia ambiental.

²⁹ En cumplimiento de lo establecido en los artículos 3.3 f) y 4.3 del Decreto 11/2008 que establecen que la adaptación parcial deberá recoger los elementos catalogados en virtud de la legislación sobre patrimonio así como los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación sobrevenida al planeamiento vigente que hayan de contemplarse como suelo no urbanizable de especial protección, se ha incorporado un nuevo Capítulo 7 denominado Medidas de Protección Sobrevenidas.

la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano.
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO NATURAL

Artículo 63 ter Protección de Espacios del Patrimonio Natural

Cualquier actuación que haya de llevarse a cabo en alguno de los espacios ubicados en el término municipal de Monda incluidos en la Red Natura 2000 aprobada por Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006, requerirá, con carácter previo a la obtención de licencia municipal de obras, la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Respecto de los Lugares de Importancia Comunitaria, en el término municipal de Monda, se sitúan los siguientes espacios:

- LIC "Sierra de las Nieves" con Código ES6170006 (ZEC según BOJA nº 200 de 11 de octubre de 2012).
- LIC "Sierra Blanca" con Código ES6170011

Los límites de dichos espacios se grafían en los planos de Ordenación.

Artículo 63 quater Protección Forestal

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía los Montes de dominio público tendrán consideración a efectos urbanísticos, de suelo no urbanizable de especial protección.

En Monda se ubican los siguientes Montes Públicos:

- MA-31062 "Grupo De Montes de Monda"
- MA-30064 "Gaimón"

Artículo 63 quinque Protección de Zonas Inundables

1. En el término municipal de Monda el Arroyo la Lucia, se encuentran incorporados al Inventario de Puntos de Riesgo por Inundación del Plan de Avenidas e Inundaciones en cauces Urbanos Andaluces.

2. A estos terrenos les será de aplicación el citado Plan de Avenidas.
3. En todo caso, cualquier autorización de uso en esta zona estará condicionada a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones.

TÍTULO TERCERO

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 64.- Condiciones de uso del suelo

1. El uso de los terrenos estará condicionado a las actividades establecidas, de manera exclusiva o compartida, en **el PGOU**, así como en el planeamiento que la desarrolle y que califican cada área concreta.

2. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, pero estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.

3. Tanto en el planeamiento como en los proyectos correspondientes, lo que puede controlarse es el uso entendido como destino al que se reservan unos terrenos o edificaciones, pero el control del uso como actividad para el que finalmente se utilizan, deberá hacerse municipalmente por otros mecanismos.

Artículo 65.- Clasificación de los usos

1. **Usos Globales:** Se establecen unas categorías generales de las distintas actividades y usos a los que pueden ser destinados los suelos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Institucional.
- e) Equipamiento comunitario.
- f) Espacios libres.
- g) Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
- h) Rural.

2. Los usos globales se subdividen a su vez en usos pormenorizados y detallados con un criterio de definición cada vez más exhaustivo.

- a) Usos Pormenorizados.
- b) Usos Detallados.

Artículo 66.- Regulación de Compatibilidades entre usos. Definición y Tipos

1. La proporción relativa de usos coexistentes en cada área concreta se determina de forma flexible estableciendo la siguiente regulación de compatibilidades de usos:

- a) Dominantes.
- b) Complementarios.
- c) Compatibles.
- d) Incompatibles.

2. Los usos dominantes son los característicos que corresponden a la función asignada al área en su calificación; ello implica una mayor ocupación de su uso respecto a los permitidos, pero la proporción exacta puede no fijarse.

3. Los usos complementarios pueden acompañar necesariamente a los dominantes o ser conveniente su inclusión, quedando a una mayor definición en el planeamiento o ejecución subsiguiente.

4. Los usos compatibles son aquellos que sin ser necesarios, sin embargo son posibles por no existir razones suficientes para que no puedan coexistir con los dominantes.

5. Los usos incompatibles serán los que, por distintas causas no se consideran admisibles con los usos dominantes designados actual-mente en la calificación del área.

CAPITULO 2. DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 67.- Ámbito

1. Las definiciones se dan para los usos globales y algunos de los pormenorizados y detallados que se pueden dar normalmente.
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 específica vigente y propia del Organismo competente en la materia.
3. La calificación en el planeamiento con arreglo a **este PGOU** será con carácter genérico, independientemente de la posibilidad de zonificación más restrictiva para uno o varios usos concretos a de-terminar en la Normativa Particular por zonas u Ordenanzas de Edificación, de los Planes Parciales o Especiales y Estudios de Detalle que la desarrollan.

Artículo 68.- Uso residencial

1. Es el destinado al alojamiento de las personas. Dada su importancia, para la pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 3: Regulación específica del uso residencial.
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

Artículo 69.- Uso industrial

1. Es el destinado a la obtención de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su elaboración, transformación, separación, almacenaje y distribución, pero no su venta directa al público. Para su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 4: Regulación específica del uso industrial.

Artículo 70.- Uso terciario

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo comercial como financiero, de gestión etc.
2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:
 - A) **Comercio:** Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento

inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) **Establecimiento Comercial Individual**³⁰. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

II) **Establecimiento Comercial Colectivo**. Varios establecimientos con acceso e instalaciones comunes. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

III) **Gran Superficie Minorista**. Establecimientos exclusivos independientes con resolución de accesos, aparcamientos e instalaciones. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

B) **Oficinas**. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

I) Servicios de la Administración.

II) Oficinas privadas.

III) Despachos profesionales.

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

C) **Hotelero**. Es el destinado al hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la Reglamentación específica de la materia.

D) **Salas de reunión**. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como los siguientes usos detallados:

I) 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 fin de lucro, como peñas, clubs y asociaciones en general. Este uso sólo se admite en planta baja de la edificación.

II) 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 forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se

³⁰ Se ha adecuado la terminología a la legislación vigente en materia de Comercio..

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.

III) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubs, partidos políticos, y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

Artículo 71.- Uso Institucional

1. Es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones, tales como los siguientes usos pormenorizados:

A) **Uso público administrativo**. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de régimen local o autonómico, e incluso de carácter semipúblico propios de compañías que explotan servicios de utilidad pública, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfonos etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

B) **Uso asistencial**. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los regentados directamente por la Administración del Estado en materia de Sanidad, educación y beneficencia, y que son mantenidos, por tanto, por entidades semipúblicas o privadas, incluso con explotación de los mismos. Se incluyen en este uso las guarderías, asilos de ancianos, centros de beneficencia, clínicas de urgencia, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

C) **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. Sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

D) **Uso de protección civil o militar**. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa y protección civil a cargo de instituciones del Estado, locales o el Ejército. Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el párrafo A.

E) **Uso de cementerio**. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes. Este uso debe localizarse sobre suelo no urbanizable, aunque puede recogerse su situación sobre suelo urbano o urbanizable mediante la correspondiente calificación por el planeamiento en el caso de que exista en la actualidad.

Artículo 72.- Uso de equipamiento comunitario

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas, según las demandas de bienestar actuales.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) **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 y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio. **Los usos detallados son los establecidos por la normativa específica.**³¹

B) **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.

C) **Espectáculos**. Es el destinado a la exhibición teatral, cinematográfica, musical, circense, etc, ante el público. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las mismas condiciones de insonorización y potencia instalada que las definidas posteriormente para industria adosada a la edificación.

D) **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 los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

E) **Servicios**. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante. Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.

F) **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.

G) **Campings**. Es el destinado al alojamiento temporal, en régimen de acampada, de las personas y sus vehículos de transporte. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística del organismo competente. Este uso se regula más ampliamente en el suelo no urbanizable y urbanizable.

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Regulatoras de los Sistemas (Título 5), en su capítulo 4.

Artículo 73.- Cambios de Uso del Equipamiento Comunitario

1. En los planos de clasificación y calificación del territorio municipal aparece grafiada

³¹ Los usos detallados consignados no se corresponden con las categorías establecidas por la normativa actual en la materia de equipamiento educativo.

la calificación de equipamiento.

2. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso, cuando se demuestre su no rentabilidad.
7. Los cambios de uso anteriormente citados no serán considerados modificación **del PGOU** ni del Programa de Actuación.
8. Los cambios de uso permitidos serán los de la ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

Artículo 74.- Uso de espacios libres

1. 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. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:
 - A) **Zonas verdes.** Grandes áreas libres con las plantaciones adecuadas, en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:
 - I) Parque suburbano.
 - II) Parque urbano.
 - III) Parque deportivo.
 - B) **Otros espacios libres.** Áreas más pequeñas y relacionadas con el uso diario, con las plantaciones, pavimentación y mobiliario adecuado en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:
 - I) Jardines.
 - II) Áreas de juego.
 - III) Áreas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Regulatoras de los sistemas en su capítulo 5, dedicado a Sistema de Áreas Libres y en las Normas Técnicas de Urbanización.

Artículo 75.- Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.

1. 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.

2. Como una división de usos pormenorizados, 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 estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Autopistas y autovías.
- II) Carreteras Principales.
- III) Carreteras Secundarias.
- IV) Caminos Principales.
- V) Caminos Secundarios.
- VI) Vías Pecuarias.
- VII) Vías primarias de circulación rodada.
- VIII) Vías secundarias.
- IX) Vías peatonales.
- X) Carriles de bicicleta.

B) **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 Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

C) **Estaciones de servicio.** Es el destinado al servicio a los vehículos automóviles para el suministro de gasolina y otros accesorios. Las condiciones particulares se regulan en el suelo no urbanizable dentro de las instalaciones para el servicio del tráfico automovilista.

D) **Red ferroviaria.** Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Vías férreas.
- II) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
- III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

E) **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 detallados:

- I) Abastecimiento de agua.
- II) Saneamiento.
- III) Abastecimiento de energía eléctrica.
- IV) Servicios telefónico y telegráfico.
- V) Alumbrado Público.
- VI) Vertido de Residuos Sólidos: Tanto basureros como vertederos de escombros. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.
- VII) Otros servicios.

F) **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 ubicar-se en el suelo no urbanizable, donde son regulados a través de las medidas de protección.

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Reguladoras de Sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

Artículo 76.- Uso rural

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales y a aquellos que, por su propia esencia o características, sólo pueden admitirse alejados del medio urbano o, incluso, localizados aisladamente.

2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, 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. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.

B) **Forestal.** Es el destinado a la explotación, o mantenimiento, del cultivo de especies arbóreas, de matorral o monte bajo, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos. Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

C) **Pecuario.** Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Las condiciones particulares de edificación vienen reguladas en la normativa del suelo no urbanizable.

D) **Extractivo.** Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso, la re-tirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general. Las condiciones particulares se regulan en la

normativa del suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

E) **Forestal recreativo**. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: ventas, áreas de picnic, picaderos, clubs de campo, etc.

3. Las condiciones particulares de estos usos están desarrolladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

CAPITULO 3

REGULACION ESPECÍFICA DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 77.- 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**³² Licencia de 1ª Ocupación, expedida por el Ayuntamiento.

Artículo 78.- Definición y clases

1. A efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Alojamiento de propiedad vertical, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Alojamiento de propiedad horizontal, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso coman, en condiciones tales que les sea de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Dentro de ambas categorías se incluye la de los denominados "apartamentos" o también "estudios", etc, que constituyen una categoría de programa más restringido que las anteriores en cuanto al número y distribución de sus dependencias.

3. El programa mínimo que han de cumplir las edificaciones para obtener la calificación de vivienda, será la siguiente:

- a) Un salón-comedor.
- b) Un dormitorio doble.
- c) Una cocina.
- d) Una terraza-lavadero (accesible desde la cocina).
- e) Un baño.
- f) Un aseo (en el caso de composición familiar de más de 6 miembros).

4. En el caso de los denominados "apartamentos" se admite la inclusión del uso de cocina en el salón comedor, y, por tanto, la terraza-lavadero podrá ser accesible desde el salón-comedor.

5. Las condiciones mínimas de superficie, diseño y distribución de las diversas dependencias son las que figuran en las Normas Reguladoras de la Edificación en las Normas relativas al diseño.

Artículo 79.- Condiciones Higiénico-Sanitarias

1. Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la

³² Se ha eliminado la referencia relativa a la Cedula de Habitabilidad expedida por la Consejería de Obras Públicas.

vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

A) Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, su salón comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o sólo el salón-comedor, en el caso de propiedad vertical, habrán de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma (en los casos de retranqueos, ordenación abierta o exenta). Todas las demás estancias, podrán iluminar y ventilar a través de patios de iluminación. Sólo se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuyo salón-comedor abre hueco a patio) en los casos en que el patio cumple las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en **este PGOU**.

B) **Condiciones de iluminación y ventilación** de las dependencias:

a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. 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. Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en Normas Reguladoras de la Edificación, relativas al diseño.

b) Para la ventilación de baños y aseos se autorizara el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.

c) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 3 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.

C) **Condiciones de abastecimiento de agua**. Serán las que se especifican en las Normas Técnicas de Urbanización de **este PGOU**, tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.

D) **Condiciones de saneamiento**. Serán igualmente las que se indican en las Normas Técnicas de Urbanización de **este PGOU**, en cuanto a condiciones de vertido y depuración. En cuanto a las condiciones interiores a los alojamientos se exige que todos los aparatos sanitarios estén provistos de cierre hidráulico, ya sea por sifón individual o por bote sifónico, independiente-mente del sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro. Se exige también arqueta sifónica, situada fuera de los alojamientos ya sean de propiedad vertical u horizontal, previa a la ingerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).

E) **Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica**. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación. En cuanto a las restantes condiciones higiénico-sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de Febrero de 1.944.

CAPITULO 4. REGULACION ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL ³³

SECCIÓN PRIMERA. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 80.- Definición y Clases

1. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial. Esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicio a las personas.

Es uso industrial que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

- 1.1. Generación, distribución y suministro de energía eléctrica y productos energéticos.
- 1.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
- 1.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.
- 1.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.
- 1.5. Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc.)
- 1.6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...)
- 1.7. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.
- 1.8. Almacenamiento, distribución y/o manipulación industrial de productos peligrosos. Estas normas definen los tres grados de peligrosidad siguientes:
 - a) Peligrosidad alta
 - Líquidos con punto de inflamación inferior a + 23°C.
 - Materiales criogénicos.
 - Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.

³³ Según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la creación del sector SUP-11 "PARQUE EMPRESARIAL", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 6/02, celebrada el día 27/06/02.

- Líquidos o gases licuados de petróleo.
- Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100 °C.

b) Peligrosidad media.

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61 °C.
- Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200 °C.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

c) Peligrosidad Baja.

- Líquidos con punto de inflamación superior a 61 °C.

2. De acuerdo con tales criterios atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

1. Industrias compatibles con los alojamientos y vivienda: talleres artesanales, almacenes, etc.
2. Industrias compatibles con la zonificación residencial.
3. Industrias que requieren zonificación industrial específica.
- d. Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 81.- Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos y vivienda.

1. Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial, o de primera categoría, la fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico (estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios), los talleres de carpintería (metálica, de madera, etc...), el transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...) y el almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos, con los siguientes condicionantes:

- a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.
- b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimientos de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
- d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
- e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, iónizantes u otras fuentes de energía.
- f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y

acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.

- g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes se consideran industria de primera categoría:

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- Talleres de reparación de vehículos de motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Emisoras de radio.

Artículo 82.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial

1. Se consideran industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría, la fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico (estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios), los talleres de carpintería (metálica, de madera, etc...), el transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...), el almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos, así como el almacenaje y comercio de mayoristas y las de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico no clasificables como industrias de primera categoría y con los siguientes condicionantes:

- a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.
- b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimientos de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
- d) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, iónizantes u otras fuentes de energía.
- e) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes se consideran industria de primera categoría:

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Estudios de rodaje y grabación.
- Emisoras de televisión.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se le asignen en la normativa específica en las zonas de suelo urbano y sectores de urbanizable.

Se incluye en esta categoría la estación de servicio para el suministro de gasolina a vehículos de motor. Las estaciones de servicio para el suministro de gasolina (gasolineras) también se podrán ubicar refiriéndose al sistema general de comunicaciones en terrenos de las vías básicas intermunicipales del sistema viario.

Artículo 83.- Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica

1. Perteneciente 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. Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría, con los siguientes condicionantes:

- a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
- b) Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

Para las actividades industriales contempladas en **la legislación ambiental vigente**³⁴ de Protección Ambiental y para los parques de almacenamiento de petróleo crudo, y de sus productos intermedios y/o refinados, no se tendrán en cuenta los condicionantes anteriores, y serán consideradas como pertenecientes a esta categoría, siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

Artículo 84.- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano

Se consideran industrias de cuarta categoría, las que no puedan ser clasificadas como pertenecientes a la primera, segunda o tercera categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las

³⁴ Derogada la Ley 7/1994. Actualmente está en vigor la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el **la legislación ambiental vigente** de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría, siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

Artículo 85.- Reglamentación de las actividades.

Será de aplicación simultánea a las Normas contenidas en este capítulo lo dispuesto en la normativa, tanto estatal como autonómica, reguladora de esta materia. El Ayuntamiento en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, 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 estas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Artículo 86.- Regulación del uso y condiciones de funcionamiento.

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. A los efectos de ordenación se establecen dos niveles de industria según el tamaño:

- a. Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m².
- b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m².

3. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a lo dispuesto en los siguientes parámetros sobre protección atmosférica y ambiental:

a. Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas.

A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas Normas.

b. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

b.1. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humo, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b.2. 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 ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

4. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

a. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen 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 casos fortuitos. 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 o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

b. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier tipo de maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c. Las actividades e instalaciones productoras de ruidos, vibraciones, humos, polvos, nieblas, vapores, gases, olores, etc, deberán cumplir las Ordenanzas Municipales correspondientes y el resto de las disposiciones legales en vigor relativas a dichas formas de contaminación.

d. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, 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. Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

f. Los efluentes productos de aguas residuales, no podrán ser vertidos sin previa depuración garantizada de los mismos.

Por tanto, queda verificado en la ordenación regulada en **este PGOU** de Monda, que se cumplen las determinaciones de la **legislación vigente en materia de Calidad del Aire, Residuos, Aguas y Vertidos**.

Artículo 87.- Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en **este PGOU**, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas generales.

3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de segunda Categoría las 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.

e) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados 200 m², se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

f) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalar sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

4. Sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5. En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

Artículo 88.- Vertidos industriales

1. 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. No obstante, 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.

SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-11 "PARQUE EMPRESARIAL"³⁵³⁶

Artículo 88 bis 1. Definición y ámbito.

Comprende aquéllas áreas de suelo situadas en el PK 20,00 de la carretera A-355 (Cártama-Marbella) entre las zonas denominada La Vega y el Caserín situada a 5 Km. del centro del casco urbano de Monda. Tiene una superficie de 75.245,30 m² con edificaciones de naves industriales cuyos volúmenes están singular y funcionalmente vinculados al tipo de actividad y sistema de producción de cada caso concreto.

Artículo 88 bis 2. Condiciones de Ordenación.

A. USO INDUSTRIAL

1. **Parcela mínima edificable.** La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m²
- Longitud mínima fachada: 10 m.

2. **Edificabilidad neta máxima.** Con carácter general la edificabilidad sobre parcela neta resultante será de 0,95 m²t/m²s, exceptuando las parcelas a las que el planeamiento les asigna una edificabilidad. Si bien esta edificabilidad no tiene carácter de mínimo, a efectos legales deberá ser patrimonializado en su totalidad.

3. **Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de parcela será del 85%.

4. **La altura máxima edificable** será de 8,00 metros. Excepcionalmente podrá

³⁵ Se modifica la denominación como Sección 2ª al existir ya una Sección Primera.

³⁶ Según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la modificación del sector SUP-11 "PARQUE EMPRESARIAL", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 4/05, celebrada el día 25/10/05. En dicha Modificación se expresa que: "Sección Primera. Parámetros Globales de ordenación aplicables al ámbito, y también a las parcelas cuya regulación pormenorizada en lo atinente al aprovechamiento materializable queda sometida a la ordenación articulada en la Sección Segunda de esta innovación". La Sección Segunda de la Modificación de Elementos se regula en el TÍTULO NOVENO, NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE, artículos 252 y 253..

admitirse tras justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 15,00 metros. Y no se regula el número máximo de planta.

Tendrá carácter de sótano, y por tanto no contabiliza a efectos de edificabilidad, la construcción enterrada o semienterrada que tenga la cara inferior del forjado que la cubre a menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La medición de la altura del sótano se hará siempre en el punto medio de la fachada de la parcela independientemente del ancho de ésta. Queda entendido que en el punto más desfavorable no podrá superarse la altura máxima regulada de 15 m.

5. Altura libre de planta.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial y usos complementarios. Las zonas de esta Planta Baja destinadas a oficinas y, en general, cualquier planta de oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 4,00 metros.

