

**PLAN  
GENERAL  
DE  
ORDENACIÓN  
URBANA  
DE ABLA**

**APROBACIÓN PROVISIONAL  
JULIO DE 2016**

**TOMO II. NORMAS URBANÍSTICAS**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ABLA  
TOMO II. NORMAS URBANÍSTICAS.**

<b>TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>			
CONCEPTOS BÁSICOS	1		
<b>TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.</b>	<b>5</b>		
2.1 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	5		
2.2 OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	9		
2.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	9		
<b>TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>11</b>		
3.1. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	11		
3.2. CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN	11		
3.3 CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN	14		
3.4 CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN	16		
<b>TÍTULO 4. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>19</b>		
4.1. Proyectos de Urbanización	19		
4.2. Contenido de las obras de urbanización	19		
4.3. Condiciones de Diseño del Viario.	19		
4.4. Condiciones relativas a las pavimentaciones	20		
4.5. Condiciones relativas al abastecimiento	20		
4.6. Condiciones relativas al saneamiento	20		
4.7. Plantaciones de arbolado y jardinería	21		
4.8. Condiciones particulares en la zona CASCO HISTÓRICO	21		
<b>TÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS</b>	<b>22</b>		
5.1. DETERMINACIONES GENERALES	22		
5.2. USO RESIDENCIAL	24		
5.3. USO TURÍSTICO	25		
5.4. USO INDUSTRIAL	26		
5.5. USO TERCIARIO	28		
5.6. USO EQUIPAMIENTO	33		
5.7. USO ESPACIOS LIBRES	34		
5.8. USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS	35		
5.9.- USO AGROPECUARIO	36		
<b>TÍTULO 6. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO</b>	<b>37</b>		
6.1. CONDICIONES GENERALES	37		
6.2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	38		
6.2.1. Ordenanza SU-1. Casco Histórico.	38		
6.2.2. Ordenanza SU-2. Núcleo de Abla.	39		
6.2.3. Ordenanza SU-3. Camino Real.	40		
6.2.4. Ordenanza SU-4. Montagón.	41		
6.2.5. Ordenanza SU-5. Mancomunidad en tipología de unifamiliar aislada.	41		
6.2.6. Ordenanza IN. Industrial	42		
6.2.7. Ordenanza TE. Terciario	42		
6.2.8. Ordenanza TU. Turístico	43		
6.2.9. Ordenanza EQ. Equipamientos	43		
<b>TÍTULO 7. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>45</b>		
7.1 CONDICIONES COMUNES DEL SUELO URBANIZABLE	45		
7.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	45		
			45
			46
			46
			46
			50
			50
			68
			71
			72
			77
			79
			79
			79
			79
			79
			79
			79
			80
			80
			80
			80
			81
			83
			83
			83
			84
			84
			84
			85
			85
			85
			85
			85
			86
			86
			86
			87
			89
			89
			97
			99

12.1. Objeto	99
12.2. Actuaciones de interés público	99
12.3. Condiciones generales	99
12.4. Condiciones particulares de los parques eólicos	99
12.5. Condiciones particulares de la captación de energía solar fotovoltaica	100
12.6. Protección del paisaje urbano y rural	101
12.7. Deber de conservación	101

**TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****CONCEPTOS BÁSICOS****1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Abla (en adelante PGOU) posee el contenido y alcance de los arts. 8,9, 10 y 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).
2. Su finalidad es la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actual y previsible a medio plazo.
3. El PGOU comprende en su ordenación la totalidad del término municipal de Abla.

**1.2. Objeto del Plan General**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Abla tiene por objeto, de acuerdo con el artículo 9 LOUA, establecer dicha ordenación en todo el término municipal.
2. El presente Plan General sustituye y deroga las Normas Subsidiarias y la Adaptación Parcial, aprobadas definitivamente -incluyendo las sucesivas modificaciones- con los efectos de transitoriedad previstos en la legislación urbanística y en estas Normas Urbanísticas.
3. Los objetivos urbanísticos en las distintas clases y categorías de suelo del municipio, son:
  - A. Reconocer el sistema urbano del municipio, centralizado en el núcleo de Abla, dando al mismo tiempo respuesta a las nuevas demandas de suelo industrial y residencial generadas en el ámbito de influencia directa de la capital.
  - B. Cumplir con las protecciones especiales que se establecen en legislaciones específicas.
  - C. Identificar los suelos que no deben ser afectados por la urbanización por su carácter rural.

**1.3. Vigencia e innovación del PGOU**

1. El PGOU tiene vigencia indefinida (art. 35 LOUA).
2. La innovación del PGOU se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación. (arts. 36 a 38 LOUA).
3. La revisión del PGOU podrá llevarse a cabo por los siguientes motivos, apreciados por el Ayuntamiento:
  - A. El agotamiento de la capacidad del modelo de ordenación que contiene.
  - B. La presencia de nuevas circunstancias territoriales no previsibles en el momento de su formulación.
  - C. La obligación del municipio de proceder a la innovación de su planeamiento para adaptar sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.
4. Se entenderá agotada la capacidad del modelo cuando esté aprobado el planeamiento de desarrollo de, al menos, el 60% del suelo urbanizable sectorizado previsto.
5. No se entenderá como motivo de Revisión el cambio de categoría de un suelo ni el de clasificación como suelo urbano de algún sector de suelo urbanizable o parte del mismo, siempre que se mantengan los porcentajes de cesiones, constituyan fenómenos aislados y se establezcan garantías y compromisos para su ejecución, en los plazos que se señalen.

6. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a determinaciones de su ordenación estructural. El PGOU podrá modificarse según el art. 38 y concordantes LOUA.

7. No se consideran modificaciones del Plan:

A. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

B. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales.

C. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

D. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas que por su naturaleza puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación Urbanística y en la de Régimen Local.

E. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, que podrá realizarse mediante acuerdo de la Corporación, que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a la administración urbanística de la Junta de Andalucía.

8. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido agregado suponga la revisión del mismo.

#### 1.4. Interpretación del contenido y prevalencia de los documentos y determinaciones del Plan

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

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

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

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

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

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

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

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

H. Estudio de Impacto Ambiental.

I. Documento en Materia de Aguas.

2. Todos estos documentos serán igualmente vinculantes, según el alcance de los contenidos que corresponde a cada uno. Las propuestas de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las de los documentos informativos. El Plan General debe entenderse como un todo coherente, jerarquizado, articulado y complementario, en función de la especificidad de cada documento.

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

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

5. Si surgiesen dudas en la interpretación de determinaciones aparentemente contradictorias, prevalecerán las que resulten más favorables al mayor grado de protección y conservación del patrimonio, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, a los mayores porcentajes de dotaciones y al mejor cumplimiento de la función social de la propiedad, mediante el sometimiento de ésta al interés público general.

#### 1.5. Efectos de la aprobación del Plan

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

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

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

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

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

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

6. El derecho de cualquier ciudadano al acceso y consulta de su contenido.

#### 1.6. Régimen general de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación

Conforme a la habilitación del artículo 34.b y de la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el PGOU podrá regular el contenido de la situación legal de fuera de ordenación.

-El régimen general aplicable en el municipio es el previsto en la legislación urbanística con algunas singularidades, que se caracteriza por las siguientes reglas:

A) Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

B) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

C) Excepcionalmente podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Se consideran obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales (cimientos, muros resistentes, pilares, forjados, armaduras de cubiertas, etc.).

Tendrán la condición de parciales aquellas obras que no afecten a más del 30% de alguno de los elementos estructurales definidos en el párrafo anterior.

D) Las construcciones y usos que se hallaren en zonas verdes, espacios libres, viales públicos o zonas de uso para dotaciones de equipamiento de dominio público, (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal), son declarados, expresamente por estas normas, fuera de ordenación totalmente incompatibles con el planeamiento y no se podrán realizar ningún tipo de obra de consolidación (ni parcial ni circunstancial).

-Tolerancias relativas a actividades económicas (industrial, terciario, etc...) en fuera de ordenación.

A) Aquellas actividades debidamente legalizadas, existentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido identificadas expresamente en el instrumento de planeamiento como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas expresamente incompatibles en el término municipal o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su normal funcionamiento siempre que se mantenga la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida.