6. Separaciones a linderos privados y públicos.

La separación obligatoria de fachada principal de edificación a los viales 2 y 4 será de 10,00 m. permitiéndose adosar la construcción al resto de viales y a linderos privados dentro del sector (naves adosadas). Cuando la parcela no de fachada a ninguno de estos viales, la separación mínima de la fachada principal será de 3,00 m. La separación con propiedades fuera del sector será al menos de 3,00 m.

- Condiciones de Uso.

1. Uso dominante: Industrial

2. Usos compatibles: Los definidos como:

- Comercio.
- Hostelería.
- Recreativo.
- Discoteca y salas de fiesta
- Asociativo.
- Religioso.
- Deportivo.
- Zonas Verdes.
- Administración.
- Terciario.

En la misma edificación se admite el uso de oficina vinculado a la actividad.

B. USO COMERCIAL

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m²
- Longitud mínima fachada: 10 m.

2. **Edificabilidad neta máxima.** Con carácter general la edificabilidad sobre parcela neta resultante será de 0,35 m²t/m²s, exceptuando las parcelas a las que el planeamiento les asigna una edificabilidad. Si bien esta edificabilidad no tiene carácter de mínimo, a efectos legales deberá ser patrimonializado en su totalidad.

3. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 85%.

4. La altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 12,00 metros.

Tendrá carácter se sótano, y por tanto no contabiliza a efectos de edificabilidad, la construcción enterrada o semienterrada que tenga la cara inferior del forjado que la cubre a menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior.

5. Altura libre de planta.

Las Plantas tendrá una altura libre máxima de 4.00 metros. Si se opta por un comercial de una planta, la altura libre máxima será de 7,00 metros.

6. Separaciones a linderos privados y públicos.

La descrita para el uso industrial.

- Condiciones de Uso.

1. Uso dominante: comercial

2. Uso compatible: Los definidos como:

- Hostelería.
- Recreativo.
- Discoteca y salas de fiesta
- Deportivo.
- Terciario.
- Estación de Servicio, Gasolinera y Lavado de vehículos.

C. USO SOCIAL

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 250 m²
- Longitud mínima fachada: 5 m.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad sobre parcela neta resultante será de 1,50 m²t/m²s. Si bien esta edificabilidad no tiene carácter de mínimo, a efectos legales deberá ser patrimonializado en su totalidad.

3. Ocupación máxima de parcela.

- Planta Baja: 75%
- Planta Alta: 75%

4. La altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 8,00 metros distribuidas en un máximo de dos plantas. Tendrá carácter de sótano, y por tanto no contabiliza a efectos de edificabilidad, la construcción enterrada o semienterrada que tenga la cara inferior del forjado que la cubre a menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior.

5. Altura libre de planta.

Las Plantas tendrán una altura libre máxima de 4.00 metros y la planta alta de 3,50 metros.

6. Separaciones a linderos privados y públicos.

La separación a linderos públicos dentro del sector ordenado será la separación obligatoria de fachada de edificación a los viales 2 y 4 será de 10,00 m. permitiéndose adosar la construcción al resto de viales. Cuando la parcela no de fachada a ninguno de estos viales, la separación mínima de la fachada principal será de 3,00 m.

- Condiciones de Uso.

1. Uso dominante: social
2. Uso compatible: Los definidos como:
 - Recreativo.
 - Hostelería
 - Deportivo.
 - Cultural.

- Asociativo.
- Zonas Verdes.
- Religioso.
- Sanitario.
- Administración Pública.
- Protección Ciudadana.

D. USO DEPORTIVO

1. Parcela mínima.

Es la definida en este Plan Parcial para uso deportivo.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad sobre parcela neta resultante será de 0,10 m²t/m²s. y asociada a la actividad deportiva.

3. Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja:	10%
Planta Alta:	5%

4. La altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 8,00 metros distribuidas en un máximo de dos plantas. Tendrá carácter de sótano, y por tanto no contabiliza a efectos de edificabilidad, la construcción enterrada o semienterrada que tenga la cara inferior del forjado que la cubre a menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior.

5. Altura libre de planta.

En caso de desarrollar la edificación en dos plantas, la Planta Baja tendrá una altura libre máxima de 4.00 metros y la Planta Alta de 3,50 m.

6. Separaciones a linderos privados y públicos.

La separación obligatoria de fachada de edificación a los viales 2 y 4 será de 10,00 m. permitiéndose adosar la construcción al resto de viales y a linderos privados dentro del sector (naves adosadas). Cuando la parcela no de fachada a ninguno de estos viales, la separación mínima de la fachada principal será de 3,00 m. La separación con propiedades fuera del sector será al menos de 3,00 m.

- Condiciones de Uso.

1. Uso dominante: deportivo
2. Uso compatible: Los definidos como:

- Recreativo.
- Cultural.
- Asociativo.
- Almacén
- Vestuarios y aseos

E. USO HOTELERO (Hpe)

1. **Parcela mínima edificable.** La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m²
- Longitud mínima fachada: 10 m.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad sobre parcela neta resultante será de 0,35 m²t/m²s. o la asignada por el planeamiento de aplicación. Si bien esta edificabilidad no tiene carácter de mínimo, a efectos legales deberá ser patrimonializado en su totalidad.

3. Ocupación máxima de parcela. 85%

4. La altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 12,00 metros.

Número máximo de planta 3 (PB + 2). Por encima de esta altura se permitirá una planta de ático que tendrá como máximo una ocupación del 60% de la ocupación correspondiente a la planta segunda.

Tendrá carácter de sótano, y por tanto no contabiliza a efectos de edificabilidad, la construcción enterrada o semienterrada que tenga la cara inferior del forjado que la cubre a menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior.

5. Altura libre de planta.

Las Plantas tendrán una altura libre máxima de 4,00 metros. Si se opta por un comercial de una planta, la altura libre máxima será de 7 metros.

6. Separaciones a linderos privados y públicos.

La separación obligatoria de fachada de edificación será de 1/3 de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3,00 m, permitiéndose adosar la edificación al resto de los viales y a linderos privados dentro del sector.

- Condiciones de Uso.

1. Uso dominante: Hostelería

2. Uso compatible: Los definidos como:

- Comercial
- Recreativo.
- Discoteca y salas de fiesta.
- Deportivo.
- Terciario.
- Estación de Servicio, Gasolinera y Lavado de Vehículos.

Artículo 89.-

(Sin contenido)

TITULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 90.- Definición y Tipos

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:** San el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior Y. en particular, se refieren a comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.

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 y al denominado "equipo público" constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de **este PGOU**.

Artículo 91.- 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 que dispone el **art. 34 de la LOUA**.

2. Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior los equipamientos existentes en la actualidad o los nuevos que específicamente se determinan como de titularidad y dominio privado, mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

3. 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.

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 **este PGOU**.

Artículo 92.- Obtención de los Sistemas Generales

Los suelos que pudieran ser adscritos por **el PGOU** a Sistemas Generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante su cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento o bien mediante expropiación. Por regla general procederá el primer supuesto con los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable, compensándose al propietario de dichos terrenos a través de la institución del aprovechamiento medio del suelo urbanizable.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación de **este PGOU** sean de dominio y uso público.

Artículo 93.- Obtención de los Sistemas Locales

1. Los suelos adscritos a Sistema Local de Planes Parciales en suelo urbanizable y de **Unidades de Ejecución**³⁷ en suelo urbano serán de cesión obligatoria y gratuita.
2. Los suelos de Sistemas Locales comprendidos en **Actuación Urbanizadora No Integrada**³⁸ en suelo urbano pasarán a uso y dominio público mediante el sistema de expropiación, pudiéndose repercutir su costo, si como consecuencia de ella resultaran fincas o sectores especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Artículo 94.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en **este PGOU**, todos los Sistemas Generales no existentes a la entrada en vigor de la misma o incluso los ya existentes susceptibles de modificación serán objeto de redacción de Planes Especiales a excepción de los que, por encontrarse sobre suelo urbanizable, puedan ser incluidos en Planes Parciales.
2. En dichos planes se determinará, tanto el procedimiento para su obtención en su caso, como la normativa y condiciones de ejecución a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Edificación.
3. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento en los ya existentes, serán preceptiva la concesión de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 95.- Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales

1. Podrán ejecutarse, en general y una vez obtenida la titularidad, por el Organismo que haya de ostentarla, directamente, puesto que al estar todos ellos localizados sobre

³⁷ Para adecuarlo a la terminología de la LOUA.

³⁸ Para adecuarlo a la terminología de la LOUA.

suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de **este PGOU** o de los Planes Parciales, de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se determine la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de los Polígonos o **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 concesión de Licencia Municipal.

Artículo 96.- Clasificación de los Sistemas

1. Se podrán dividir los Sistemas en:

a) Sistema Viario

1) Sistema General Viario (SGV)

2) Sistema Local Viario (SLV)

b) Sistema de Equipamiento Comunitario

1) Sistema General de Equipamiento (SGE)

2) Sistema Local de Equipamiento (SLE)

c) Sistema de Áreas Libres

1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL)

2) Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)

d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas

1) Sistema General de Infraestructuras (SGI)

2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI)

CAPITULO 2 SISTEMA VIARIO

Artículo 97.- Definición y Tipos

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.
2. Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 98.- Sistema General viario (SGV). Definición y Tipos

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafía en el plano de Ordenación de la Estructura General y Orgánica del Territorio.
2. Los tipos y vías establecidos en **este PGOU** en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:
 - a) **Carreteras principales:** son fundamentalmente las Carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía que estructuran el sistema viario a nivel regional.
 - b) **Carreteras secundarias:** son el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.
 - c) **Caminos principales:** son los que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.
 - d) **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 grafíados en los planos por su escasa significación.
 - e) **Vías pecuarias:** sistema que recoge la antigua red de caminos ganaderos que posibilita la trashumancia a través de suelo público.

Artículo 99.- Desarrollo y programación del SGV

1. Se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación, pertenecientes a dicho Sistema sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos.

Artículo 100.- Condiciones de Uso del SGV

1. En general sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones de servicio, instalaciones de mantenimiento, almacenes de maquinaria y estaciones de autobuses, así como aparcamiento al aire libre. En cualquier caso estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del Organismo que ostente su dominio y en los de nueva creación de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento que los desarrolle.
2. En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos

recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo 101.- 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.

Artículo 102.- Condiciones de Edificación del SGV

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio, en el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.
2. Las instalaciones que se permiten con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los siguientes parámetros:

a) Estación de servicio:

Tipo de edificación: Exenta.
Ocupación máxima: 20%.
Altura máxima: 1 planta.
Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Estación de autobuses:

Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.
Ocupación máxima: 100%.
Altura máxima: 2 plantas.

c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:

Tipo de edificación: Alineada a vial.
Ocupación máxima: 80%.
Altura máxima: 2 plantas.
Retranqueo obligatorio: Se retranquearán obligatoriamente de la vía principal 5,00 metros.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación **del PGOU**.

Artículo 103.- Zonas de protección del SGV.

1. Se definen a continuación, para todos los elementos, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en

suelo urbanizable serán fijadas por los respectivos Planes Parciales que desarrollen **este PGOU**, y en suelo urbano, por la normativa correspondiente del mismo.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establece una faja de terreno de anchura variable, que constituye su zona de protección y comprende, además de la zona de ocupación y dominio público, la zona de servidumbre y la zona de afección, en las cuales no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

3. Se define una distancia de edificación medida desde el borde de la calzada, que limita con carácter general la proximidad de las edificaciones a las citadas vías.

4. Con respecto a las carreteras a las que es de aplicación la legislación correspondiente, en el croquis adjunto se especifican las amplitudes de las zonas aludidas y las correspondientes distancias de edificación.

5. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre (**Art 54 de la Ley de Carreteras de Andalucía³⁹**) por lo que a carreteras se refiere y a menos de 5 m. del eje de los caminos.

6. Por lo que se refiere al resto de caminos que no puedan considerarse como carreteras según lo anterior, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que están establecidas y les sean de aplicación 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.

7. En las vías Pecuarias, la zona de protección coincide con el dominio público definido en el correspondiente Proyecto de Clasificación. La amplitud de la zona será pues del ancho legal expresado en el Proyecto, salvo las enajenaciones de terrenos sobrantes que se hubiesen efectuado.

Este ancho legal será el siguiente:

Cañadas Reales	75,22 m.
Cordeles	37,61 m.
Veredas	20,89 m.
Coladas	variable (según el Proyecto).

Los elementos anexos a estas vías pecuarias tales como descansaderos, abrevaderos y majadas estarán igualmente protegidos en la extensión superficial que señale el citado Proyecto de Clasificación.

Para las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, la zona de protección está constituida por la expresamente señalada en los planos y en ellas se prohíbe todo uso que no tenga carácter agrícola incluyéndose en la prohibición cualquier tipo de edificación. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores de este Artículo, en la forma que corresponda.

³⁹ Por adecuación al articulado de la legislación vigente en materia de carreteras en Andalucía.

Artículo 104.- Sistema Local viario (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 por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red viaria, se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo 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.

Artículo 105.- Titularidad y dominio del SLV

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaborado-ras de Conservación correspondientes.

1. Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, 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. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 106.- Desarrollo y programación del SLV

1. En suelo urbano, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación **del PGOU**. En suelo urbanizable, serán los Planes Parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector.

2. Su programación, ligada a la ejecución de **Unidades de Ejecución o Actuaciones Urbanizadoras No Integradas** en el suelo urbano y a la redacción de Planes Parciales y ejecución de los mismos en suelo urbanizable, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 107.- Condiciones de Uso del SLV

1. El uso exclusivo será el de red viaria. En las áreas peatonales podrán autorizarse los recreativos, socio-cultural y comerciales, previa Licencia Municipal.

Artículo 108.- 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 en el suelo urbano para la ejecución de las **Unidades de Ejecución** o, en el suelo urbanizable en ejecución de los Planes Parciales.

2. En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de **este PGOU**.

Artículo 109.- Condiciones de edificación del SLV

1. Se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios Técnicos Municipales.

CAPITULO 3

SISTEMA DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS

Al no existir en la actualidad ninguna red ferroviaria en el Término Municipal de Monda queda sin aplicación el presente Capítulo 3, en sus artículos del 110 al 115.

Artículo 110.- Definición

1. Es el destinado a uso ferroviario según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.
2. Está constituido por el Sistema General ferroviario (SGC), los elementos del Sistema General ferroviario que se grafía en el plano de Ordenación de la Estructura General y Orgánica del Territorio comprenden las vías férreas, estaciones, apeaderos y demás instalaciones al servicio del transporte y tráfico ferroviario.

Artículo 111.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGC

1. Corresponde la RENFE la titularidad y dominio de los elementos componentes del Sistema General. RENFE es igualmente el organismo encargado de las actuaciones sobre dicho Sistema.

Artículo 112.- Desarrollo y programación del SGC

1. En desarrollo de **este PGOU** se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todas las actuaciones en materia ferroviaria que constituyan elementos de nueva ordenación, sin perjuicio de los que se formulen independientemente de aquél.

Artículo 113.- Condiciones de Uso y Urbanización del SGC

1. Las Normas Regulatoras a tener en cuenta serán las mismas que para el Sistema General Viario, con el adecuado cambio de terminología.

Artículo 114.- Condiciones de edificación del SGC

1. De modo análogo al punto anterior, serán de aplicación las correspondientes condiciones a cumplir por las instalaciones provisionales y permanentes, referidas en todo caso a Estaciones y Apeaderos (alineados a vial en lado exterior, en parcela exenta con ocupación máxima de 100% y 2 plantas de altura máxima), Tinglados, Talleres, Almacenes, Silos, etc.

Artículo 115.- Zonas de protección del SGC

1. Se definen a continuación para todos los elementos existentes o de nueva ordenación y con carácter general las condiciones que afectan a los terrenos colindantes.

2. A ambos lados de las vías férreas se establece una faja de terreno de anchura variable que constituye su zona de protección y que comprende además de la zona de ocupación y dominio público una zona de prohibición de edificación. En el croquis adjunto se detallan la amplitud y forma de determinación de estas zonas.

CAPÍTULO 4

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 116.- Definición y Tipos

1. 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 117.- Sistema general de equipamiento (SGE). Definición

1. Constituido por todos los elementos que se grafía en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del núcleo, de **este PGOU**.

Artículo 118.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá 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 transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. Las de los elementos de nueva ordenación será, siempre, pública.

Artículo 119.- Planeamiento y programación del SGE

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de **este PGOU**, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente del mismo, Planes Especiales por el Organismo que ostente la titularidad.

Artículo 120.- 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, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de **este PGOU**. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 121.- Condiciones de edificación del SGE

1. Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo

urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas y se adaptarán a las siguientes condiciones de edificación:

a) Educativo, sanitario y comercial:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 40%

Edificabilidad: 1,00 m².t/m².s.

Altura máxima: 3 plantas.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Deportivo:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 10%

Edificabilidad: 0,20 m².t/m².s.

Altura máxima: 2 plantas.

Separación a linderos: 3,00 metros.

c) Lúdico-recreativo:

Tipo de edificación: Alineada.

Ocupación máxima: 50%.

Edificabilidad: 1 m².t/m².s.

Altura máxima: 3 plantas.

Cementerio:

Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 0,5 m².t/m².

Altura máxima: 10,00 metros.

3. El Ayuntamiento podrá aprobar modificaciones a las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación **del PGOU**.

4. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

Artículo 122.- Zonas de protección del SGE

1. Solamente se determina protección, sobre suelo no urbanizable, como prohibición de la edificación en los terrenos colindantes a los cementerios.

2. Dicha prohibición afecta a los terrenos situados a distancia menor **de 250 m. del perímetro exterior de dicha instalación para edificaciones residenciales y 50 m para otro**

tipo de edificaciones (Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria).⁴⁰⁾

Se exceptúan de la prohibición las edificaciones directamente ligadas al uso agrícola, tales como almacenes, graneros, o de uso similar.

Artículo 123.- 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 grafía, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana del núcleo, de **este PGOU**, que se completarán con los de los Planes Parciales que las desarrollen.
3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por **este PGOU** 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 y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 124.- 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 125.- Planeamiento y programación del SLE

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por **Unidades de Ejecución o Actuaciones Urbanizadoras No Integradas**, y en suelo urbanizable, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 126.- Condiciones de Uso del SLE

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos,

⁴⁰⁾ Por adecuación a la legislación vigente en materia de Policía Sanitaria Mortuoria.

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 Parciales que los determinan.

Artículo 127.- Urbanización del SLE

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 o Parciales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de **este PGOU**. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 128.- Condiciones de Edificación del SLE

1. Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la Ordenanza correspondiente de aquella, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

2. Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de **este PGOU**.

CAPITULO 5. SISTEMA DE AREAS LIBRES

Artículo 129.- 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 130.- Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafía en el plano de Estructura General y Orgánica del territorio y en Ice de Estructura Urbana del núcleo, de **este PGOU**.

Artículo 131.- Planeamiento y programación del SGAL

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de **este PGOU**, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los Planes Especiales correspondientes.

Artículo 132.- Condiciones de Uso del SGAL

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.
2. En el caso de Parque, el uso dominante es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de aparcamientos.
3. 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, urbano y zoológico.
4. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamientos.
5. En todas ellas sólo se admitirán, además de éstos, 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 133.- 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, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de **este PGOU**. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 134.- Condiciones de Edificación del SGAL

1. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²/m² medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan, sin que ello suponga modificación **del PGOU**.

Artículo 135.- 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 grafía, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de **este PGOU** que se completarán con los de los Planes Parciales que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por **este PGOU** 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 can carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Aparecen grafizados 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 136.- Titularidad y dominio del SLAL

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de Titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, 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 137.- Planeamiento y programación del SLAL

1. Ningún elemento del Sistema Local de áreas libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por **Unidades de Ejecución o Actuaciones Urbanizadoras No Integradas**, y en suelo urbanizable, en los casos en que se determine para su ejecución y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 138.- Condiciones de Uso del SLAL

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse sobre aquellos.
2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, 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.

Artículo 139.- Condiciones de Edificación del SLAL

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²i/m²s., medidos sobre la superficie máxima de ocupación.
2. Se tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

CAPÍTULO 6

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

Artículo 140.- 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) Eliminación de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

Artículo 141.- Sistema General de infraestructuras urbanísticas (SGI). Definición

1. Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafía los más importantes en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio, y en los de Estructura Urbana del núcleo, de **este PGOU** y se refieren en particular a:

a) Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales in-ternas de los mismos.

b) Saneamiento:

Coletores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

Eliminación de residuos sólidos:

Vertedero de basuras y centros de tratamiento.

c) Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (Más de 5 Kv.) y centros de transformación.

d) Servicio telefónico y telegráfico:

Centrales de servicio y redes principales de distribución.

e) Alumbrado público:

Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.