B) En aquellas actividades que quedaran en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen y/o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal funcionamiento, incluso renovaciones y ampliaciones (sin sobrepasar la edificabilidad de la zona en que se encuentren ubicadas), siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan.

C) Las precedentes tolerancias no se considerarán “reservas de dispensación” en la obligatoriedad y ejecutividad de las determinaciones del Plan, sino, objetivamente, previstas de modo general en estas Normas para la preservación del patrimonio urbano, cualesquiera que sea su nueva circunstancia urbanística. En el caso de que se pretenda la ejecución de una nueva edificación o reedificación de la existente se deberá ejecutar en plena conformidad con el planeamiento vigente.

### 1.7. Usos y obras provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar las obras de urbanización o edificación proyectadas.

3. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrán de ponderarse los siguientes aspectos:

- A. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del planeamiento, atendiendo a su desarrollo previsible.
- B. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
- C. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
- D. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

4. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

A. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

5. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

- A. Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cesación de los usos y restauración de los terrenos.
- B. Acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

### 1.8. Previsión de plazos

1. El presente PGOU contiene entre sus documentos la Programación con la previsión de los plazos de desarrollo y ejecución del planeamiento en función de la necesidad de los suelos a transformar, la clase de suelo y los instrumentos de ordenación.

2. El incumplimiento de plazos puede dar lugar al cambio del sistema de actuación o sustitución por gestión indirecta en cada una de las fases de la programación, en los términos previstos en la LOUA.

### 1.9. Determinaciones estructurales del Plan General

1. Tienen carácter de estructurales las siguientes determinaciones del PGOU:

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

- B. Las relativas al Suelo No Urbanizable de Especial Protección y del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, así como las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
  - C. Las relativas a las regulaciones de los elementos calificados de Sistemas Generales.
  - D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.
  - E. Las referidas a las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.
  - F. Las referidas a los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
  - G. Las relativas al suelo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
  - H. Las determinaciones referidas a la preservación de los ámbitos y elementos que son objeto de especial protección por su valor histórico, arquitectónico o cultural.
  - I. Las relativas al régimen de protección y utilización de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.
2. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas en su contenido básico (superficie, funcionalidad y posición en la trama urbana) por el planeamiento urbanístico de desarrollo, con independencia de las adaptaciones que pueda llevar a cabo por su mayor precisión topográfica y catastral.

#### **1.10. Reservas de suelo para vivienda protegida**

1. Los sectores con uso residencial de baja densidad, inferior a quince viviendas por hectárea, que no contemplen tipologías de vivienda plurifamiliar, podrán resolver la reserva de suelo regulada en el artículo 10 LOUA de alguno de los modos siguientes:
- A. Mediante acuerdo con el Ayuntamiento, disponiendo del suelo preciso y la ordenación urbanística adecuada en otro ámbito de planeamiento capaz de permitir el uso de vivienda plurifamiliar en una situación urbana similar o más favorable, que deberá desarrollarse de manera que coincida en el tiempo con el área o sector principal.
  - B. Mediante acuerdo con los propietarios de otro ámbito de planeamiento en las mismas condiciones anteriores, que asuman el exceso de vivienda protegida por encima del 30%. Dicho acuerdo deberá ser aceptado por el Ayuntamiento.
2. El Ayuntamiento podrá establecer reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo, que en suelo urbano y urbanizable de uso residencial deberán destinarse a viviendas protegidas en más del 50% de la edificabilidad residencial. Mediante acuerdos con los propietarios de sectores comprendidos en el apartado 1 de este artículo, éstos le podrán ceder el aprovechamiento necesario para compensar el exceso sobre el 30% de vivienda protegida, de los sectores desarrollados sobre estas reservas.

## TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

### 2.1 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

#### 2.1.1. Desarrollo del Plan

El desarrollo del planeamiento urbanístico previsto en el presente PGOU, se realizará de acuerdo con los artículos 12 a 15 LOUA, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

1. Planes de Sectorización, en suelo urbanizable no sectorizado.
2. Planes Parciales, en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.
3. Planes Especiales, en toda clase de suelos.
4. Estudios de Detalle, en suelos que alcancen la condición de urbanos.

#### 2.1.2. Planes de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el Plan General y complementando su ordenación, respetando su estructura general y criterios sobre asignación de aprovechamientos y dotaciones.
2. El cambio de categoría de suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia de suelo urbanizable sectorizado a medio plazo para atender las necesidades del municipio por agotamiento de su capacidad o por la imposibilidad de implantar determinados usos y tipologías cuya demanda en el municipio justifica la transformación de categoría.
3. En la Memoria del Plan de Sectorización deberá justificarse el cumplimiento de los requerimientos del artículo 12 LOUA.
4. La delimitación del sector o sectores que sean objeto de transformación, garantizará que la división en sectores no reduce la aplicación de los estándares del artículo 17.1 LOUA y Anexo del Reglamento de Planeamiento, al conjunto del ámbito de sectorización, con independencia de la asignación de otros sistemas generales, equivalentes como mínimo, a los que el Plan General asigna a otros ámbitos comparables por su posición en la trama urbana, uso y densidad.
5. Los Planes de Sectorización contendrán obligatoriamente las determinaciones de gestión y condiciones de plazos y ejecución establecidas en el artículo 18.2 y 18.3 apartados b y c, LOUA.

#### 2.1.3. Planeamiento de iniciativa particular

El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de éstos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger las siguientes:

1. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

2. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la conservación de las mismas.

3. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación, aún cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate.

4. Compromisos en orden a:

Cumplimiento de plazos del planeamiento, respetando las previsiones del Plan General.

C. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos, en tanto que no sean recibidas por el Ayuntamiento y, en el caso de entidades de conservación, una vez recibidas las mismas.

D. La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el artículo 21 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, así como de dar traslado de copia de las mismas al Ayuntamiento.

E. En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

5. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación

6. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiera del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista en el artículo 130 LOUA cuando se actué por compensación.

#### 2.1.4. Concreción de los aprovechamientos en la ordenación detallada

1. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito, en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado.

2. En ningún caso se admitirá que, del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir en unos usos y tipologías concretos la edificabilidad asignada por este Plan, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine unos menores excesos o unos mayores defectos de aprovechamiento objetivo respecto de los previstos en el Plan General para cada uno de los sectores o áreas.

3. Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano o no urbanizable, o bien para la

ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito, ni una alteración del aprovechamiento objetivo total superior a un 10% del asignado por el Plan.

4. Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada, de acuerdo con el artículo 61.5 LOUA y este Plan General, podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables, mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

#### 2.1.5. Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo

Cada uno de los sectores del Suelo Urbano no consolidado y Urbanizable sectorizado, así como las áreas de reforma interior que precisan Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas del Plan General, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1. Las reservas de terrenos de carácter local para dotaciones públicas cumplirán las prescripciones de la ficha y demás normas particulares de este Plan General para el ámbito de ordenación, respetando en todo caso los mínimos establecidos en el artículo 17 LOUA. Las exenciones previstas en el apartado 2 del mismo artículo LOUA para sectores de suelo urbano no consolidado, son asimismo aplicables a ámbitos más reducidos, normalmente ocupados con edificaciones y vienen establecidas en el propio Plan General.
2. En las áreas de reforma interior se respetarán por el planeamiento Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimas en las fichas y normas particulares del Plan General para cada ámbito. De no venir fijadas las dotaciones en el Plan General, las establecerá el planeamiento Especial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.5 LOUA, tomando como referencia los porcentajes de espacios libres y dotaciones públicas de otras áreas comparables en usos, densidades y posicionamiento en la trama urbana, donde el Plan General los haya definido.
3. Salvo indicación expresa en contrario, el trazado viario y las zonas de reserva para dotaciones (espacios libres y equipamientos comunitarios) de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo, tienen carácter orientativo, tanto en su forma como en su posición, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente, previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.
4. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos y la mejor accesibilidad, normalmente próximas a itinerarios de transporte público o zonas de aparcamiento y asociadas a áreas peatonales.
5. Las reservas para centros deportivos buscarán agrupaciones para conseguir tamaños mínimos de parcela de cinco mil (5.000) metros cuadrados donde pueda inscribirse un rectángulo de cuarenta y cinco por sesenta y cinco (45x65) metros.