Artículo 142.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI

1. La titularidad y dominio corresponderá al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 143.- Planeamiento y programación del SGI

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

Artículo 144.- Condiciones de Uso del SGI

1. 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 145.- 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 Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencias Municipales.

Artículo 146.- Zonas de protección del SGI

1. Se definen a continuación, para algunos 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 urbanizable serán fijadas por las respectivas normativas de **este PGOU** o de los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen.

A) Captaciones de agua potable:

a) Será de aplicación **la legislación vigente en materia de aguas.**⁴¹⁾

b) Sin perjuicio de las servidumbres que en cada caso correspondan o que pueda imponer el Organismo competente, las actuaciones de cualquier circunstancia no podrán afectar al curso, cantidad o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración.

c) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos de basura que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

⁴¹⁾ Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes.

d) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo administrador.

B) Conducciones de agua potable.

a) Como norma general, serán de aplicación **la legislación vigente en materia de aguas.**⁴²⁾

b) El Organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, ésta no se situará a distancia inferior a 5 m. al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el Organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

c) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.

d) 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.

a) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir serán protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

b) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. además de los vertederos municipales de residuos sólidos (denominados expresamente SGE).

c) 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 expropiación forzosa en **materia de instalaciones eléctricas y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión** y demás disposiciones

⁴²⁾ Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes.

complementarias vigentes.

b) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$ si hay accesibilidad a personas y $3,3 + V/150$ si no la hay con mínimos de 5 m. y 4 m. respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

E) Instalaciones de Combustibles.

a) Con carácter general, será de aplicación **la legislación ambiental vigente**⁴³ cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir de protección de otros usos con respecto de ellas.

b) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1.973 de 26 de Octubre), Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de Noviembre de 1.974) e Instrucciones complementarias.

c) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

d) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

e) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m. al eje del sistema como mínimo.

Artículo 147.- Sistema Local de infraestructuras urbanísticas (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 grafía en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de **este PGOU**, o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales 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.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano, directamente por **este PGOU** a través de su inclusión en **Unidades de Ejecución o Actuaciones Urbanizadoras No Integradas** o bien serán propuestos por los Planes Parciales en suelo

⁴³ Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes.

urbanizable.

Artículo 148.- Titularidad y dominio del SII

1. La Titularidad y dominio corresponden al organismo ó 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 la que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

Artículo 149.- Planeamiento y programación del SII

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan **este PGOU** serán los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales.

1. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución en **Unidades de Ejecución o Actuaciones Urbanizadoras No Integradas**; y en suelo urbanizable en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 150.- Condiciones de Uso del SII

1. Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 151.- Condiciones de Urbanización y Edificación del SII

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 **este PGOU** o por los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

TÍTULO QUINTO

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACION

CAPITULO I. DISPOSICIONES

Artículo 152.- Ámbito de Aplicación

1. 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 PGOU**. 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 ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en **el PGOU**.

Artículo 153.- Vinculación

1. 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 154.- 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. No serán de aplicación estas Normas Técnicas Generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente **el PGOU** asignen unas condiciones de urbanización de inferior categoría.

3. 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 fijadas en el Capítulo VI de este Título.

CAPITULO II RED VIARIA

Artículo 155.- Vías públicas urbanas de tráfico rodado-peatonal

1. Se define como vía de uso local a aquella que presta servicio a un número escaso de alojamientos o actividades comerciales menores

2. Para estas vías, se establece un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 4,50 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m. no se dispondrán aceras, resolviéndose el drenaje median-te pendiente transversal hacia el centro de la vía.

3. Para el resto de las vías urbanas, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 4,50 m.; las aceras que se dispongan en su caso, tendrán un ancho mínimo de 1 m. Se recomienda no obstante, establecer para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m. y un ancho de acerado mínimo de 1,50 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezcan **el PGOU** (ver plano correspondiente)

Artículo 156.- Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

1. Se establece un ancho mínimo de 3 m. tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.

Artículo 157.- Aparcamientos.

1. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. En particular se preverá una plaza por cada alojamiento o por cada 100 m² de edificación.

2. Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 x 4,50 metros.

3. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 3,80 m.

Artículo 158.- Pavimentación.

1. 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.

2. En las reservas de aparcamiento no se admitirán pavimentos asfálticos. Las calles

peatonales se pavimentarán en 3 m. como mínimo de su anchura.

3. El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

CAPITULO III

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 159.- Dotaciones.

1. En cualquier clase de actuación urbanística, se justificará la disposición de los caudales de agua potable demandados, acreditándose la autorización o concesión correspondiente.
2. Se establece una dotación mínima de 200 litros por habitante y día, recomendándose (al menos a efectos de diseño) una dotación de 250 l/hab/día.
3. En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 1 litro/segundo por hectárea bruta.
4. Cuando las aguas de que se disponga no procedan de la red municipal o su utilización como potables no esté garantizada, se justificará documentalmente su potabilidad mediante la realización de un análisis físico-químico y bacteriológico. Si no reúnen las condiciones mínimas de potabilidad o no son sanitariamente permisibles, no podrán utilizarse esas aguas sin su adecuada corrección o depuración. La cloración será en todo caso previa a la distribución.

Artículo 160.- Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.
2. Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta **la legislación vigente en materia de turismo**⁴⁴ sobre Requisitos mínimos de infraestructura para los Alojamientos Turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red. Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria. (Para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 200 l/hab/día).

Artículo 161.- Distribución.

1. El diámetro mínimo de las tuberías será de 60 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 10 y 60 metros de columna de agua (de 1 a 6 atmósferas).
2. Se preverá una acometida como máximo para dos parcelas.

⁴⁴ Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes.

3. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso se adoptará la protección adecuada.
4. Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contra-incendios que sean necesarios según la normativa vigente.
5. El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras.

CAPITULO IV SANEAMIENTO

Artículo 162.- 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.
2. 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.
3. 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 50 m.
4. 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.
5. Los absorbedores con ingerencia a red unitaria estarán dotados de sifón.
6. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas.

Artículo 163.- Vertido y depuración.

1. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.
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. En el caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.
4. Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes se atenderán a lo siguiente:
 - a) Densidad igual o inferior a 4 alojamientos/hectárea o parcela mínima de 2.000 m²: dispondrán como mínimo de fosa séptica individual (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).
 - b) Densidad inferior a 10 alojamientos/hectárea y hasta un máximo de 10

alojamientos: dispondrán como mínimo de fosa séptica colectiva (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).

c) Resto de casos: será obligatoria la depuración mediante oxidación total.

5. Se prohíben los pozos negros.

6. Con respecto a las fosas sépticas individuales o colectivas, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.

7. Será de aplicación en todo caso la Ley sobre Requisitos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos.

Artículo 164.- Energía eléctrica y alumbrado público

1. La dotación de mínimo de energía será de 3,3 Kw/alojamiento.

2. Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes valores:

<u>Clases de Vías (núcleos)</u>	<u>Iluminación</u>
Acceso exterior y penetración	20 lux
Viaro de distribución	15 lux
Viaro local	10 lux

3. En urbanizaciones exteriores o no conexas con los núcleos, el nivel de iluminación, para cada clase de vía, podrá disminuirse en 5 lux según los límites anteriores no pudiendo adoptarse en viario de tráfico rodado valores de la iluminación inferior a 10 lux. En todos los casos el nivel de iluminación del viario peatonal será igual o superior a 5 lux.

4. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.

5. En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2000 m², no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo un punto de luz a pié de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

Artículo 165.- Redes y centros de transformación.

1. Las líneas de Alta y Baja Tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas.

2. 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 ha liden inmersas.

CAPÍTULO V BASURAS

Artículo 166.- Basuras

1. 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 al vertedero municipal.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado.

CAPITULO VI OTRAS REDES

Artículo 167.- Otras redes

1. Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, etc., en el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso.

CAPITULO VII

NORMAS TÉCNICAS MÍNIMAS

Artículo 168.- Condiciones

1. Las condiciones mínimas de urbanización a exigir a aquellas actuaciones para las que así lo determine **el PGOU** son las establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 169.- Red Viaria

1. Los viales permitirán el acceso al tráfico rodado a todas las parcelas. La anchura de los mismos, medida entre límites de parcela o cerramientos no será inferior a 4 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

Artículo 170.- Suministro de agua

1. El agua destinada a consumo humano será potable o sanitaria-mente permisible, debiendo disponerse de una cantidad no inferior a 500 litros por alojamiento y día, independientemente de otras aguas que puedan utilizarse para otros usos. La fuente de suministro, caso de no ser alguna conducción municipal deberá estar legalizada ante la Administración competente.

Artículo 171.- Aguas residuales

1. Serán eliminados los pozos negros existentes, disponiéndose una red de colectores a los que se verterán las aguas residuales y realizándose el vertido final a fosa séptica colectiva para la cual se garantizará su mantenimiento y limpieza periódica.

En todo caso deberá garantizarse que la fosa séptica no es causa de riesgo de contaminación de acuíferos.

Artículo 172.- Suministro de energía eléctrica y alumbrado público

1. Este suministro se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes. Todas las conducciones eléctricas serán subterráneas.

Como alumbrado público se dispondrá al menos un punto de luz a pié de cada parcela, pudiendo en este caso estar conectado a la instalación de Baja Tensión de la parcela.

Artículo 173.- Basuras

1. Se prohíbe el vertido directo de basuras. Habrá pues que disponer un contenedor en lugar adecuado para depositar en él las que se produzcan, para que puedan ser recogidas posteriormente.

TITULO SEXTO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 174.- 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 y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

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 175.- Tipos de obras de edificación

1. 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 del edificio 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 del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.

c) **Obras de consolidación.** Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo

de los elementos dañados y 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 rehabilitación.** Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.

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 para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial.

g) **Obras de demolición.** Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.

h) **Obras exteriores.** Son aquellas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera 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 la fachada.

Artículo 176.- Edificaciones Fuera de Ordenación

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos que no satisfacen las determinaciones **del presente PGOU** y en particular esta Normativa Urbanística con la única excepción de aquellos cuyo incumplimiento se refiere exclusivamente a altura o edificabilidad.

2. En ellos no se permitirán obras de consolidación, reforma ni ampliación, autorizándose exclusivamente aquellas que la higiene o el decoro aconsejen.

Artículo 177.- Edificaciones Fuera de Ordenanzas

1. Se consideran Fuera de Ordenanza aquellos edificios que incumplan lo preceptuado en **este PGOU** exclusivamente en lo referente a altura o edificabilidad.

2. En éstos se permiten obras de reforma y consolidación de lo existente, prohibiéndose aquellas que aumenten el techo edificado o las que para consolidar la edificación se vean en la necesidad de sustituir elementos estructurales.

CAPITULO 2

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACION

Artículo 178.- Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad

1. Definiciones:

a) Polígono o **Unidad de Ejecución**. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano para la ejecución del Planeamiento.

b) **Sector**. Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la redacción del Planeamiento posterior a estas NN. SS.

c) **Polígono**. Es, además, la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

d) **Manzana**. Es una posible unidad de referencia, formada por 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 edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a meros patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.

e) **Parcela**. Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizada por su superficie.

f) **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.

g) **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.

h) **Segregación**. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, con anotación registral de que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

i) **Segregación y Agregación de Parcelas**. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las Normas

Particulares.

j) **Linderos**. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen 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.

k) **Superficie de la parcela**. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

l) **Parcela Mínima**. Es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrolle **el PGOU**.

m) **Parcela Máxima**. Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrolle **el PGOU**.

n) **Solar**. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones;

I.- Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que **el PGOU** o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

II.- 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.

III.-Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque **el PGOU** o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

IV.-Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas particulares de **este PGOU** o los instrumentos que la desarrollen.

ñ) **Edificabilidad**. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m^2t/m^2s . (Metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo). Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Sectores o Polígonos. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.

o) **Superficie construible**. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del sector, Unidad de Actuación o parcela. Se expresa en m^2t . (Metros cuadrados de techo).

p) **Superficie construida**. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m^2t .

q) **Ocupación**. Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie

de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos. Ocupación máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y la de la parcela.

r) **Ancho de fachada.** Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.

s) **Anchura media de parcela.** Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.

t) **Fondo de parcela.** Fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.

u) **Densidad.** Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie en Has. de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

Artículo 179.- Condiciones relativas a la posición de la edificación

1. Definiciones:

a) **Alineación de vía pública.** Es la trazada por el Planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada). La alineación de vía pública podrá ser:

I) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.

II) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

b) **Alineación de fachada.** Es la línea desde la cual se produce la edificación. En el caso de edificios alineados esta línea 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, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

c) **Separación a linderos.** Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

d) **Línea de rasante.** Es la línea con respecto a la cual se mide la altura máxima

permitida de la edificación, en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%, en las edificaciones alineadas.

I) Cuando la alineación de vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública. (Ver gráfico 1).

II) Cuando la alineación de vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) 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 la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m. respecto a la superficie de la acera (Gráfico 3).

III) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 2. (gráfico 4).

e) **Plano de rasante.** Es el plano referente para medir la altura en las edificaciones alineadas que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 20% y en las no alineadas en cualquier caso. Plano de rasante es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:

I) Parcelas medianeras: (gráfico 5)

1º Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2º Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

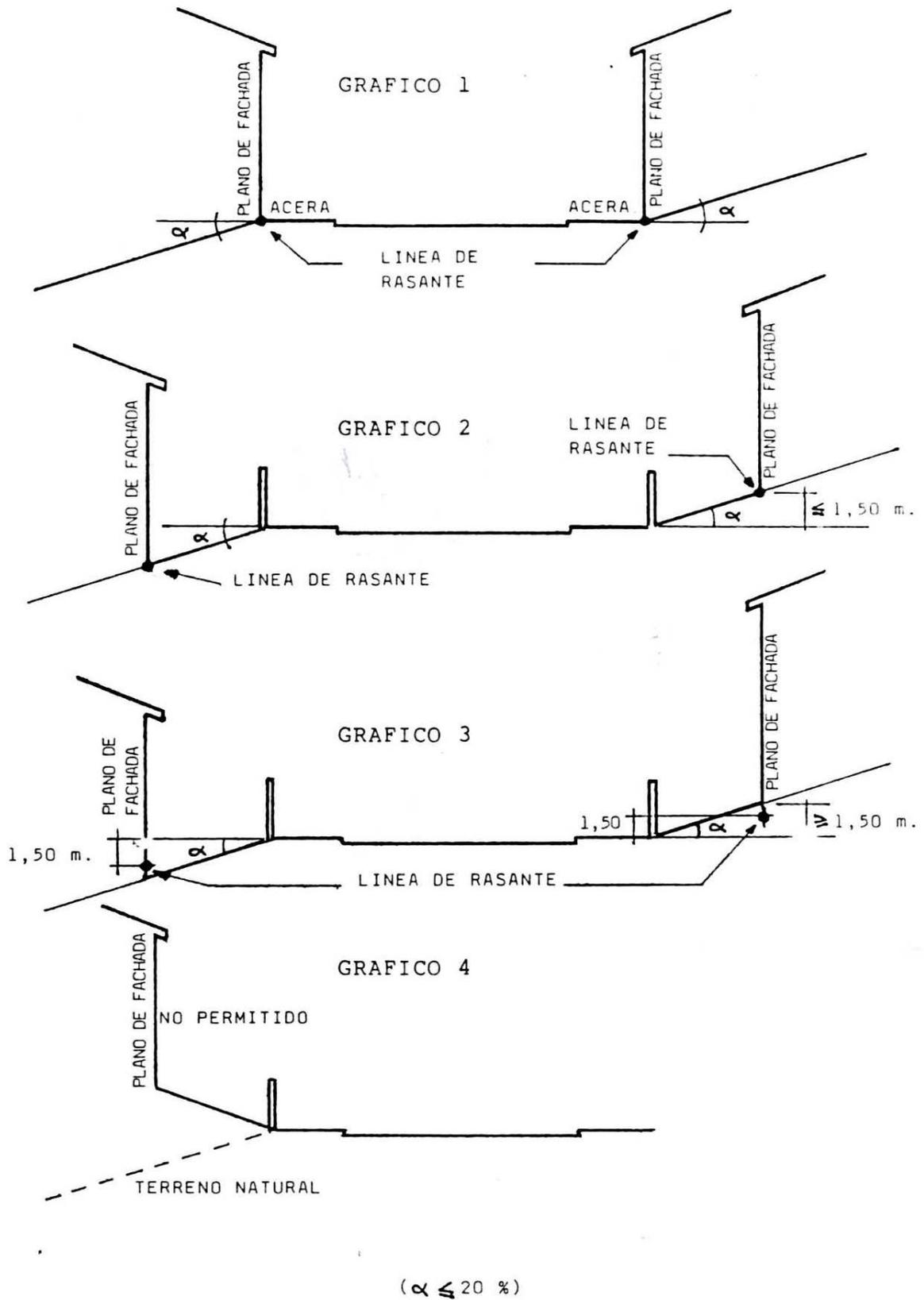


GRÁFICO 5

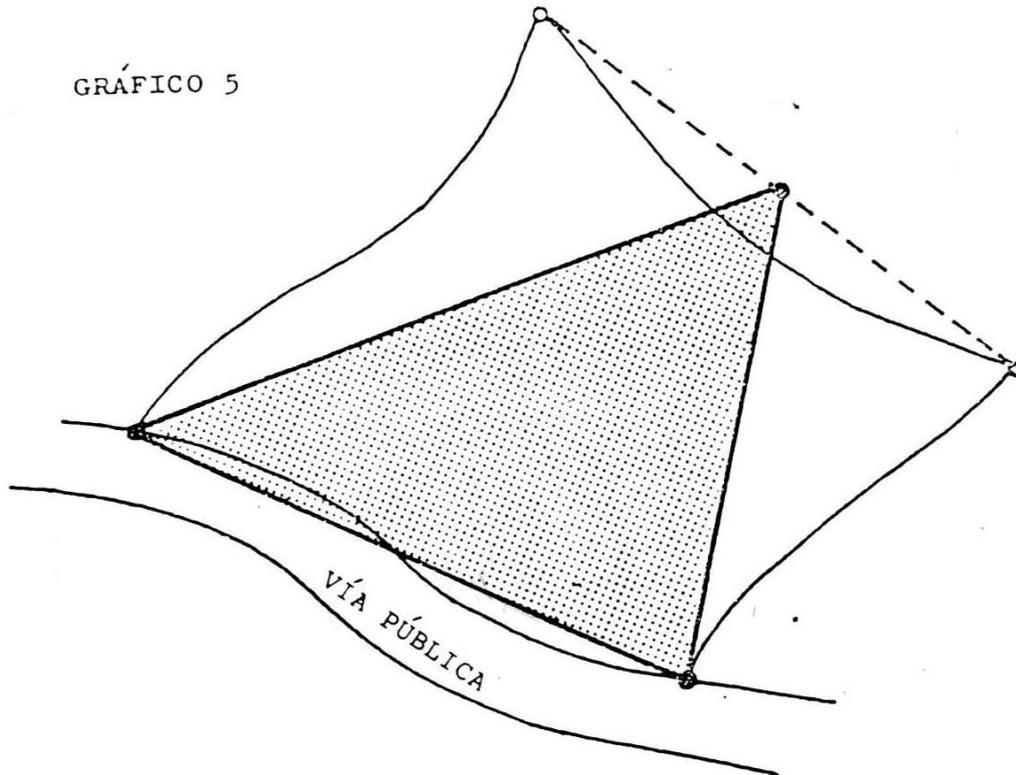
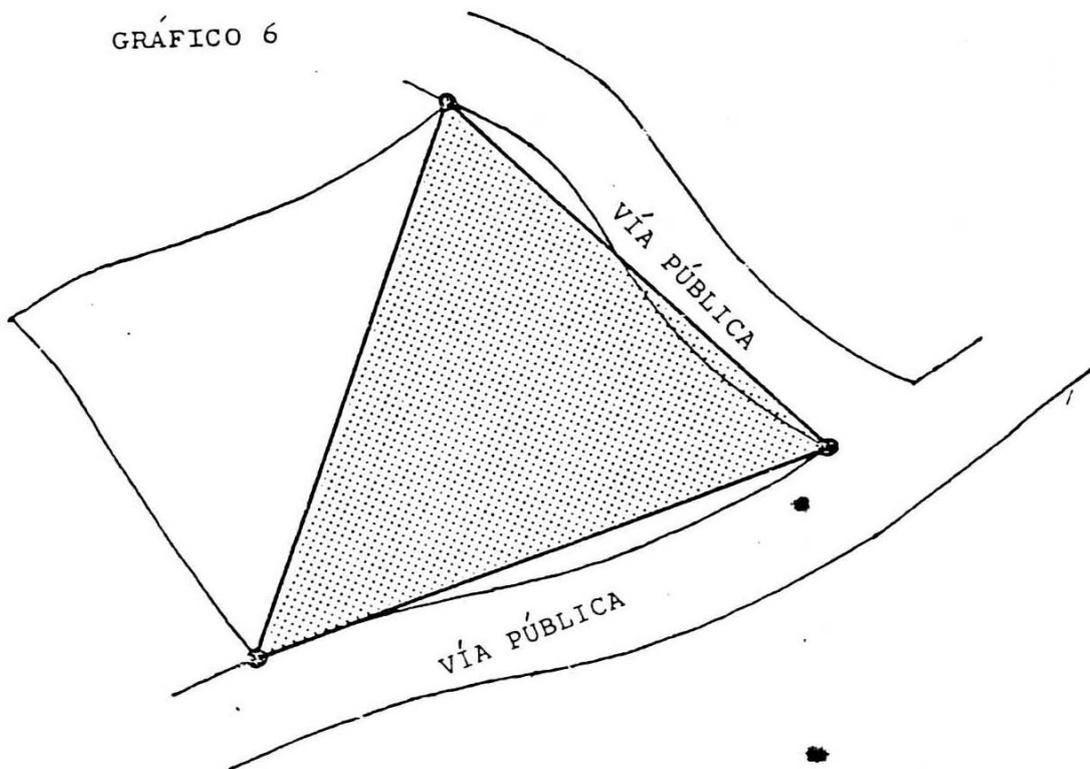


GRÁFICO 6



3°.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

II) Parcelas medianeras a dos viales: Se procederá como en el caso anterior, pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

III) Parcelas de esquina: (Gráfico 6).

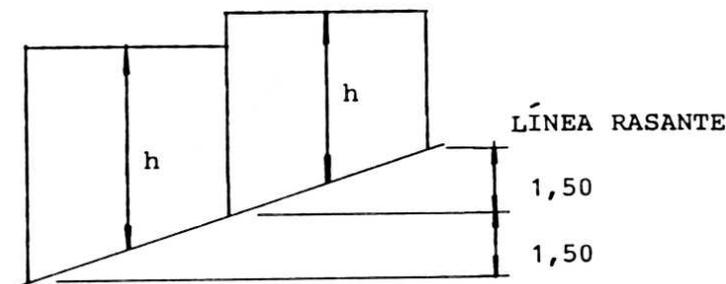
1° Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2° Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.

3°.El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

f) **Medición de altura en edificaciones alineadas** (pendiente inferior al 20%). La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de ésta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 m. En caso contrario se fraccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura (Gráfico 7). El resto de la edificación se construirá de acuerdo con el criterio que constituye el apartado h) de esta N.U. (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

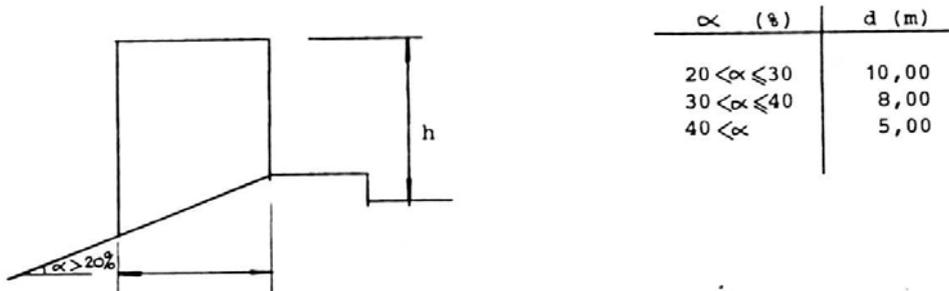
Gráfico 7



g) **Medición de altura en las edificaciones alineadas a vial** (pendiente mayor 20%). Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coincide y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

l) Vial a cota superior al terreno. En este caso, se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura reducida según la pendiente que se expresa, en gráfico 8 y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente de esta N.U.

Gráfico 8



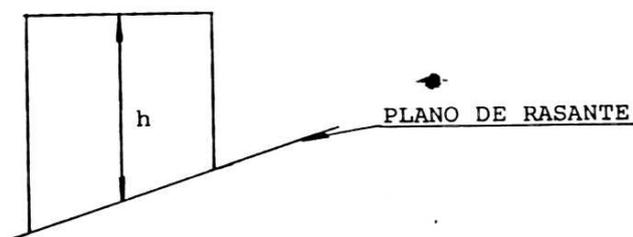
II) Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente de esta N.U. (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

h) Medición de altura en el resto de las edificaciones.

I) Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio, se mantendrá este criterio de escalonamiento para evitar que resulte más de una planta de diferencia y todo el volumen quede comprendido en un gálibo paralelo a la pendiente natural del terreno, como el pasamanos de una barandilla.

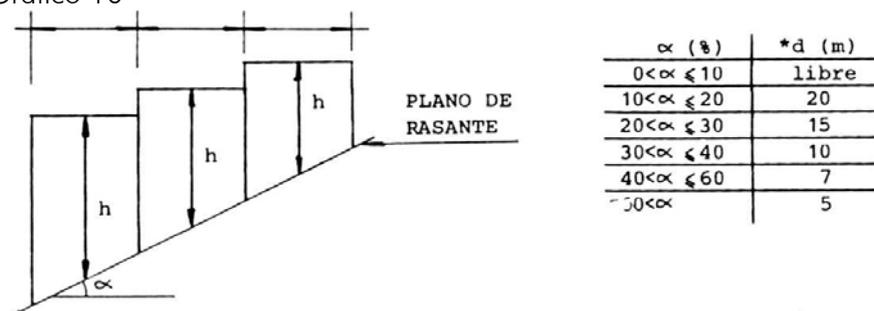
II) La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación (Gráfico 9).

Gráfico 9



III) En función de la pendiente del plano 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 nº 9 y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo. (gráfico 10).

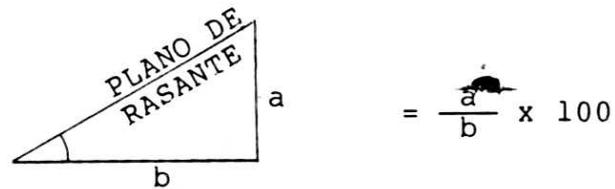
Gráfico 10



(*) Con los máximos absolutos de la aplicación de la Normativa Particular.

i) Pendiente de un terreno. Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del gráfico 11, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

Gráfico 11



CAPÍTULO III

NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 180.- Condiciones relativas al diseño de los edificios⁴⁵.

1. Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta Normativa de carácter general y las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreto (Ordenanzas de Uso y Edificación).

a) **Fondo máximo edificable.** Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas. Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc. en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

b) **Altura máxima edificable.** Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones 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. Queda prohibido construir áticos, buhardillas, etc., por encima de la altura máxima edificable.

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 lindante 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, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 0,60 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. 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 + 0,60 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

l) Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

⁴⁵ Corrección de error en la numeración del artículo de 174 a 180.

II) Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.

III) Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.

g) **Plantas altas.** Son las situadas por encima de la planta baja.

h) **Retranqueos de fachada.** Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

i) **Vuelos.** Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo su perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular. No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,60 m. retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al vial. Con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada.

j) **Elementos salientes de edificación.** Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

I) De protección. (aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada.

II) De Instalaciones (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de paramento en más de 15 cm.

III) De composición y ornato. (molduras, impostas, zócalos, etc). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 10 cm. en aceras mayores de 1,00 m. y 5 cm. en las de dimensión inferior.

IV) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a las Condiciones Estéticas o de Composición y, en ningún caso por encima del re-mate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos.

k) **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.

l) **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:

I) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

II) 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.

III) 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 3 m.

IV) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

V) 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.

VI) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo

inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a $1/5$ de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

VII) 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 medida 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.

VIII) 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. Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm² y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del M^o de la Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

IX) 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 que-den exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que **desarrolle el PGOU** 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 cerrar-se en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

X) 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.

CAPITULO 4

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Artículo 181.- Condiciones relativas al diseño de los Alojamientos

a) **Superficie útil.** Superficie útil de una dependencia es la del 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 1,50 metros.

b) **Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias.**

I) Sala de estar. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. Mínima (m ²)	12	14	16	18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,70 m. de diámetro.

III) Estar-Comedor. En todos los casos se podrán agrupar las dependencias anteriores en un solo espacio, siendo la superficie mínima en función del número de dormitorios la siguiente:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. Mínima (m ²)	13	14	16	18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

En los alojamientos de propiedad vertical podrán disponerse varias estancias no dormitorios de modo que, siendo la superficie total igual a la suma de las superficies de sala de estar y comedor, cada una de ellas tengan una superficie mayor de 6 m² y una al menos tenga 12 m².

IV) Comedor-cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. Mínima (m ²)	6	10	12	14

Se podrá inscribir un círculo de 2,40 m. de diámetro.

V) Estar-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de apartamentos será

posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 18 m². Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VI) Dormitorio. En función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las superficies mínimas, excluidas las de lo roperos, que se expresen a continuación:

Dormitorio doble	8,00 m ² .
Dormitorio sencillo	6,00 m ² .

En todos los alojamientos existirá 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.

VII) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. Mínima (m ²)	5	6	8	10

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VIII) Baño. La superficie mínima del baño será de 4 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m. de diámetro.

IX) Aseo. La superficie mínima del aseo, en el caso de que sea obligatorio disponerlo, será de 2,00 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m. de diámetro.

c) **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.

d) **Condiciones de distribución de las dependencias**. Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina. Si el acceso se realiza a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo. En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directa-mente a través de los dormitorios. El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de patio. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

e) **Condiciones de los trasteros independientes de las viviendas**. Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas, los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc.) En caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m. del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será como máximo el 15% de la superficie útil de la vivienda

a la que está adscrito.

Artículo 182.- Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrán ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,30 m. como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a Planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1 m² de superficie.

b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm. y la altura máxima de tabica será de 19 cm. excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m. excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 m. y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.

e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m. excepto en las interiores de un alojamiento en que podrá ser de 0,60 m.

f) a altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Artículo 183.- Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Regulatoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

a) **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.

b) **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) **Patio de luces.** Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias

excepto la mayor.

d) **Patio de ventilación.** Podrán ventilar a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

e) **Patinillo.** Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.

f) **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.

2. **Dimensiones mínimas de huecos de ventilación.** Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte (1/6) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada. El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio (1/3) de la de aquél, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m. en todo el frente del dormitorio. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina.

3. **Orientaciones:** se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el sur y el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del sur y del este.

4. **Tendido de ropa:** en todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

Artículo 184.- 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 anteriores, pero sin que sean de obligado cumplimiento.

Artículo 185.- Condiciones de seguridad.

1. Se recomiendan los sistemas constructivos tradicionales formados por muros de carga con luces máximas de forjado de 4,50 m., por ser suficiente para albergar los usos habituales para vivienda, y siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas, tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente y avaladas por técnico competente.

2. Siempre que sea necesario el uso de cargaderos prefabricados de hormigón

resistente y cuando su luz libre sea superior a 1,20 m. se requerirá igualmente el avalamiento técnico del profesional competente.

Artículo 186.- Prevención de Incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la **Norma vigente en materia de protección contra incendios⁴⁶** y cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

⁴⁶ Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes.

CAPÍTULO 5**NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS****Artículo 187.- Condiciones relativas a los Aparcamientos y 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.
- b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.
- c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 3,00 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 o se dispondrá de un semáforo.
- e) La pendiente máxima de las rampas será del 20%, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.
- f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes o se habilitará una acera, levantada 15 cm. sobre la calzada, de ancho mínimo 60 cm.

C) Condiciones de ventilación.

- a) 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.
- b) 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.** El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

D) 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) Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg., por cada 100 m² de superficie o fracción superior a 50 m². En locales de menos de 50 m² se situará un extintor.

d) Se dispondrá un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, cada 50 m² de superficie o fracción.

2. Las dotaciones mínimas de aparcamiento serán de 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos o por vivienda más 1 aparcamiento por cada 50 m² de locales comerciales. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las ordenanzas particulares.

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. La dotación de suelo para aparcamiento podrá hacerse en la propia parcela o en la vía pública.

5. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

CAPITULO 6

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Artículo 188.- 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 189.- Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración 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. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.
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. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando 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.

Artículo 190.- 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.
2. Se habrán de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten.
3. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta, en su caso.

Artículo 191.- Medianerías

1. Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios de la casa más alta de las dos colindantes.

Artículo 192.- Materiales de fachada

1. Se emplearán materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.
2. 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.
3. 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.

Artículo 193.- Modificación de fachada

1. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.
2. De acuerdo con ello, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones según un proyecto técnico del conjunto de la fachada presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.
3. 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 194.- Cubiertas

1. En general serán de teja árabe, pudiendo admitirse en algunas edificaciones nuevas,

soluciones con terrazas, como vendrá especificado en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En el caso de que las bajantes sean vistas, los últimos 2 m. desde la acera, serán de fundición.

Artículo 195.- Marquesinas

1. Sólo 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 196.- Toldos

1. Los toldos móviles se podrán colocar sobre los huecos de planta baja sin 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.

Artículo 197.- Anuncios

1. Con independencia de lo señalado en las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

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 198.- Portadas, escaparates vitrinas

1. En las plantas bajas alineadas a vial el máximo sobresaliente será de 10 cm. en aceras de anchura mayor de 1 m. y de 5 cm. en los de dimensión inferior.

2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Artículo 199.- 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. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles des-de la vía pública, requerirá un proyecto técnico donde quede justificada su adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio.

3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

Artículo 200.- Cerramientos

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 m., fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 201.- Protección del Arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún árbol, se procurará que afecte a los ejemplares de menos edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta rápidamente.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

TÍTULO SEPTIMO

NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO I

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 202.- 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.
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. Transcurrido un plazo de dos años desde la entrada en vigor **el presente PGOU** o desde que adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización, dichos solares deberán ser edificados. En caso contrario se podrán iniciar las acciones pertinentes que se regulan en la **LOUA**.

Artículo 203.- Usos

1. Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con **el PGOU** y en particular con sus Normas Particulares del Suelo Urbano.

CAPITULO II EJECUCION Y GESTIÓN

Artículo 204.- Ejecución de actuaciones

1. Las determinaciones **del PGOU** sobre el suelo urbano 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 el suelo urbano son los siguientes:
 - a) **Actuación Urbanizadora No Integrada**. En que el objeto exclusivo de la actuación es

la liberación para uso público (vial, verde o equipamiento) de terrenos de propiedad privada, no siendo posible la delimitación de un Polígono sobre el que repercutir esa carga.

b) **Unidades de Ejecución.** En que se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad, a la urbanización del conjunto o a ambas cosas a un tiempo. En algunas de ellas se habrán de redactar Estudios de Detalle que complementen y desarrollen las determinaciones **del PGOU.**

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones **del PGOU** en suelo urbano para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

a) **Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.** La ejecución de las A. A. requerirá la expropiación forzosa de los terrenos a cargo de la Administración, excepto cuando se trate de rectificaciones de alineación en que la cesión será gratuita.

b) **Unidades de Ejecución:**

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 en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de las U.A., en lo referente a cesión de terrenos para uso público, 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 verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

Artículo 205.- Normas para las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (A.A.)

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano, que se prevén expresamente en **este PGOU** para liberación de espacios destinados al uso y dominio público, y en las que no ha sido posible delimitar desde el Planeamiento un Polígono sobre el que repercutir la carga derivada de esta liberación, se han determinado **Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.**

2. Consecución de los terrenos. La consecución de los terrenos será por expropiación forzosa, valorándose de acuerdo con su "Valor urbanístico" para lo cual se determina en las Normas Particulares cual será el índice de edificabilidad aplicable, coincidente en todos los casos con el asignado a la zona donde se hallan enclavados por la Ordenanza correspondiente. Asimismo se habrán de valorar las indemnizaciones a que hubiere lugar según la Ley.

No obstante será posible establecer entre la Administración y los particulares acuerdo económico de venta que permita evitar el trámite de expropiación.

Igualmente se podrá adjudicar a particulares la expropiación de los terrenos objeto de la actuación, a solicitud de éstos y para su posterior cesión a la Administración en concepto de cumplimiento de obligaciones contraídas por aquellos con ésta.

En el caso de que la Administración incumpla los plazos previstos para el inicio de la acción encaminadas a la consecución de los terrenos objeto de la **Actuación Urbanizadora No Integrada**, los particulares podrán actuar en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en la Legislación vigente, para exigir de aquella el cumplimiento de sus compromisos.

En las rectificaciones de alineación se cederán gratuitamente los terrenos viales.

3. Ejecución de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, serán realizadas por la Administración actuante que redactará, para ello el correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. Financiación de las A.A.. Los costos resultantes de expropiación de los terrenos, indemnizaciones en su caso, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

No obstante si resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos.

Artículo 206.- Normas para las Unidades de Ejecución (U.A.)

1. Se han delimitado **Unidades de Ejecución** en el suelo urbano con objeto de:

a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipo e infraestructuras.

b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

En todas ellas se traza desde **el PGOU** 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 U.A. Con carácter general no será precisa la redacción de Planeamiento alguno como desarrollo de **este PGOU** en las U.A. No obstante en determinados casos se redactarán Estudios de Detalle con carácter obligatorio de acuerdo con la Normativa Particular. En estos casos será posible la tramitación simultánea del Estudio de detalle y los Proyectos de Urbanización y edificación, pero en cualquier caso será obligatoria la presentación de documentos separados.

3. Ejecución de la U.A. de cesión y urbanización. En aquellas U.A. 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 cooperación, pudiéndose utilizar no obstante el de compensación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

En las U.A. a ejecutar por el sistema de cooperación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que le correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan 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.

En las U.A. que se ejecutan por el sistema de compensación se habrá de redactar por los propietarios Proyecto de Compensación con fines idénticos a los antes señalados para el de Reparcelación. 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 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.A. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

4. Las cesiones señaladas en cada una de las U.A. delimitadas en **este PGOU**, se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de los terrenos destinado a viales, parques, jardines públicos y centros escolares al servicio de la U.A. correspondiente. Los módulos mínimos de reserva de parques y jardines públicos cumplirán los establecidos para el suelo urbanizable en el Reglamento de Planeamiento.

El Ayuntamiento decidirá si la U.A. requiere cesión para centro docente y también tendrá capacidad para cambiar los usos de las cesiones, siempre dentro de los destinados a equipamiento y áreas libres.

4. Edificación de las U.A. De acuerdo con las alineaciones previstas en **el PGOU**, las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el Estudio de Detalle 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.

5. Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.A. En la Normativa Particular se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle, Proyectos de compensación o Reparcelación, proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente si lo estima necesario.

TÍTULO OCTAVO

NOMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Artículo 207.- Condiciones de uso

1. Se permitirá el uso residencial, así como el uso terciario en planta baja (comercios, servicios, espectáculos, pequeña hostelería, talleres, almacenes, etc.) y todos aquellos usos compatibles con el residencial según **la legislación vigente**⁴⁷, o que están provistas de las necesarias medidas correctoras según la Reglamentación vigente.

El uso residencial preferente será el unifamiliar.

Artículo 208.- Condiciones de solar

1. Todas las parcelas catastrales urbanas existentes actualmente serán consideradas como edificables, sean cuales fueren sus dimensiones.

2. Siempre que se trate de actuaciones residenciales para viviendas plurifamiliares, se permitirá la agrupación de parcelas cuando la longitud de fachada resultante no se superior a 15 metros, y será necesaria la subdivisión igualmente a 15 metros, en el caso de que la longitud de fachada existente sea superior.

3. En las actuaciones residenciales de uso unifamiliar no existirán dichas limitaciones.

Artículo 209.- Alineaciones

1. Las alineaciones a la vía pública fijadas en los planos de Determinación de Planeamiento, marcan el límite de la edificación, de forma que en ningún caso se puedan invadir dichas vías.

Artículo 210.- Número de Plantas

1. El número máximo de plantas permitido será de 3 (Baja + 2)

2. La altura útil máxima en planta baja será de 4 metros.

3. La altura útil máxima en plantas altas será de 3 metros.

4. La edificación nunca podrá tener más de 10 metros de altura en ninguno de sus puntos interiores ni de sus fachadas tanto si éstas son principales, como posteriores o interiores a patios.

⁴⁷ Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes.

5. ⁴⁸ En la Urbanización UR-El Tejar de Monda, se admiten áticos o espacios abuhardillados habitables, por encima de la altura máxima reguladora, con las siguientes condiciones:

a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 100%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas excluidos los bordes de los patios interiores, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,5 m. de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a $\frac{1}{2}$ de las longitudes de las fachadas respectivas.

b) También podrá tratarse el ático mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas exteriores, con una distancia mínima de 3 m para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.