6. El viario de conexión con otros ámbitos y las reservas dotacionales contiguas a las de ámbitos inmediatos, deberán mantener o mejorar su vinculación, trazado y funcionalidad respectivas.

7. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

- A. Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
- B. Distribuyéndolas adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los centros tanto desde la red viaria como desde la red peatonal, localizándolas próximas a itinerarios de transporte público o zonas de aparcamiento y asociadas a áreas peatonales.

8. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.

9. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos naturales de interés) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de arbolado singular o conjuntos de árboles.

10. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuado a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

11. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de sectores y áreas que tengan carácter residual por localización, pendiente superior al 25% ó estar situadas en las zonas de protección de viales, cauces o redes de infraestructuras, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado.

12. La dotación mínima de espacios libres y equipamientos públicos localizados en áreas de reforma interior centrales tomará como referencia la media del Plan General para las áreas previstas: diez (10) metros cuadrados de suelo por cien metros de techo para espacios libres y cinco (5) metros cuadrados de suelo por cien de techo para equipamientos públicos.

13. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas, excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.

14. Todas las reservas dotacionales exigidas por el Plan General tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.

15. El Plan General y los planes Parciales y Especiales podrán prever que la ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprendan la urbanización y edificación, de acuerdo con el artículo 86 LOUA.

#### 2.1.6. Condiciones del viario en el planeamiento de desarrollo

1. El diseño de las vías pertenecientes a la red estructural es vinculante en tanto compete al Plan General, con las adaptaciones permitidas para su desarrollo. El diseño es orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas.

2. Los viales secundarios que tienen continuidad más allá del ámbito o sector, representados en la documentación gráfica del Plan, son vinculantes en lo referido a su anchura, capacidad de tráfico, posición y rasante, cuando ésta se especifique, con los posibles ajustes que el planeamiento de desarrollo justifique como mejora. El diseño es orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas.

3. En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado así como en los sectores del urbanizable sectorizado, el resto de los viales secundarios señalados en los Planos de Ordenación y en las Fichas, en conexión con otros sectores, son vinculantes en su funcionalidad (origen y destino, capacidad de tráfico, anchuras y secciones globales), pudiendo modificarse por el planeamiento de desarrollo el trazado concreto diseñado siempre que no se altere su contenido básico y se justifique la mejora de la solución propuesta.

4. Los estacionamientos en zonas residenciales serán preferentemente en línea, con 2,20 metros de anchura libre.

5. En suelo urbanizable, y siempre que sea posible en suelo urbano, el ancho mínimo del viario rodado será de doce (12) metros, salvo en viviendas unifamiliares, donde podrá ser de diez (10) metros.

6. Como criterios de calidad del viario, se establecen las secciones siguientes, pudiendo el planeamiento usar o modificar puntualmente estos criterios, manteniendo las condiciones del conjunto, sin reducir el porcentaje de aceras ni la capacidad de tráfico.

- Hasta 7 metros: exclusiva o prioritaria para el peatón
- Hasta 8 metros: peatonal o con capacidad para 1 carril sin aparcamientos. Aceras mínimas: 35% de la sección total; sección mínima de 1,50 metros.
- Entre 8, 5 y 11 metros: capacidad de 1 carril más aparcamientos. Aceras mínimas: 35% de la sección total; sección mínima de 1,50 metros.
- Entre 10 y 17 metros. Capacidad variable de 1 ó 2 carriles y aparcamientos. Aceras mínimas: 35% de la sección total; sección mínima de 2 metros.
- Más de 17 metros. Capacidad entre 2 y 4 carriles y aparcamientos. Aceras mínimas: 40% de la sección total; sección mínima de 3,5 metros.
- A partir de 30 metros de ancho, los viales llevarán carril bici de doble sentido (2x1,20 metros). En todos los viarios, el carril bici computa como acera.
- Las aceras de ancho superior a 2,5 metros llevarán arbolado cuando las redes de servicios dejen un ancho libre mínimo de 1 metro. Con más de 3 metros, el arbolado es obligatorio.

7. Criterios de compatibilidad medioambiental:

A. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo a incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

B. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.