Artículo 211.- Edificabilidad

1. Tanto en viviendas unifamiliares como plurifamiliares, el fondo máximo edificable será de 20 metros, incluyendo las dependencias anexas.

2. Siempre que se trate de actuaciones plurifamiliares, los portales y las escaleras comunes no podrán dar acceso a más de dos viviendas por planta.

3. El volumen de la edificación de cada solar, será el resultado de la aplicación de los requisitos citados para Alineaciones, Número máximo de plantas, Fondo Edificable y Patios interiores.

Artículo 212.- Patios

1. En las viviendas plurifamiliares, los patios interiores deberán ser tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro 3 metros y su superficie mínima será de 12 metros cuadrados.

2. En las viviendas unifamiliares, el círculo inscrito deberá ser igualmente de 3 metros y la superficie mínima del patio de 9 metros cuadrados.

Artículo 213.- Cubiertas

1. Por encima de la altura máxima se permitirá la construcción de elementos auxiliares tales como escaleras y depósitos, así como estructuras ligeras o techados abiertos por los costados, como son pérgolas, toldos o empotrados.

⁴⁸ Según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la creación del sector UR "EL TEJAR DE MONDA", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 1/04, celebrada el día 10/02/04.

2. Siempre que se utilicen cubiertas de teja o similares, la pendiente de los faldones será inferior al 100% (45°).

3. ⁴⁹ Aprovechamiento bajo cubierta.

La cámara o desván existente bajo la cubierta podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Los paños del tejado o elementos que conforman el espacio bajo la cubierta deberán ser planos y apoyarán directamente sobre el plano del forjado de la última planta. No se admite, por tanto, apoyarlo en petos recreados sobre el borde de este forjado.

b) La pendiente máxima de los planos que conforman la cubierta será del 100% (45 %). No se admite la conformación de cubiertas por sucesión de planos con distinta inclinación, tipo mansarda.

c) La altura máxima de la cubierta, medida en el interior, será de 3,5 m.

d) Podrán abrirse huecos de ventilación en los paños en su propio plano, no sobresaliendo de él, en forma de buhardilla.

f) En las zonas cuya volumetría venga definida por un índice de edificabilidad, computará, a efectos de superficie construida, todo el espacio que tenga una altura mayor de 1,50 m, aunque no está acondicionado interiormente para su uso vividero. Se exceptúan de esta norma las cubiertas cuyas cumbreras no alcancen los 2 metros de altura, construidas sobre tabiquillos palomeros.

Artículo 214.- Vuelos, Salientes y Retranqueos en Fachadas

1. La fachada de la edificación será plana, continua y lisa, que-dando expresamente prohibido todo tipo de vuelos cerrados y retranqueos parciales o totales en cualquiera de las plantas.

2. Sobre el plano de fachada se permitirán los siguientes volados o salientes:

a) Balcones con un vuelo menor que 0,50 metros.

b) Aleros que no superen un vuelo de 0,30 metros.

En el caso de que la cubierta de la edificación sea terraza visitable, ni el suelo ni ninguno de los elementos que compongan dicha terraza podrán nunca sobresalir del plano de fachada.

⁴⁹ Según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la creación del sector UR "EL TEJAR DE MONDA", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 1/04, celebrada el día 10/02/04.

Artículo 215.- Composición de fachadas

1. Los huecos principales de fachada deberán estar compuestos de una forma sencilla y regular, y su disposición dentro de ella tenderá a una correspondencia entre los huecos de las diferentes plantas según ejes verticales.

Artículo 216.- Ordenanzas para el uso de los materiales de construcción

1. Los materiales de fachada tendrán un acabado liso, continuo, y su color será uniforme.

Con relación a los acabados de fachada se prohibirán expresamente los usos y materiales siguientes:

- a) Azulejos con dibujos o colores chillones.
- b) Ladrillo visto.
- c) Aplacados de piedra.
- d) Utilización de falsos materiales para imitar el aspecto y acabado de otros distintos.
- e) Utilización de pinturas con tonos demasiado intensos y agresivos.
- f) Imitación de estilos llamativos, ya sean estos folklóricos o foráneos, que se salgan de los cambios de estilo resultantes de una renovación ponderada de los sistemas constructivos.

En los zócalos se permitirá el uso de estos materiales siempre que no desentonen del conjunto urbano en el que se inserten.

2. Las barandillas y rejas metálicas se harán con barras rectas, que se ensamblarán de forma que queden enmarcadas formando un volumen sencillo y único. No se permitirá el empleo de formas rebuscadas.

3. Se prohibirá, tanto en el frente como en los laterales de los balcones, toda clase de antepechos ciegos, en toda su altura o una parte de ella, por pequeña que sea.

4. No se permitirá enmarcar ventanas u otros elementos de fachada con adornos abigarrados. La ornamentación, si la hubiera, habrá de ser sencilla.

Artículo 217.- Condiciones estéticas

1. Las construcciones en ladera evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar estos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos desde los alzados del proyecto.

Artículo 218.- Condiciones de seguridad

1. Los sistemas constructivos serán los tradicionales, formados por muros de carga, con vanos máximos de forjado entre 4 y 5 m. por ser unos y otros suficientes para albergar

los usos habituales de vivienda.

Siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente, avalado por el técnico competente.

Artículo 219.- Casos atípicos

1. Siempre que de una forma manifiesta y comprobada sea necesario, en casos muy particulares, permitir alguna salvedad en la aplicación de las presentes ordenanzas de edificación, la Corporación Municipal, a través de su Pleno y previo Informe Técnico podrá conceder las oportunas Licencias.

TITULO NOVENO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

NORMAS GENERALES

1. DEFINICION

2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

- Determinaciones de los P.P.
- Modificaciones de las determinaciones de **este PGOU**.
- Desarrollo de los P.P.
- Plazos para el desarrollo del S.U.

3. EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE.

- Cargas de los propietarios de los Polígonos
- Realización material de las cargas
- Sistema de compensación
- Sistema de cooperación
- Sistema de expropiación
- Elección del Sistema de Actuación
- Cambio del Sistema de Actuación
- Urbanización y plazos
- Conservación
- Parcelación

4. EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE.

- Concesión de licencias
- Ocupación de la edificación
- Caducidad de la licencia
- Obras e instalaciones provisionales
- Plazos para la edificación

5 TRAMITACION Y PLAZOS

- Sistema de compensación
- Sistema de cooperación

NORMAS PARA LOS PLANES PARCIALES

1. NORMAS GENERALES

- Compromisos
 - Entre urbanizador y Ayuntamiento
 - Entre urbanizador y futuros propietarios
- Asignación de usos globales. Régimen general de uso y edificación.
- Reserva de Áreas Libres y Equipamiento público
- Red viaria
- Aparcamientos
- Características mínimas de los servicios
 - Abastecimiento de agua
 - Saneamiento
 - Energía eléctrica y alumbrado público
- Obligatoriedad de determinadas obras de conexión.
- Plan de etapas

2. NORMAS PARTICULARES

2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 220.-

El suelo urbanizable clasificado por **este PGOU** se ha dividido en sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado del mismo, que serán objeto de Planes Parciales. Estos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones de **este PGOU** y con arreglo **a la LOUA y al** Reglamento de Planeamiento.

En **este PGOU** se asignan a los sectores de Planeamiento sus usos globales y la intensidad de los mismos, así como su régimen general y el de la edificación en particular, imponiéndose además las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

Artículo 221.- Determinaciones de los P.P.

1. Corresponde a los Planes Parciales el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

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

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

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

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

caso, de las dotaciones.

2. Si son urbanizaciones de carácter particular contendrán, además, las siguientes:

- Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.
- Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.
- Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Artículo 222.- Modificación de las determinaciones de este PGOU.

1. Los Planes Parciales de Ordenación pueden modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el presente Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices establecidos en el Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Cualquier otra modificación requerirá la innovación del PGOU., innovación que podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 223.- Desarrollo de los Planes Parciales.

Para completar, o en su caso adaptar, las determinaciones de los Planes Parciales y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el **art. 15 de la LOUA** y artº 65 del Reglamento de Planeamiento. En ningún caso se podrán **modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites establecidos en la L.O.U.A, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie o alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.**

Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial. En ese caso se asignarán desde éste al menos los siguientes parámetros al área objeto del E.D.:

- Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- Edificabilidad en m²t/m²s y superficie construida máxima en m²t.
- topología edificatoria.
- Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

Se podrán redactar Estudios de Detalle con finalidades idénticas a las antes citadas aunque no vengán fijadas desde el P.P.

En el caso particular de urbanizaciones de segunda residencia, se podrán formular

Estudios de Detalle para, en las zonas de alojamientos aislados de propiedad vertical, agrupar la edificación y disponer alojamientos adosados. Las condiciones que se habrán de satisfacer serán las siguientes:

- Parcela: Superficie mínima 5.000 m²
- Diámetro mínimo círculo inscrito: 40,00 m.
- Densidad: Se dispondrá igual número de alojamientos que el de parcelas agrupadas.
- Edificabilidad: La señalada en el P.P.
- Ocupación:

Ocupación máxima	20%
Espacio unitario mínimo	30%
Círculo inscrito de diámetro	30,00 m.
- Altura: La señalada en el Y.P.

Artículo 224.- Plazos para el desarrollo del suelo Urbanizable.

Sin perjuicio de los plazos que para los Planes Parciales se marcan en su Normativa Específica, (**apartado 4.3.2. de estas Normas para el suelo urbanizable**) se fija un tope máximo para la presentación de los mismos de dos años desde la aprobación definitiva de **este PGOU**.

Los Planes Parciales podrán presentarse para aprobación, como mínimo, simultáneamente con **este PGOU** de los que son desarrollo.

3. EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 225.- Ejecución del suelo Urbanizable

Para la ejecución del Suelo Urbanizable, es preceptiva lo previa aprobación definitiva del Plan Parcial del sector correspondiente.

La ejecución de los planes parciales se realizará por polígonos completos, que han de cumplir las condiciones del **artº 96 y ss de la LOUA**.

La división en polígonos deberá estar contenida en el propio Plan Parcial. De no ser así podrán delimitarse de oficio o a instancia de los interesados en la forma descrita en el **art 106 de la LOUA** y 38 del Reglamento de Gestión.

Artículo 226.- Carga de los propietarios de los polígonos.

Con carácter general, los propietarios de suelo incluidos en un polígono de suelo urbanizable estarán sujetos a las siguientes cargas:

- Efectuar al Municipio las cesiones de terrenos que se establecen en la **LOUA**, y a:
 - Superficie total de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes y restantes servicios en la proporción que fijen **este PGOU**.
 - Suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector.
 - Sufragar los costes de urbanización, consistentes en:
 - Obres de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, ajardinamiento y arbolado de parques y zonas verdes, en la forma descrita en la Ley.
 - Las indemnizaciones a propietarios e inquilinos de instalaciones que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan.
 - Importe de los gastos de redacción y tramitación de Planes Parciales y proyectos de urbanización y reparcelación o compensación.

Artículo 227.- Realización material de las cargas.

La realización material de las cargas descritas significará la ejecución del polígono. Esta podrá llevarse a cabo por cualquiera de los tres sistemas de actuación descritos en la **LOUA**: Compensación, Cooperación y Expropiación.

Artículo 228.- Sistema de Compensación.

Regulado en el artículo 19 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 229.- Sistema de Cooperación.

Regulado en el artículo 20 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 230.- Sistema de Expropiación.

Regulado en el artículo 21 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 231.- Elección del Sistema de Actuación.

Regulado en el artículo 23 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 232.- Cambio del Sistema de Actuación.

En cualquier caso, si a los seis meses de aprobado definitivamente el Plan Parcial que contuviere la elección del sistema de compensación (o reflejara el ya elegido en el **PGOU**), no se ha redactado el Proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (previo requerimiento a los 3 meses), el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema por el de cooperación.

En cualquier caso, así mismo, el incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

Artículo 233.- Urbanización y plazos

Para todos los sistemas de actuación, es previo a la ejecución de las obras de urbanización la redacción de un Proyecto de Urbanización, que será aprobado inicial y definitivamente por el Ayuntamiento tras un mes de información al Público.

Las obras de urbanización de la primera etapa de cada polígono del suelo urbanizable, deberán comenzar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, con los siguientes plazos máximos:

- Con Sistema Compensación: 24 meses.
- Con Sistema de Cooperación: 18 meses.
- En ambos sistemas, cuando no sea necesario el proyecto de re-parcelación o la constitución de la Junta de Compensación: 12 meses.

Las siguientes se ajustarán en el tiempo al plan de etapas previsto en el propio Plan Parcial que se redactará teniendo en cuenta que, en cualquier caso, las obras de urbanización han de estar en avanzado grado de ejecución siempre superior a 2/3 del total antes del plazo fijado para la revisión de **este PGOU**.

En los polígonos cuya prioridad se marca desde estas Normas, dichas obras de

urbanización deberán ser recibidas por el Ayuntamiento en los plazos que se les señalan.

Cualquier incumplimiento de estos plazos así como de las demás cargas por parte de los propietarios podrá dar lugar, además de al ya referido cambio de sistema, a la desclasificación del suelo en la revisión de **este PGOU**.

Artículo 234.- Conservación

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones, de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas (Art2 67.R.G.), salvo que **este PGOU** o los respectivos Planes Parciales, o determinadas disposiciones legales, impongan dicha obligación a los propietarios de los terrenos del polígono, en cuyo caso habrá de constituirse la Entidad Urbanística colaboradora de conservación correspondiente a la que se integrarán aquellos.

Artículo 235.- Parcelación

Toda parcelación urbanística, está sujeta a licencia previa que no podrá concederse, en suelo urbanizable, hasta tanto no haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente.

En **este PGOU** se obliga a los Planes Parciales a la delimitación de los polígonos y a fijar sus sistemas de actuación. Por tanto, el inicio del expediente de reparcelación o compensación corresponderá a la aprobación definitiva del Plan Parcial; tal inicio conlleva la suspensión de licencias de parcelación hasta tanto no se apruebe definitivamente el proyecto de reparcelación o de compensación.

En consecuencia, caso de ser necesaria la reparcelación o compensación no podrán concederse licencia de parcelación hasta tanto se apruebe definitivamente el proyecto de reparcelación o compensación y haya sido otorgado por el Ayuntamiento (organismo que aprueba), escritura pública o documento administrativo, que habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En dicha inscripción, se harán constar las cargas y gravámenes que subsistan o se establezcan sobre las fincas resultantes, en particular la cuantía del saldo de liquidación.

Las fincas adjudicadas quedaran por tanto afees tasas el cumplimiento de dichas cargas, de las cuales tendrá afección preferente al pago del saldo de liquidación.

Cualquier parcelación realizada sobre dichas fincas implicará por tanto la continuación de la afección en las parcelas resultantes, que no será cancelada por transmisiones de dominio.

En los contratos de compra-venta de las parcelas resultantes de una licencia de parcelación, habrá de hacerse especial referencia a la afección del pago del saldo

de liquidación con que cuenta la parcela y que consta en el Registro de la Propiedad.

En el caso del sistema de Compensación, habrá de hacerse constar asimismo, si es el comprador o el vendedor el que va a seguir formando parte de la Junta de Compensación con las cargas correspondientes; si la posibilidad de incorporación a la misma, con posterioridad a su constitución, está contemplada en sus estatutos.

4. EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 236.- Concesión de licencias.

En suelo urbanizable no serán concedidas licencias de edificación hasta tanto no se aprueben definitivamente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización y concurren los siguientes requisitos: (Art 41 y 42.2 del R.G.).

- Que estén aprobados los proyectos de reparcelación o compensación correspondientes.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la parcela, ésta contará con todos los servicios para tener la condición de solar.
- Para garantizar que a la finalización de las obras de edificación estarán terminados dichos servicios, el Ayuntamiento exigirá aval por el importe íntegro de las obras necesarias para acceder y dar suministro a la parcela.
- Que en la solicitud de Licencia se comprometa a no utilizar la construcción, hasta estar incluida la obra de urbanización.

Artículo 237.- Ocupación de la edificación

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

Artículo 238.- Caducidad de la Licencia

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la Licencia, sin derecho a indemnización.

Artículo 239.- Obras e instalaciones provisionales

En tanto no se aprueben Planes Parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, excepto las de infraestructura del territorio, Sistemas Generales, y obras de carácter provisional que

habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización (Art 53.1 de la LOUA. y 2.1. de R.G.).

Artículo 240.- Plazos para la edificación

Los propietarios de las parcelas resultantes de la ejecución del suelo urbanizable, deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en este PGOU, o en el propio plan de etapas, del Plan Parcial, si éste lo incluyera, en su caso.

En todos los casos deberá emprenderse la edificación dentro de los 3 años siguientes a la recepción provisional por el Ayuntamiento de las obras de urbanización.

TRAMITACION Y PLAZOS

Sistema de Compensación

ÁMBITO	DOCUMENTO	TRÁMITE	ÓRGANO	PLAZO	
SECTOR	Plan Parcial con Delimitación de Polígonos y Etapas de Ejecución en su caso	Presentación		24 meses*	
		Aprobación Inicial	Ayuntamiento	1 mes	
		Información al Público		1 mes	
		Aprobación Provisional	Ayuntamiento	1 mes	
		Aprobación Definitiva	C.P.U.	3 meses	
POLÍGONO	Proyecto de Estatuto y Bases de Actuación	Presentación		6 meses*	
		Aprobación Inicial	Ayuntamiento	1 mes	
		Información		½ mes	
		Aprobación Definitiva	Ayuntamiento	1 mes	
	Constitución de la Junta de Compensación	Incorporación resto propietarios		1 mes	
		Escritura Pública		½ mes	
		Aprobación Definitiva	Ayuntamiento	1 mes	
	Proyecto de Compensación (1)	Presentación		3 meses*	
		Audiencia a Afectados		1 mes	
		Aprobación	J. Compensación	½ mes	
		Aprobación Definitiva	Ayuntamiento	1 mes	
	CESIÓN DEL DERECHO DE LOS TERRENOS AL AYUNTAMIENTO				
	Proyecto de Urbanización	Presentación		6 meses*	
Aprobación Inicial		Ayuntamiento	1 mes		
Información			1 mes		
Aprobación Definitiva		Ayuntamiento	1 mes		
ETAPA	Obras de Urbanización (1)	Comienzo de la Ejecución		3 meses*	
		Cesión de las obras	Ayuntamiento	3 meses**	
	Ocupación de hecho de los terrenos de cesión por el Ayuntamiento				

(1) Los plazos cuentan desde la aprobación de la Constitución de la Junta de Compensación, solapando ambas tramitaciones.

(*) Plazos válidos salvo mención expresa en la normativa particular.

(**) A contar con su finalización.

Sistema de Cooperación

ÁMBITO	DOCUMENTO	TRÁMITE	ÓRGANO	PLAZO
--------	-----------	---------	--------	-------

SECTOR	Plan Parcial con Delimitación de Polígonos y Etapas de Ejecución en su caso	Presentación		24 meses*
		Aprobación Inicial	Ayuntamiento	1 mes
		Información al Público		1 mes
		Aprobación Provisional	Ayuntamiento	1 mes
		Aprobación Definitiva	C.P.U.	3 meses
POLÍGONO	Proyecto de Reparcelación (1)	Presentación (2)		3 meses
		Completar el P.R.		2 meses
		Redacción de oficio si no se ha redactado en dicho tiempo		6 meses (3)
		Aprobación Inicial	Ayuntamiento	1 mes
		Información Pública		1 mes
		Informe sobre alegaciones		1 mes
		Audiencia a Interesados		1/2 mes
		Aprobación definitiva	Ayuntamiento	1 mes
		Escritura Pública		
		CESIÓN DEL DERECHO DE LOS TERRENOS AL AYUNTAMIENTO		
	Proyecto de Urbanización	Presentación		6 meses*
		Aprobación Inicial	Ayuntamiento	1 mes
		Información		1 mes
		Aprobación Definitiva	Ayuntamiento	1 mes
Obras de Urbanización por etapas	Comienzo de las Obras		3 meses*	
	Recepción de las obras	Ayuntamiento	(4)	
Ocupación de hecho de los terrenos de cesión por el Ayuntamiento				
Liquidación de la Reparcelación	Presentación (2)		2 meses	
	Aprobación Inicial	Ayuntamiento	1 mes	
	Información Pública		1 mes	
	Informe sobre alegaciones		1 mes	
	Audiencia a Interesados		1/2 mes	
	Aprobación definitiva	Ayuntamiento	1 mes	

- (1) La tramitación puede ser paralela.
 (2) Puede presentarse conjuntamente con el P.P.
 (3) Plazo que cuente desde la Aprobación Definitiva del P.P.
 (4) Según el Plan de Etapas del P.P.
 (*) Plazos válidos salvo mención expresa en la normativa particular.

2. NORMAS PARTICULARES.

SECCIÓN 1ª. URBANIZACIÓN EL CHAPARRAL

Artículo 241.- Ficha Urbanística el Chaparral. ⁵⁰

FICHA URBANISTICA - EL CHAPARRAL- R1-1
DATOS CONSIDERADOS EN LA MODIFICACION DE ELEMENTOS

ACTUACION	EL CHAPARRAL	R 1- 1
DESARROLLADA POR MODIFICACION DE ELEMENTOS		

SUPERFICIE DE LA ACTUACION (M2)	18.157, 16 M2	OBJETO DE LA ACTUACION
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PRIVADA	CESION Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE URBANIZACION EXISTENTE .
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE	COMPENSACION	

CONDICIONES DE ORDENACION Y USOS		
- La Ordenación se atenderá a lo previsto en las Modificaciones de elementos que se recogeran en las Normas Subsidiarias una vez aprobadas.		
El Uso Permitido será el RESIDENCIAL y sus usos compatibles según lo previsto en la Modificación de elementos, siguiendo siempre los parámetros de las NN. SS. de Monda .		

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
Indice de Edificación Bruta (m2t/ m2 s)	0.41	ORDENANZAS DE APLICACION
Densidad máxima (viv/Ha)	21	A- 1 ; AD 1 ; P-1
Nº máximo de viviendas	38	

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS Y VIARIO		
ZONA DE SERVICIOS	M2S	172.50 M2 (PROPIEDAD DEL PROMOTOR)
ZONA COMERCIAL Y SOCIAL	M2S	168.00 M2 (PROPIEDAD DEL PROMOTOR)
AREAS ZONA VERDE	M2S	1.816.00 M2 (SECCION AL AYUNTAMIENTO)
ZONA EDUCATIVA	M2S	368,00 M2 (SECCION AL AYUNTAMIENTO)
CESION MUNICIPAL	M2S	1.250.00 M2 (SECCION AL AYUNTAMIENTO)
RED VIARIA	M2S	4.083,66 M2 (SECCION AL AYUNTAMIENTO)

SUELO PARA USO RESIDENCIAL Y SUBTIPOS		
A - 1 VIVIENDAS AISLADAS	9.601,00 M2	SUP. TOTAL USO
AD - 1 VIVIENDAS ADOSADAS	810,00 M2	RESIDENCIAL
P - 1 VIVIENDAS PAREADAS	1.138,00 M2	11.549,00 M2



⁵⁰ Según Modificación de Elementos de las NN.SS. en la zona "El Chaparral", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 2/99, celebrada el día 3/03/99. Conforme al informe preceptivo en materia de carreteras, emitido por la Diputación Provincial, la línea límite de edificación es de 25 metros medidos desde la arista de la calzada.

Artículo 242.- Ordenanzas de aplicación para las Subzonas A-1, AD-1 y P1. ⁵¹

ALOJAMIENTOS DE PROPIEDAD VERTICAL

Es de aplicación el artº 78 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 243.- Alojamientos Aislados y Adosados.

1. **Definición.** Están sometidas a esta ordenanza la zona denominada "El Chaparral", formada por las subzonas A-1, AD-1, P-1.

2. **Definición de Subzona.** Se definen tres subzonas diferenciadas por la tipología de vivienda y la superficie de las parcelas.

- Se define **A-1** como subzona de parcelas para uso de viviendas unifamiliares aisladas.
- Se define **AD-1** como subzona de parcelas para uso de viviendas adosadas o en agrupación.
- Se define **P-1** como subzona de parcelas para uso de viviendas pareadas (adosadas de solo dos viviendas).

3. Tipo de Edificación.

En **A-1** será edificación unifamiliar aislada.

En **AD-1** será edificación unifamiliar adosada o agrupada, no alineada a vial pudiendo alinear también a vial.

En **P-1** será edificación unifamiliar pareada no alineada a vial.

4. **Usos.** El uso predominante es el Residencial de Alojamiento en Propiedad Vertical.

Tipos de alojamientos de propiedad vertical:

A-1) Vivienda Unifamiliar aislada.

AD-1) Vivienda Unifamiliar adosada o agrupada.

P-1) Vivienda Unifamiliar pareada.

Se admiten los usos definidos en estas normas como Usos Residenciales y de equipo público que tendrán carácter de usos compatibles a excepción de almacenes en edificios exclusivos y de discotecas o pequeña industria en cualquier situación de la edificación o en edificios exclusivos.

⁵¹ Conforme a las Normas de Aplicación de la Modificación de Elementos de las NN.SS. en la zona "El Chaparral"

En cualquier caso, es obligatoria la presencia del uso de alojamiento en la edificación.

Usos prohibidos, los restantes incluyendo el de alojamiento de propiedad horizontal.

Artículo 244.- Parcela mínima edificable.

Se fija la Parcela mínima edificable para las subzonas A-1, AD-1, P-1 **200 m² de suelo**. Para cada parcela de las diferentes subzonas se podrá construir una única vivienda, cualquiera que sea su tipología, en viviendas adosadas AD-1 en las parcelas n^o 1; 2; 3 y 4 corresponderán **cuatro viviendas**; en parcelas N^o 30, 31 y 32 corresponderán **tres viviendas pareadas**; en parcelas N^o 25 y 26 corresponden **dos viviendas pareadas**.

Artículo 245.- Edificabilidad y ocupación de la parcela.

Se mantienen las determinaciones de edificabilidad y ocupación que establece el planeamiento que la desarrolla, figurando incluso el índice de edificabilidad aplicable en el Plano de Calificación que desarrolla la zona del Chaparral, así como el número máximo de viviendas.

EDIFICABILIDAD

a) Sub-zona A-1

Alojamiento unifamiliar aislado: 0,60 m²t/m²s
Ocupación máxima permitida en parcela: 60%

a) Sub-zona AD-1

Viviendas adosadas: 0,80 m²t/m²s
Ocupación máxima permitida en parcela: 60%

a) Sub-zona P-1

Viviendas pareadas: 0,60 m²t/m²s
Ocupación máxima permitida en parcela: 60%

Artículo 246.- Altura y Número de Plantas

a) Sub-zona A-1

La altura máxima permitida será de 7 metros, planta baja más una (PB + 1)

a) Sub-zona AD-1

La altura máxima permitida será de 7 metros, planta baja más una (PB + 1)

a) Sub-zona P-1

La altura máxima permitida será de 7 metros, planta baja más una (PB + 1)

Artículo 247.- Separación a linderos.

Para las tres sub-zonas la edificación se separará de los linderos privados una distancia de 2,50 m.

Para las subzonas A-1 y P-1, la distancia a lindero público será superior al medio de su altura, con un mínimo absoluto de 3 m.

Para la sub-zona AD-1, la distancia a lindero público será de 2,50 m. como mínimo, pudiendo optar por alineación al vial, en cuyo caso no habrá separación alguna a lindero público. Se podrá optar en la fachada de una o más viviendas adosadas por una combinación de los dos criterios establecidos para lindero público a fin de dar mayor riqueza estética a las fachadas.

Artículo 248.- Aparcamientos.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artº 157 de las presentes normas.

Se dispondrá obligatoriamente plazas de aparcamientos en la edificación de la forma siguiente:

- a) Edificios de viviendas para las sub-zonas A-1, AD-1 y P-1. Una plaza por vivienda.

En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción entera de 100 m².

Artículo 249.- Disposiciones relativas a planta sótano para las tres subzonas de "El Chaparral".

En cualquier caso, el sótano no podrá sobrepasar o sobresalir de la superficie circundante terminada una distancia o altura superior de 1,50 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre.

La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 m. por encima de este nivel, a excepción de la entrada del garaje cuyo frente máximo será de 5,00 m tendrá en toda esa parte la consideración de Planta Baja, computándose a los efectos de número de plantas, altura y edificabilidad.

La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada sub-zona específica, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados arriba indicados (apartado 8 de esta norma) para construcciones sobre rasante para las subzonas A-1, AD-1 y P-1.

La altura libre mínima se fija en 2,30 m.

Se prohíbe la utilización del sótano para uso de alojamiento.

SECCIÓN 2ª. URBANIZACIÓN EL CALVARIO

Artículo 250.- Ficha Urbanística del sector.

1. Se clasifica el solar como **Suelo Urbanizable**.

2. Zonificación:

Superficie:	11.931,00 m ²
Nº máximo de viviendas	62 viv
Techo máximo edificable	15.891,44 m ²
Zonas Verdes	1.098,01 m ²
Zona Educativa	750,95 m ²
Equipamiento Social	182,04 m ²
Juegos Infantiles	272,48 m ²

3. Condiciones de Ejecución:

Es necesario la redacción de un Plan Parcial para el completo desarrollo del Sector; definiendo de forma exacta los compromisos adquiridos con el Ayuntamiento en materia de cesión de suelo.

Es necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización, para definir las infraestructuras interiores del Sector, considerando que el Solar está dotado de todos los servicios necesarios.

Artículo 251.- Ordenanzas reguladoras.

1. Será de aplicación las Ordenanzas contenidas en **el PGOU** en vigor, salvo aquellos preceptos que quedan modificados por las Normas Particulares establecidas en este expediente.

2. Ordenanzas Particulares de Edificación:

Superficie:	11.931,00 m ²
Techo máximo edificable	15.891,44 m ²
Zonas Verdes	1.098,01 m ²
Zona Educativa	750,95 m ²
Equipamiento Social	182,04 m ²
Juegos Infantiles	272,48 m ²

Artículo 252.- Ficha Urbanística Detallada por Parcela el Calvario. ⁵²

IDENTIFICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA	Nº VIVIENDAS
ZONA EDUCATIVA	750,95 m ²	2,00%	1.501,90 m ²	-----
ZONA VERDE 01	1.018,59 m ²	-----	-----	-----
ZONA VERDE 02	79,42 m ²	-----	-----	-----
JUEGOS INFANTILES	272,48 m ²	-----	-----	-----
EQUIPAMIENTO SOCIAL	182,04m ²	2,00%	364,08 m ²	-----
BLQ-01	259,14 m ²	2,60%	660,67 m ²	4 + Comercial
BLQ-02	260,55 m ²	2,60%	677,43m ²	4 + Comercial
BLQ-03	260,51 m ²	2,60%	677,33 m ²	4 + Comercial
BLQ-04	261,34 m ²	2,60%	679,49 m ²	4 + Comercial
BLQ-05	259,12m ²	2,60%	673,73 m ²	4 + Comercial
BLQ-06	257,89 m ²	2,60%	670,52 m ²	4 + Comercial
ADS-01	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-02	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-03	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-04	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-05	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-06	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-07	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	1
ADS-08	121,23m ²	2,00%	242,46 m ²	1
ADS-09	207,77 m ²	2,00%	415,54 m ²	1
ADS-10	132,96 m ²	2,00%	265,92 m ²	1
ADS-11	186,98 m ²	2,00%	373,96 m ²	1
ADS-12	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-13	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-14	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-15	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-16	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-17	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-18	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-19	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-20	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-21	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-22	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-23	133,96 m ²	2,00%	267,92 m ²	1
ADS-24	135,81 m ²	2,00%	271,62 m ²	1
ADS-25	132,85 m ²	2,00%	265,57 m ²	1
ADS-26	105,00 m ²	2,00%	210,00 m ²	1
ADS-27	139,46m ²	2,00%	278,92 m ²	1
ADS-28	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-29	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-30	201,76 m ²	2,00%	403,52 m ²	1
ADS-33	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-34	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-35	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-36	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-37	201,32 m ²	2,00%	402,64 m ²	1
ADS-38	174,06 m ²	2,00%	348,12 m ²	1

⁵² Según Modificación de Elementos de las NN.SS. en la zona "EL CALVARIO", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 7/99, celebrada el día 1/10/99. Conforme al acuerdo de la CPOTU, deben cumplirse con los condicionantes del Estudio de Impacto Ambiental y de la Declaración de Impacto.

SECCIÓN 3ª. PARQUE EMPRESARIAL DE MONDA

Artículo 253.- Ficha Urbanística del Sector SUP-11. ⁵³

Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado
A desarrollar por	PPO, PU, PC
Superficie del sector:	75.245,30 (que se corresponden con las parcelas catastrales Nº 149 a 161 ambas inclusive del Polígono 9 del municipio de Monda en la zona denominada "La Vega").
Iniciativa del Planeamiento	Privada
Etapas	A desarrollar conforme a las previsiones establecidas en el documento Nº 6.2 de este expediente, a cuyos considerandos nos remitimos.
Sistema de Actuación:	Compensación
Densidad Máxima:	12 parcelas/Ha
Edificabilidad	0,68 m ² /m ²

Artículo 254.- Resumen de los estándares mínimos exigidos en el SUP-11 de Monda.

Superficie:	75.245,30 m ²
Techo máximo edificable	50.940,33 m ²
Cesiones al Ayuntamiento	10% Aprovechamiento Medio (5.094,03 m ²)
Equipamiento Comercial (Privado)	752,45 m ²
<u>Cesiones para servicios de interés público y social</u>	
Parque deportivo	1.504,91 m ²
Equipamiento Social	752,45 m ²
<u>Cesiones para espacios libres de dominio público</u>	
Jardines	7.525,00 m ²
<u>Otras cesiones</u>	
Viales	
Aparcamientos	451 plazas

⁵³ Según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la creación del sector SUP-11 "PARQUE EMPRESARIAL", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 6/02, celebrada el día 27/06/02 y Según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la modificación del sector SUP-11 "PARQUE EMPRESARIAL", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 4/05, celebrada el día 25/10/05.

Artículo 255.- Parámetros aplicables a las parcelas cuya regulación pormenorizada queda sometida a la ordenación articulada en esta Sección.

PARCELAS	APROVECHAMIENTO EDIFICABLE PROPUESTO (m ²)
MANZANA C Parc. 4 A 18	9.700,00
MANZANA D Parc. 18-19-20	4.000,00
MANZANA E Parc. 1-2-3-4	4.000,00
MANZANA B Parc. 1	2.100,00
MANZANA B Parc. 2	200,00

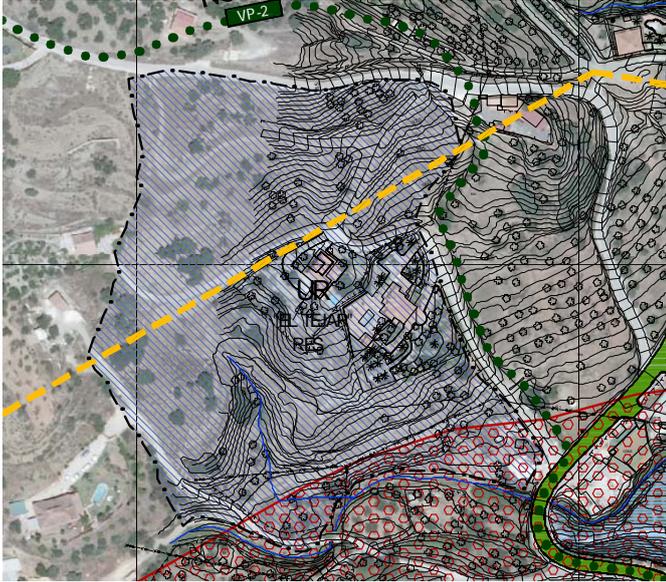
SECCIÓN 4ª. SECTOR UR "EL TEJAR DE MONDA"⁵⁴

Artículo 256.- Propuesta de Ordenación Interna del Sector UR "EL TEJAR DE MONDA"

En el Plan Parcial se diseñará la ordenación interna del Sector. El acceso principal se realizará desde la carretera de Guaro, para lo que se preverá el necesario nudo de conexión.

⁵⁴ Según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la creación del sector UR "EL TEJAR DE MONDA", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 1/04, celebrada el día 10/02/04.

Artículo 257.- Ficha Urbanística del Sector UR "EL TEJAR DE MONDA"

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		EL TEJAR			
MONDA		UR-1			
	TIPO DE ACTUACIÓN SECTOR				
	OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización				
	SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación				
	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA				
	PLANEAMIENTO O PROYECTO Plan Parcial y Proy. de Urb.				
	USO GLOBAL ZONA RESIDENCIAL				
SUPERFICIE (m²) 30.333,18					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
NIVEL DE DENSIDAD	PARÁMETRO DE DENSIDAD	COEFICIENTE EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD	VPP %	VPP EDIFICABILIDAD
ALTA	50-75 viv/Ha	0,60	18.199,91	30	3.548,98
APROVECH. MEDIO UA/m ²	APROVECH. TOTAL Uas	APROV. OBJETIVO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN APROVECH.	EXCESOS APROVECH.
0,6000	18.199,91	18.199,91	16.379,92	1.819,99	0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
DENSIDAD viv/Ha	Nº MAX. DE VIVIENDAS	Nº MINIMO VPP	COEF. LOCAL.	COEF. USO	COEF. VPP.
60	182	30	1,00	1,00	1,00
CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y RPU)			USOS PORMENORIZADOS		
ESTÁNDAR MINIM.	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL		
30,00	3.033	2.427	5.460		
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			182	ORDENANZA	N
PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN					
GESTIÓN			PROGRAMACIÓN		
PLANEAMIENTO DESARROLLO	Plan Parcial		PLANEAMIENTO	1 AÑO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		P. URBANIZACIÓN	2 AÑOS	
URBANIZACIÓN	P. Urbanización		INICIO EJECUCIÓN	4 AÑOS	
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN					
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. Las cesiones obligatorias establecidas en la presente ficha (áreas libres y equipamientos) son orientativa, fijándose éstas en el correspondiente Plan Parcial, en función de la superficie real y los estándares establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y en la LOUA.					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
El plazo de Ejecución será de 12 meses					

TÍTULO X

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE⁵⁵⁵⁶⁵⁷

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1ª. NORMAS DE USO Y EDIFICACIÓN.

Artículo 258.- (1.1.) Destino y uso: disposiciones generales.

1. Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos destinados a usos primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, etc.), a usos que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural o su funcionalidad esté vinculada precisamente a dicho emplazamiento y, en general, los terrenos destinados a fines relacionados o vinculados con la protección medioambiental y con la utilización racional de los recursos naturales (paisajísticos, forestales, faunísticos, hidrológicos, etc.), sin perjuicio de que el desarrollo de dichos usos y fines requiera en ocasiones la ejecución de determinadas construcciones e instalaciones.

A tales efectos se distinguen **cuatro categorías de suelo no urbanizable:**⁵⁸

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Se considerará como suelo **de especial protección** aquel que deba preservarse, protegerse o mejorarse de acuerdo a sus valores paisajísticos, forestales, agrícolas, faunísticos, etc.

2. Los actos de uso y aprovechamiento de este suelo conforme a su naturaleza, sin transformación del mismo y para su explotación agropecuaria y forestal, están sujetos exclusivamente a las limitaciones establecidas por la legislación civil y la legislación sectorial aplicable.

3. Sólo la ordenación urbanística prevista en **este PGOU** legitima la realización de

⁵⁵ Modificado conforme a las consideraciones legales Primera, Segunda, Tercera y Quinta incluidos en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 2/97, de 13/03/97 de Aprobación definitiva de las NN.SS. de Monda.

⁵⁶ Texto correspondiente a la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Monda relativa a la Normativa del Suelo No Urbanizable aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 1/99, de 26/01/99, con las consideraciones establecidas por el Exponendo Tercero.

⁵⁷ Se ha modificado la numeración del articulado, para continuar con la sistemática de los Títulos anteriores. Entre paréntesis se ha consignado la numeración correspondiente a la Modificación de Elementos del Suelo No Urbanizable.

⁵⁸ Conforme regula el art. 46.2 de la LOUA.

cualquiera otros actos y aprovechamientos distintos de los previstos en el apartado anterior así como de las instalaciones o edificaciones que requiera la implantación o explotación de estos últimos, incluidas las construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en estas Normas las cuales se someterán a las mismas condiciones de implantación y a los mismos requisitos y procedimientos de autorización establecidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

4. En desarrollo de **este PGOU** podrán redactarse Planes Especiales los cuales podrán tener, entre otras, las siguientes finalidades:

a. Zonificación, calificación y ordenación pormenorizada de áreas del Suelo No Urbanizable en las que por sus especiales características sea necesario regularlas de forma específica.

b. Ordenación de núcleos y asentamientos rurales.

c. Ordenación, en su caso, de zonas con implantación ilegal de viviendas cuando no sea posible o conveniente desde el punto de vista urbanístico y/o medioambiental su posterior clasificación como suelo urbano o **urbanizable** mediante una modificación puntual **del PGOU**.

d. Implantación de usos que puedan suponer cambios sustanciales en el territorio.

e. Implantación de conjuntos o complejos de instalaciones ligadas a la explotación de recursos ganaderos (polígonos ganaderos).

f. Protección, rehabilitación y reutilización de elementos singulares construidos del medio rural y catálogo2.- PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCION, REHABILITACION Y REUTILIZACION DE ELEMENTOS SINGULARES CONSTRUIDOS DEL MEDIO RURAL Y CATALOGOS.

g. Ordenación de usos turístico-recreativos en zonas singulares3. PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DE USOS TURISTICO-RECREATIVOS DEL ENTORNO DEL EMBALSE DEL GUADALHORCE.

h. Restauración medioambiental.

i. Actuación de lucha contra la erosión y de reforestación de áreas prioritarias. 5. PLAN ESPECIAL DE ACTUACION DE LUCHA CONTRA LA EROSION Y DE REFORESTACION DE AREAS PRIORITARIAS.

j. Estudio y propuesta de ordenación de los caminos rurales existentes. PLAN ESPECIAL PARA EL ESTUDIO Y PROPUESTA DE USOS ALTERNATIVOS DE LOS CAMINOS RURALES Y VÍAS PECUARIAS EXISTENTES.

k. Otros fines análogos.

i. Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concurra

alguna de las siguientes circunstancias:⁵⁹

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- Afectar a la ordenación estructural del presente P.G.O.U.
- En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas

Artículo 259.- (1.2.) Régimen de las parcelaciones, segregaciones y divisiones del Suelo No Urbanizable.

1. Todos los actos de parcelación, división o segregación de terrenos en Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal por parte del Ayuntamiento.

Dicha licencia se otorgará sólo a los efectos urbanísticos y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, con respecto a dichos actos.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal o el certificado de su innecesariedad que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

3. Cuando la parcela o parcelas resultantes de la división, segregación o parcelación solicitadas tengan una superficie inferior a 25.000 m² deberá hacerse constar en la licencia o en el certificado de innecesariedad de la misma la condición no edificable de dicha parcela o parcelas para el uso de vivienda debiendo hacer constar los Notarios y Registradores de la Propiedad tal condición en las escrituras e inscripciones del registro, respectivamente.

A tales efectos y de acuerdo a lo establecido en el art 81 del 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, el Ayuntamiento correspondiente comunicará al Registrador las dimensiones de la parcela mínima, de acuerdo a lo establecido en **este PGOU** y con referencia a las fincas concretas sobre las que se pretenda la actuación.

4. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo al concepto y condiciones establecidas en **este PGOU** para impedir su formación en el Suelo No Urbanizable.

5. En el suelo no urbanizable sólo se permiten parcelaciones, divisiones o segregaciones con carácter rústico. Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera,

⁵⁹ Conforme regula el art. 42.4 de la LOUA.

forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (agraria, forestal...).

No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

6. En todo caso será considerada ilegal cualquier parcelación que incumpla **este PGOU** a efectos urbanísticos pudiendo dar lugar a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos previstos en la **LOUA**.

7. En los asentamientos y núcleos rurales que puedan delimitarse de acuerdo a las determinaciones establecidas en **este PGOU**, las condiciones de segregación y división de fincas a efectos edificatorios serán las que establezcan los planes especiales que los ordenen de forma específica.

Artículo 260.- (1.3.) Concepto de nuevo asentamiento y condiciones para impedir su formación.

1. A los efectos de **este PGOU** se entiende por núcleo de población o núcleo urbano el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, saneamiento y accesos rodados, y/o que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción primaria (agrícola, ganadera o forestal) del suelo, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella y/o que represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural ya sean residenciales o de otro tipo (industriales, comerciales, turísticas, etc.).

2. El concepto de **asentamiento** y las condiciones que se establecen a continuación para considerar que existe posibilidad de formación de **asentamiento** no será de aplicación en los suelos que, en desarrollo de **este PGOU** y mediante los correspondientes planes especiales, puedan ser calificados como Asentamientos o Núcleos Rurales. En estos ámbitos se entenderá que existe posibilidad de formación de **asentamiento**, a los efectos de lo previsto en la legislación urbanística aplicable, cuando se incumplan las condiciones urbanísticas que se establezcan en cada caso, teniendo en cuenta lo dispuesto en **este PGOU** para la ordenación de este tipo de asentamientos.

3. Se considerarán lugares en los que existe posibilidad de **nuevo asentamiento** aquellos donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

- Lugares en los que se produzca un incumplimiento de las condiciones de edificación establecidas por **este PGOU** o por el planeamiento especial que se tramite en desarrollo de las mismas.

- Lugares donde se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en **este PGOU** o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los

que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no sean propias del medio rural y/o no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en **este PGOU** o al planeamiento especial que pueda tramitarse en desarrollo de las mismas.

- Lugares en los que existan conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.

A tales efectos las compañías suministradoras de energía eléctrica exigirán, con carácter previo, para proceder a dicho suministro la preceptiva licencia de edificación y la autorización del órgano autonómico competente, en su caso.

- Lugares donde exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc.).

- Lugares en los que existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en **este PGOU** o en los que se haya producido una división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios que impidan garantizar el carácter rural de la zona y preservar ésta del proceso de desarrollo urbano y/o comporte una transformación de hecho de su valor inicial rústico en valor urbanístico.

- Lugares en los que, sin división o enajenación de fincas, se hayan enajenado partes indivisibles con incorporación del derecho a utilización edificatoria de partes concretas de terrenos o bien se constituyan asociaciones en las cuales la calidad de socio incorpore esta facultad e incumplan, en todo caso, las condiciones de edificación establecidas en **este PGOU**.

Artículo 261.- (1.4.) Régimen de los usos, construcciones e instalaciones permitidas en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable se podrán realizar construcciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc., las infraestructuras y obras públicas o privadas, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras e infraestructuras públicas, **viviendas unifamiliares aisladas vinculadas al destino agrícola, forestal o ganadero** siempre y cuando no exista posibilidad de formación de núcleo de población, salvo lo dispuesto para los Asentamientos y Núcleos Rurales, **y las actuaciones de Interés Público** que hayan de emplazarse en el medio rural siempre y cuando no exista posibilidad de formación de **un nuevo asentamiento**.

Para la implantación de las edificaciones e instalaciones se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1.4.1 Condiciones generales y medidas de protección ambiental:

1. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras. Los cerramientos serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante primario del Suelo No Urbanizable. Si se tratase de instalaciones que por razones de seguridad, defensa u otro motivo análogo precisase cerramiento estos tendrán las características adecuadas a su funcionalidad.

2. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

3. Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, las edificaciones se adaptarán al entorno rural y causará el menor daño posible al paisaje natural. Asimismo se implantarán dentro de la finca de forma que se mantenga con el uso primario preexistente la mayor parte de ella debiéndose plantar, cuando no existan, ejemplares de árboles autóctonos que contribuyan a la integración de la edificación en el paisaje rural y a su mejora ambiental.

En el caso de utilizar cubierta de teja ésta será semejante en color y forma a la teja tradicional de barro. No se permitirán en todo caso las cubiertas de chapas metálicas salvo que se cubran con uralita o con pintura que permita integrarlas adecuadamente en el paisaje rural.

4. Las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. del eje de los caminos públicos existentes y el vallado se separará como mínimo 3 m. del eje del camino. La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

5. Medidas de protección ambiental: quedan prohibidos los pozos negros debiendo establecerse para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas (fosas sépticas, decantadores-digestores, estaciones depuradoras, etc.) que impida la contaminación por vertidos de las aguas residuales y el cumplimiento de lo establecido por la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.

En todo caso se tendrán en cuenta las medidas de protección ambiental previstas en la **legislación sectorial vigente**.

Los estudios de impacto ambiental exigidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga para determinadas actuaciones se entenderán sustituidos por las medidas de protección ambiental previstas en dicha legislación. No obstante cuando se trate de actuaciones no sometidas a tales medidas se aportará, junto con el resto de la documentación técnica necesaria, un análisis ambiental que tendrá la finalidad y objetivos previstos en la norma 11 del Plan Especial de Protección del Medio Físico.

En los suelos incluidos dentro de los límites del Parque Natural Sierra de las Nieves cualquier actuación de las previstas en esas Normas que se pretenda realizar deberá contar previamente con autorización de la **Administración competente en materia de**

Medio Ambiente.

Asimismo en los suelos incluidos dentro del Parque Natural Sierra de las Nieves se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta las características del suelo, tanto como factor limitativo de la urbanización y edificación por sus características mecánicas y topográficas, como por tratarse de suelos con vocación agraria que aconsejen el mantenimiento de su uso primario
- De conformidad con el artículo 27 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos, de suelo no urbanizable de especial protección
- La instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos, excepto los necesarios para el buen funcionamiento del uso público, la gestión del Parque Natural y la seguridad vial, estarán sometidos a la autorización de la **Administración competente en materia de Medio Ambiente**, para cuyo otorgamiento o denegación se tendrá en cuenta el posible menoscabo por la actuación de los valores paisajísticos del Parque Natural."

6. Los usos y actividades enumerados en el Capítulo 7 del Título Segundo ("Normas Generales de Protección") quedan sustituidas por los usos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental que **determina la legislación sectorial vigente**.

1.4.2.- Condiciones particulares:

A.- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal, cinegético...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc. Artículo 9.2.5.- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

* Podrán incluirse en este concepto, entre otras, las siguientes construcciones:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Construcciones que se destinen al primer almacenaje o manipulación de los productos obtenidos de la actividad primaria (agraria, ganadera, forestal...) tales como centros de almacenaje y manipulación de fruta, hortalizas, etc., silos y almacenes de abonos, almacenes de insecticidas, etc.
- d) Establos, residencias y criaderos de animales (cuadras, establos, vaquerías, etc.)

e) Instalaciones para la primera transformación o tratamiento de productos agrícolas tales como lagares, bodegas, secaderos, aserraderos, centros hortofrutícolas, etc.

* Las condiciones de edificación para estas construcciones serán las siguientes:

- Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y/o eliminación y/o reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, en el caso de criaderos de animales, cuadras, establos, vaquerías, etc.

- Las pequeñas edificaciones e instalaciones, siempre que no excedan de 40 m² construidos y una altura de 3 m. y las instalaciones provisionales podrán construirse en cualquier parcela catastral existente. La separación mínima a linderos será de 5m.

- Para el resto de edificaciones se exigirán las siguientes condiciones de edificación:

a) La parcela mínima edificable serán las parcelas catastrales de rústica existentes antes de la aprobación inicial de **este PGOU** siempre que la misma tenga una superficie mínima de 5.000 m².

La altura máxima será 7 m. salvo para instalaciones especiales que requieran para su funcionamiento una altura superior (silos, almacenes de piensos, etc.).

La ocupación máxima de la finca será del 5%. No obstante fincas mayores de 10.000 m² la ocupación máxima será del 4% y para fincas mayores de 25.000 m² el 3%.

La separación mínima a linderos será de 10 m. salvo que exista acuerdo con el propietario en cuyo caso se podrá separar un mínimo de 5 m. Tal acuerdo se adoptará mediante declaración conjunta ante el Secretario del Ayuntamiento o el funcionario en quien delegue o, en su defecto, deberá reflejarse en documento público. En el caso de construcciones e instalaciones que puedan provocar molestias por olores, humos, etc. éstas deberán separarse del núcleo de población de acuerdo a las medidas correctoras que se establezcan en el procedimiento ambiental aplicable en cada caso.

b) Cuando se justifique adecuadamente la necesidad de la instalación o construcción y la imposibilidad de su ubicación en una finca con superficie superior a 5.000 m² se podrá admitir su ejecución en parcelas catastrales con superficie inferior. Para ello deberá aportarse, entre otros documentos que se estimen oportunos, certificado del catastro de rústica en el que se especifiquen las parcelas existentes a nombre del peticionario en el municipio.

En estos casos la ocupación máxima de la finca será del 5 %.

B.- Infraestructuras públicas o privadas y construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servido de las obras e infraestructuras públicas Artículo

9.2.6.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

- Infraestructuras públicas o privadas.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución de obras e infraestructuras públicas: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate.

- Construcciones e instalaciones vinculadas al mantenimiento de obras e infraestructuras públicas: Son las construcciones o instalaciones necesarias para la conservación y explotación de las obras públicas tales como centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres necesarios para la maquinaria utilizada en dichas obras públicas y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

- Construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de obras e infraestructuras públicas: Se consideran entre estas instalaciones las áreas de descanso, las áreas de servicio que vengan contempladas en el proyecto de la obra pública de que se trate, básculas de pesaje, puestos de socorro, etc.

Las áreas de servicio y estaciones de servicio se considerarán instalaciones al servicio de las obras públicas (carreteras) si bien a los efectos de su tramitación habrán de considerarse edificaciones e instalaciones de interés social y utilidad pública según lo dispuesto en el artículo 60.4 del Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre).

- Las condiciones de edificación para los usos contemplados en este capítulo serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso debiendo no obstante observarse las condiciones generales establecidas en **este PGOU** y las establecidas en la legislación sectorial aplicable.

A las áreas de servicio y estaciones de servicio que no vengan contempladas en los propios proyectos de la obra pública se les aplicarán las condiciones de implantación y edificación establecidas en el apartado siguiente para las construcciones de utilidad pública o interés social.

C- Construcciones e instalaciones de **Interés Público** que hayan de emplazarse en el medio rural. Artículo 9.2.7.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Conforme al art. 42 de la LOUA son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurren 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:

- c.1. edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- c.2. usos industriales.
- c.3 usos terciarios
- c.3. usos turísticos.
- c.4. otros análogos.

En ningún caso, tendrán esta consideración los usos residenciales.

No se considerarán Actuaciones de Interés Público las actividades de obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Dichas construcciones requerirán la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, con anterioridad a la obtención de licencia municipal.

La utilidad pública o interés social pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

- a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.
- b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

En todo caso se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Para que una construcción instalación o uso pueda ser considerada de utilidad pública, podrá aportarse informe de la Administración competente en la materia sobre la necesidad de conveniencia de su implantación.

- Para que una obra, instalación o uso puedan ser declarados de interés social se exigirá que estén afectados por alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean edificios, instalaciones o usos que en virtud de una real demanda social no sean encajables en medio urbano sino que hayan de emplazarse en el medio rural para su eficaz desarrollo.
- b) Que contribuyan a potenciar la calidad de vida de los habitantes del medio rural o las explotaciones agrícolas de los mismos.
- c) Que se trate de preservar de la ruina o degradación edificios de carácter histórico o arquitectónico que, dada la escasa rentabilidad del predio donde estén ubicadas no sea posible o resulte excesivamente costoso mantener o conservar autorizando la implantación de otros usos que den soporte económico a dicho mantenimiento o conservación a cuyo efecto las

modificaciones, edificaciones anejas o de cualquier tipo que se implanten deberán adecuarse a la tipología del edificio principal que se trata de preservar, siempre y cuando no supongan una degradación de los valores ecológicos y paisajísticos del área natural donde se halle ubicado.

- d) Que los usos turísticos o recreativos, en su caso, sirvan para una mejora de la oferta turística o representen una oferta complementaria de esparcimiento de los ciudadanos que no resulte posible disfrutar dentro del medio urbano.
- e) Que represente una ayuda a las economías del municipio y de habitantes, cuando se trate de usos industriales aislados, siempre y cuando en el propio término municipal no exista un polígono industrial con capacidad no agotada donde puede instalarse la industria.
- f) Que no exista una competencia sectorial afectada y que los usos en cuestión resulten oportunos en el tiempo.
- g) Que, en ningún caso, sean incompatibles con el grado de protección medio ambiental de la zona donde se pretende situar la edificación e instalación.

- Cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, previamente a su aprobación, podrá recabar informes de los Organismos de la Comunidad Autónoma, o en su caso, de otras Administraciones a quienes correspondan las competencias sobre las instalaciones, edificios o usos de que se trate para que, desde su perspectiva, se detecte la conveniencia o no de su implantación.

- Las condiciones de edificación serán las siguientes:

- El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.
- Se deberá justificar la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
- El proyecto de la edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con vivienda guardería de la instalación contabilizando como parte de la misma.
- La parcela mínima edificable será de 5.000 m² y la superficie máxima construida será equivalente a una ocupación máxima del 10 % expresada en m² de techo construido salvo en los siguientes casos:
 - a) La parcela mínima edificable y la ocupación máxima permitida podrán modificarse en proyectos y actuaciones que sean promovidos por las administraciones públicas, organismos públicos y organismos privados que desarrollen actividades con manifiesta utilidad pública o interés social y sin ánimo de lucro.
 - b) Asimismo cuando la implantación de este tipo de construcciones e instalaciones se realice rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales rurales tampoco se exigirán dichas condiciones. A tales efectos se

entenderán como tales aquellas edificaciones e instalaciones propias del medio rural y que tengan una antigüedad mínima de 30 años lo cual habrá de demostrarse con el correspondiente certificado catastral u otro documento acreditativo.

- La altura máxima será de 7 metros (2 plantas) salvo para las instalaciones especiales (industriales, mineras, etc.) en las que se permitirá una mayor altura para aquellos elementos que así lo requieran. La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
- La separación de las edificaciones e instalaciones a linderos privados será como mínimo de 10 m. pudiéndose reducir la misma o adosarse a un lindero cuando exista acuerdo con el propietario colindante. Tal acuerdo se adoptará mediante declaración conjunta ante el Secretario del Ayuntamiento o el funcionario en quien delegue o, en su defecto, deberá reflejarse en documento público.
- Los usos que, por su funcionalidad, así lo requieran, podrán desarrollarse mediante la implantación de diversas edificaciones (campamentos de turismo, alojamientos turísticos, residencias de tiempo libre, granjas-escuela, aulas de naturaleza, etc.).

En el caso de alojamientos turísticos que precisen la ejecución de diversas unidades de alojamiento y estén promovidos por entidades privadas se impondrá en la autorización y en la licencia la condición indivisible de la finca vinculada al proyecto quedando prohibida cualquier segregación o división de la misma con o sin edificación salvo que el uso autorizado se extinga y así se demuestre de forma inequívoca. Tal condición se establecerá en la licencia para su inscripción en el registro de la propiedad.

- De acuerdo a lo establecido en el artº 27.3 del Reglamento de Planeamiento se podrán imponer para determinados usos y actividades obligaciones tendentes a evitar la degradación del medio ambiente y/o el de potenciar su mejora y regeneración. Entre dichas obligaciones podrán establecerse las siguientes: reforestación de la totalidad o parte de la finca vinculada al proyecto, recuperación de la vegetación de riberas, en su caso, actuaciones de mejora y restauración paisajística, etc.

Las actuaciones que comporten dichas obligaciones serán ejecutadas directamente por parte de los promotores del uso o actividad que se autorice para lo cual se podrán exigir las garantías que se consideren necesarias previamente al otorgamiento de la licencia correspondiente. El importe de dichas garantías será fijado por el Ayuntamiento.

- Para aquellos usos que se encuentren regulados por normativas o legislaciones sectoriales en las que se establezcan determinaciones de contenido urbanístico (campamentos de turismo, camping-cortijo, alojamientos en casas rurales, etc.)

se aplicarán, en su caso, las condiciones de edificación establecidas en las mismas las cuales se complementarán con las condiciones urbanísticas establecidas en el **presente PGOU** siempre que no contradigan a aquellas.

D.- Construcciones Residenciales Aisladas. Artículo 9.2.8.- Construcciones Residenciales Aisladas.

- Se consideran tres tipos diferenciados de construcciones residenciales aisladas:

a.- Vivienda ligada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales

Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales y obras públicas. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

b.- Vivienda guardería de complejos en el medio rural.

Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos o privados singulares que precisen un servicio de guarda.

Las condiciones de edificación se determinarán en el proyecto de la instalación o edificación debiendo ser autorizadas de acuerdo a las características específicas de aquélla.

c.- Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas al destino agrícola, forestal o ganadero

Se entiende como tal el edificio residencial-familiar de uso permanente, temporal o estacionario con fines de primera o segunda residencia y que puede tener un aprovechamiento recreativo o similar y/o estar ligado total o parcialmente a la actividad primaria de la finca o del entorno.

Para la implantación de este tipo de viviendas se exigirán las siguientes condiciones:

- La parcela mínima edificable serán las parcelas catastrales de rústica existentes previamente a la aprobación inicial de **este PGOU** con un mínimo de 5.000 m². No se permitirán segregaciones o divisiones de dichas parcelas catastrales con destino a este tipo de edificaciones excepto cuando las fincas resultantes de las segregaciones o divisiones tengan una superficie superior a 25.000 m².
- Las edificaciones no superarán una altura de 7 metros (2 plantas) medida en todas y cada una de la rasante del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
- La separación de las edificaciones e instalaciones a linderos privados será como mínimo de 10 m. pudiéndose reducir la misma o adosarse a un lindero

cuando exista acuerdo con el propietario colindante y así se exprese en documento firmado por ambas partes ante el Secretario del Ayuntamiento el cual así lo hará constar o, en su defecto, así se refleje en documento público.

- La superficie máxima construida será la equivalente a una ocupación del 3% expresada en m² de techo construido excepto para fincas de más de 10.000 m² en las que se permitirá una superficie máxima construida equivalente a una ocupación del 2,5% expresada en m² de techo construido y excepto para fincas de más de 25.000 m² en las que se permitirá una superficie máxima construida equivalente a una ocupación del 1,5% expresada en m² de techo construido. En el caso de ser necesarias instalaciones o construcciones anejas para el servicio de la explotación éstas cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 1, salvo lo relativo a parcela mínima edificable la cual será la exigida para el uso residencial al cual complementa.
- Mantenimiento del suelo sin construir en su uso agrícola o con plantación de arbolado.
- Cuando se trate de reformar, rehabilitar y reutilizar viviendas tradicionales ya existentes para ser destinados a uso de vivienda familiar las condiciones de edificación serán las siguientes:
 - La parcela mínima edificable será la que la vivienda tenga vinculada.
 - Se podrá ampliar la superficie construida de acuerdo a las condiciones establecidas en el punto 4 anterior o cuando ello no sea posible hasta un 30% más de la existente.
 - Se mantendrá la tipología y materiales tradicionales.
 - La altura será de 7 m. en un máximo de dos plantas.
 - La vivienda existente habrá de responder a una tipología tradicional debiendo justificarse que tiene una antigüedad mínima de 30 años para lo cual se aportará un certificado municipal referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.

SECCIÓN 2ª. NORMAS DE TRAMITACIÓN.

Artículo 262.- (2.1.) Normas de procedimiento para la tramitación de usos, construcciones e instalaciones Artículo 9.1.6.- Condiciones de Autorización que pueden ser directamente autorizados por los Ayuntamientos.

Artículo 263.- (2.2.) Normas de procedimiento para la tramitación de usos, construcciones e instalaciones Artículo 9.1.6.- Condiciones de Autorización que deber ser autorizados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo previamente a la concesión de la licencia municipal

Conforme regula el artº 52 de la LOUA, en los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a ninguna categoría de especial protección podrán realizarse los siguientes actos:

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.

B) Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por el presente P.G.O.U., sean consecuencia de:

- b.1. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b.2. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- b.3. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- b.4. Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.
- b.5. 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.2), del correspondiente Proyecto de Actuación.

C) Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

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 5 del presente Título.

b) En todo caso se exceptúan del requisito de licencia municipal y/o autorización del órgano autonómico competente las obras e infraestructuras de interés general que, por aplicación de la legislación sectorial correspondiente, no estén sujetas a dicho

requisito.

c) El contenido y procedimiento de tramitación del Plan Especial o Proyecto de Urbanización será el establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 264.- (2.3.) Normas para la autorización e inscripción en el registro de la propiedad de escrituras de declaración de obra nueva

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto **en la LOUA** y en el Capítulo VI del 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.

SECCIÓN 3ª. CONCEPTO Y ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y NÚCLEOS RURALES.

Artículo 265.- (3.1.) Concepto de asentamiento o núcleo rural

A los efectos de **este PGOU** se considera como asentamiento o núcleo rural el asentamiento humano que aun generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, está constituido por un agregado de unidades familiares o productivas generalmente vinculadas a la producción primaria local (agrícola, ganadera, forestal, etc.) o económicamente dependientes de sus rentas, y que por la entidad o estructura típica y tradicional del asentamiento no es susceptible de ser delimitada y clasificada como Suelo Urbano.

Con el objetivo de que puedan ser regulados de forma específica y pormenorizada, cuando fuese necesario, los asentamientos rurales existentes en el término municipal se establecen las siguientes determinaciones:

Artículo 266.- (3.2.) Ordenación de los asentamientos o núcleos rurales

El análisis, delimitación y ordenación específica de estos asentamientos dentro del municipio deberá realizarse mediante un plan especial que podrá incluir uno o varios asentamientos. Dichos planes establecerán las condiciones específicas de edificación para las futuras construcciones y para las existentes. En todo caso se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- El plan especial delimitará el ámbito del asentamiento o núcleo rural.
- Se contemplará la posibilidad de colmatación del núcleo según sus pautas tradicionales. En este sentido podrá admitirse, entre otras condiciones, la construcción de una vivienda en parcelas proindiviso donde ya existan viviendas teniendo en cuenta las siguientes determinaciones:
 - a) Se acredite ser familiar en primer o segundo grado de consanguinidad de los propietarios de la vivienda a la que se vinculará de forma indivisible.
 - b) Al otorgarse la autorización y licencia de su construcción deberá advertirse que la finca ligada a la vivienda existente y a la autorizada se vincula en su totalidad para ambas edificaciones de forma indivisible.
 - c) Las viviendas de nueva planta podrán adosarse a las existentes.
- Posibilidad de mejora de las calles existentes, en su caso.
- Se establecerán normas de volumen, higiénico-sanitarias y estéticas de los edificios.
- Se podrá prever la ejecución puntual de obras de urbanización mediante proyectos de obras ordinarias.
- Se establecerá un régimen específico de parcelación y segregación para las futuras construcciones de acuerdo a las características específicas del asentamiento.

- Sin perjuicio de la necesidad de disponer de los servicios urbanísticos ordinarios, estas agrupaciones de viviendas se adaptarán a las condiciones rurales del emplazamiento preservando su naturaleza y sus características peculiares.

SECCIÓN 4ª. RÉGIMEN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 267.- Régimen de las Construcciones e Instalaciones en situación de fuera de ordenación.⁶⁰

a) Las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de **este PGOU** que hayan sido aprobadas o autorizadas conforme a la legislación urbanística vigente en su momento y no cumplan las determinaciones establecidas en **este PGOU** quedan calificadas como fuera de ordenación.

No obstante podrán autorizarse obras de reforma, consolidación, mantenimiento y ampliación hasta un máximo de un 30 % de la superficie construida actual en aquellas edificaciones o instalaciones que cumplan las siguientes condiciones:

- Que no estén en ruina.
- Que no contravengan el Plan Especial de Protección del Medio Físico o la normativa sectorial aplicable.
- Que hayan contado con la debida licencia municipal y, en su caso, con la preceptiva autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o bien que a juicio de ésta pueda considerarse legalizada su situación anterior.
- Que a juicio de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la edificación o instalación en cuestión no suponga un deterioro del entorno y que dichas obras representen una mejora en su adecuación al medio. En tales casos el Ayuntamiento deberá solicitar, previamente al otorgamiento de la licencia, informe a dicha Comisión.

b) Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por aplicación de **este PGOU** no serán indemnizables.

c) Documentación necesaria para la autorización de las obras permitidas en las edificaciones e instalaciones calificadas como fuera de ordenación

- Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicita.
- Planos de situación y parcela donde se emplaza la edificación o instalación con amplitud geográfica suficiente para que puedan apreciarse tanto las condiciones generales de implantación como las condiciones particulares. Preferentemente se utilizará para la elaboración de este plano de situación la planimetría oficial existente del Instituto de Cartografía de Andalucía.
- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características arquitectónicas fundamentales de la misma: altura, materiales, cubierta, cerramiento e instalaciones.
- Justificación de los servicios con los que está o va a estar dotada la edificación y su situación, en especial los puntos de vertido de residuos y la solución prevista para su eliminación.

⁶⁰ Debe interpretarse de conformidad con la regulación establecida por la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

- Justificación de la necesidad de su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.
- Justificación del cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial de aplicación en razón del uso o actividad que se desarrolle.

CAPÍTULO 2. "NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN"

Artículo 268.- Definición y Tipos.

Los suelos no urbanizables, calificados como Conjunto Natural (NUPCN), Protección Forestal (NUPF), Protección Paisajística (NUPP), Protección de Regadíos (NUPR) y Protección Arqueológica (NUPA) son las áreas delimitadas que deben de ser objeto de especial protección, dadas sus características intrínsecas.

Artículo 269.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección por Conjunto Natural. (NUPCN)

1. **Ámbito de aplicación:** Están delimitadas en esta categoría los incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Medio Físico de la provincia de Málaga.

Asimismo se incluyen en esta categoría de suelo protegido los terrenos del término municipal incluidos dentro del Parque Natural Sierra de las Nieves.

2. Usos incompatibles:

- a) La realización de vertidos y depósitos de residuos sólidos.
- b) La tala de árboles en estas zonas se considerará, a todos los efectos, sometida al trámite de licencia urbanística. Quedan prohibidos todos los casos de tala o abatimiento de la vegetación arbórea, a excepción de la necesaria para su conservación y normal desarrollo. La desaparición total o parcial de estas masas arbóreas por incendio, tala o uso de agentes químicos o causas similares, no dará lugar a la revisión de su calificación, como suelo protegido.
- c) Los movimientos de tierra y las actividades mineras. No obstante se considerarán compatibles aquellas actividades que estuviesen realizándose antes de la aprobación inicial **del PGOU** así como aquellas instalaciones anexas o complementarias que las mismas precisen para su desarrollo siempre y cuando respeten las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y la legislación sectorial aplicable, en su caso.
- d) La instalación de cercados o vallados permanentes a excepción de los que pudieran ser usados para una mejor conservación de la zona protegida.
- e) La instalación de vallas y carteles publicitarios, a excepción de aquellos directamente ligados a los fines de protección y conservación.

3. Se establecen los siguientes **usos compatibles** con la protección de Conjunto Natural:

- a) En estos espacios se permitirán aquellas actividades orientadas a la protección y

conservación de los valores ecológicos, científicos y culturales, y a la restauración de los espacios afectados por actividades mineras.

- b) Las actividades y usos de carácter didáctico, científico o recreativo.
- c) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente, previa realización de las medidas de protección ambiental previstas en la legislación ambiental.
- d) Estas actuaciones, en el caso de requerir instalaciones de cualquier clase, deberán, en todo caso, tramitarse a través del procedimiento establecido en el artículo **52 de la LOUA**.
- e) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes y los usos hoteleros de nueva planta de acuerdo a lo dispuesto en la norma 39.3.g) del Plan Especial de Protección del Medio Físico
- f) En los suelos incluidos dentro de los límites del Parque Natural Sierra de las Nieves deberán tenerse en cuenta las disposiciones particulares del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión, aprobados por el Decreto 119/1994, de 31 de mayo, aplicables a las Subzonas A-1 (Subzonas de especial interés), A-2 (Subzonas de frondosas), B-1 (Subzonas de resinosas) y B-2 (Subzonas de pastos).

En todo caso, para toda nueva actuación que se pretenda llevar a cabo en los suelos incluidos dentro de los límites del Parque Natural Sierra de las Nieves se deberá contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente. Para ello se presentarán con la solicitud los documentos especificados en el artículo 12 del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de dicho Parque Natural en el que también se establece el procedimiento y el régimen de otorgamiento de autorizaciones.

Artículo 270.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (NUPF)

1 **Ámbito:** Se incluirán dentro de esta calificación aquellos espacios que cuentan con masas arbóreas, tanto de especies autóctonas, como de otras que aún habiendo sido introducidas han llegado a adaptarse al lugar, y poseen un alto valor ambiental y de utilización social-recreativa.

2. Se establecen los siguientes **usos incompatibles:**

- a) La realización de construcciones y edificaciones no ligadas al aprovechamiento de sus recursos productivos agrarios y forestales.
- b) La realización de construcciones de Utilidad Pública o Interés Social cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.
- c) La instalación de vallas o anuncios publicitarios, excepto aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando éstos no

supongan un deterioro del paisaje.

d) La tala o eliminación de árboles, excepto en el caso de aquellas plantaciones que tuvieran un régimen de explotación regular maderera y de otras producciones forestales. Las implantaciones autorizables que impliquen la desaparición de especies arbóreas, promoverán la restauración del entorno. La desaparición total o parcial de estas masas arbóreas por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupa por el planeamiento municipal.

e) La realización de vertidos y la localización de vertederos de residuos sólidos.

3. Se establecen los siguientes **usos compatibles**:

a) La realización de adecuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente.

b) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de los recursos agrarios y forestales.

c) Las instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las normas Particulares de edificación del Suelo no Urbanizable.

d) Los alojamientos aislados de propiedad vertical, ligados a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación establecidas.

e) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuyo uso sea compatible con el uso forestal que se protege.

f) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que no supongan tala o eliminación de árboles.

g) Las obras de protección hidrológica.

Artículo 271.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (NUPP).

1. **Ámbito de aplicación:** Se contemplan dentro de esta categoría todos aquellos espacios serranos, no incluidos en algunas de las categorías anteriores, pero que su relieve y estado de conservación, configuran áreas de gran interés paisajístico.

2. Se establecen los siguientes **usos incompatibles**.

a) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.

b) Cualquier tipo de construcción industrial.

- c) La instalación de vallas y carteles publicitarios, así como de símbolos y monumentos conmemorativos, que destaquen dentro del paisaje.
- d) La realización de vertidos y la localización de vertederos de residuos sólidos.
- e) La tala o eliminación de árboles, excepto en el caso de aquellas plantaciones que tuvieran un régimen de explotación regular maderera.
- f) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

3. Se establecen los siguientes **usos compatibles**.

- a) La realización de las obras que resulten imprescindibles para la mejora de las pistas forestales, así como de aquellas ligadas a la prevención y control de incendios forestales.
- b) La construcción de instalaciones y construcciones agropecuarias o forestales, necesarias para el desarrollo del aprovechamiento y gestión de sus recursos.
- c) Las actividades mineras requerirán, **la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA. así como autorización del organismo específico competente en la materia.**
- d) Se permitirá la apertura de caminos peatonales y adecuaciones naturalísticas.
- e) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos.

Artículo 272.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección de Regadíos (NUPR).

1. **Ámbito de aplicación:** Se incluye en esta categoría de protección general las áreas de regadíos hortofrutícolas.

2. Se establecen los siguientes **usos incompatibles**.

- a) La instalación de vertederos de residuos sólidos y depósitos de desechos.
- b) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- c) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- d) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuando tal carácter no viniera explícitamente conferido por legislación específica y no conlleve la incompatibilización de la utilización agrícola de la zona.

3. Se establecen los siguientes **usos compatibles**.

- a) Las construcciones agrarias que deberán mantener, en todo caso, una relación de proporción con el tamaño de la explotación, y tendrán que adaptarse a las condiciones establecidas para la edificación en las Normas Generales.
- b) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios.
- c) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, vinculadas con el medio y la producción agraria.
- d) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- e) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios.
- f) Las redes infraestructurales las cuales se someterán a los procedimientos de protección ambiental aplicables en cada caso.

Artículo 273.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (N UPA)

1. **Ámbito:** Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y delimitadas sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que por desconocerse su existencia fueran protegidas 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 el 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 deberá ser informado favorablemente por el organismo competente de la Junta de Andalucía.

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

a) **ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO A.** Comprende restos arqueológicos, sujetos a investigación científica, correspondientes a los yacimientos catalogados con los Tipos 1, 2, 3 y 4 de la Tipología de Yacimientos. En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

b) **ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO B.** Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Tipo 5. 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.

c) ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO C. Zonas de vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos del Tipo 6. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitivo 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 tierras, estando prohibido por la legislación vigente que éstas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía de Málaga.

5. Tanto la zonificación como la tipología del yacimiento arqueológico podrán 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.

Tipología de yacimientos arqueológicos

1. Son del TIPO 1 los yacimientos arqueológicos monumentales de primer grado, declarados Monumentos Históricos- Artísticos de carácter Nacional por Decreto Ley.

2. Son de TIPO2 los yacimientos arqueológicos monumentales de segundo grado, sin declaración legal expresa, aunque si recomendada la de Monumento Histórico-Artístico de carácter Regional).

3. Son del TIPO 3 los yacimientos arqueológicos de tercer grado, sin declaración legal expresada, aunque si recomendada la de Zona o Yacimiento Arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico de carácter Provincial).

4. Son del TIPO 4 los yacimientos Arqueológicos de cuarto grado, sin declaración legal expresa, aunque si recomendada la de Zona o Yacimiento arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Local).

5. Son del TIPO 5 los yacimientos arqueológicos de quinto grado, detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados u ocultos.

6. Son del TIPO 6 los yacimientos arqueológicos de sexto grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados u ocultos.

Normativa Arqueológica General

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (tipo 1, 2, 3 y 4) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

2. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con

indicios o indicadores arqueológicos, que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 5), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe negativo arqueológico).

3. En los suelos en que exista documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 6), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas por un control arqueológico por parte de los Servicios correspondientes.

4. En los suelos que no cuenten con yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia se deberá ordenar, por la Corporación Local o Provincial, la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la vigente Ley de Excavaciones Arqueológicas.

En todo caso será aplicable la legislación sobre patrimonio histórico vigente.

CAPÍTULO 3. "NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SOBREVENIDO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE"⁶¹

Artículo 274.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Especial Protección Parque Natural Sierra de las Nieves.

1. Constituye el Parque Natural Sierra de las Nieves el espacio declarado por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección

2. En los suelos incluidos dentro de los límites del Parque Natural Sierra de las Nieves deberán tenerse en cuenta las disposiciones particulares del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión, aprobados por el Decreto 119/1994, de 31 de mayo, aplicables a las Subzonas A-1 (Subzonas de especial interés), A-2 (Subzonas de frondosas), B-1 (Subzonas de resinosas) y B-2 (Subzonas de pastos).

3. En todo caso, para toda nueva actuación que se pretenda llevar a cabo en los suelos incluidos dentro de los límites del Parque Natural Sierra de las Nieves se deberá contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente. Para ello se presentarán con la solicitud los documentos especificados en el artículo 12 del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de dicho Parque Natural en el que también se establece el procedimiento y el régimen de otorgamiento de autorizaciones.

⁶¹ En cumplimiento de lo establecido en los artículos 3.3 f) y 4.3 del Decreto 11/2008 que establecen que la adaptación parcial deberá recoger los elementos catalogados en virtud de la legislación sobre patrimonio así como los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación sobrevenida al planeamiento vigente que hayan de contemplarse como suelo no urbanizable de especial protección, se ha incorporado un nuevo Capítulo 7 denominado Medidas de Protección Sobrevenidas.

Artículo 275.- Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica "Hábitats de Interés Comunitario"

1. Se incluyen en esta categoría los siguientes Hábitats Naturales de Interés Comunitario del término municipal de Monda incluidos en el Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

HÁBITATS NATURALES MONDA		
4 Brezales y matorrales de zona templada	4030	Brezales secos europeos
	4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
53 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	5334	Fruticadas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: matorrales y tomillares
	5333	Fruticadas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: fruticadas termófilas
	5335	Fruticadas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: retamares y matorrales de genisteas.
61 Prados naturales	6175	Pastizales basófilos mesolíticos y xerófitos alpinos y crioturbados de las altas montañas ibéricas.
62 Formaciones herbosas secas seminaturales y facies de matorral	6220*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
81 Desprendimientos rocosos	8130	Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos
82 Pendientes rocosas con vegetación casmofítica	8211	Vegetación casmofítica: subtipos calcícolas
92 Bosques mediterráneos caducifolios	92A0	Bosques galería de Salix y Populus alba.
	92D0	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae).
	9240	Robledales ibéricos de Quercus faginea y Quercus canariensis
93 Bosques esclerófilos mediterráneos	9330*	Alcornocales de Quercus suber
95 Bosques de coníferas de montañas mediterráneas y macaronésicas	9520	Abetales de Abies Pinsapo
	9540	Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos

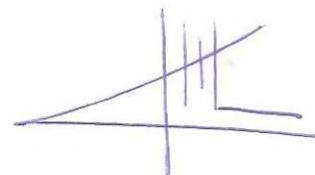
* hábitats prioritarios

Artículo 276.- Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica "Dominio Público Hidráulico"

1. Se incluyen en esta categoría el Dominio Público Hidráulico y su Zonas de Servidumbre en virtud de la legislación y planificación sectorial vigente en la materia.

2., 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 de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente en materia de aguas.

Málaga, octubre de 2014



Fdo.: M^a. Carmen Moreno Avilés.
ARQUITECTA DIRECTORA DEL PGOU
Servicio de Arquitectura y Urbanismo