8. En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

9. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

10. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior adaptarán los criterios de este artículo a la realidad de cada situación concreta, en beneficio en primer lugar del peatón, seguido de la capacidad de tráfico y por último de los aparcamientos en viales.

#### 2.1.7. Planes Parciales

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de modo que legitima directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario en las fichas particulares, a las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan General para cada sector.

4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, edificabilidades y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenido en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

5. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, puede ser:

- A. Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Las normas obligatorias y vinculantes tienen carácter delimitador, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que cuantitativa y objetivamente beneficien al interés público.

B. Recomendación de carácter indicativo de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel. Cualquier modificación debe ser justificada y no reducir los estándares públicos.

C. Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido, pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

6. La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una desviación superior a 20 puntos porcentuales respecto de la proporción sobre la edificabilidad total asignada en la ficha.

7. En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de usos terciarios nunca puede ser inferior al 10% de la edificabilidad total del sector, salvo que en la ficha expresamente se prevea otra cifra.

8. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

9. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el Plan General, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él, facilite su gestión sin alterar la de los sectores colindantes y resulte conveniente para su mejor ordenación.

#### 2.1.8. Planes Especiales

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspecto sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o problema que debe ser regulado.

2. La legislación urbanística confiere a estos planes unos contenidos abiertos, admitiendo finalidades análogas a las que explícitamente cita, lo que les diferencia claramente de los demás planes. En este sentido, deben interpretarse como finalidades análogas las que cumplen objetivos del Plan General aunque supongan modificaciones de las previsiones establecidas, si con ello se mantiene o mejora la calidad de la ordenación desde el beneficio público.

3. Los Planes Especiales podrán ser:

A. De desarrollo del presente Plan, al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General con las finalidades del artículo 14 LOUA.

B. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstos en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 14 LOUA.

C. No previstos en el Plan General pero conformes con todas sus determinaciones, en cuyo caso se asimilan al planeamiento de desarrollo, como complemento de la ordenación del Plan General o de otros Planes.

D. No previstos en el Plan General pero conformes con sus determinaciones estructurales, proponiendo modificaciones de su ordenación pormenorizada potestativa, en cuyo caso están sujetos a las mismas

limitaciones de los planes parciales en sus respectivos ámbitos, respetando las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el Plan General.

E. En el mismo caso del apartado anterior, no se entenderán como modificaciones de la ordenación pormenorizada las adaptaciones de su ordenación en ámbitos que respeten los parámetros de densidad y aprovechamiento cuando obedezcan a circunstancias no previstas en el Plan General que exijan intervenciones de rehabilitación o sustitución de la edificación. Según el ámbito y alcance de sus determinaciones, la figura procedente será un Plan Especial o Estudio de Detalle.

4. Cuando su misión es ordenar, son de aplicación a los Planes Especiales las determinaciones de los Planes Parciales. Asimismo, los Planes Especiales pueden incluir todas las finalidades, objetivos y determinaciones propias de los Estudios de Detalle en su ámbito de actuación.

5. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

6. Los Planes Especiales que tengan como finalidad establecer, desarrollar, definir y, en su caso ejecutar, modificar o proteger infraestructuras, dotaciones o equipamientos, podrán redactarse en cualquier clase de suelo y sistema, tanto general como local. Podrán redactarse en cualquier momento, sin respetar los plazos previstos para el desarrollo del ámbito donde se encuentren, debiendo motivar el Ayuntamiento la conveniencia y oportunidad de su redacción.

#### 2.1.9. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto complementar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en ámbitos reducidos de suelos que tengan o alcancen la consideración de urbanos, de acuerdo con el artículo 15 LOUA. En este sentido, además de complementar al planeamiento en suelo urbano, podrán formularse en ámbitos de suelo urbanizable ordenado, en las condiciones del artículo 55.1 LOUA.

2. Los Estudios de Detalle, de acuerdo con el artículo 15 LOUA, podrán establecer la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización de suelos dotacionales cuando desarrollen otro planeamiento, así como en las condiciones del Artículo 2.1.8 apartado 3.E. También podrán establecer y ordenar los suelos destinados a viviendas de protección pública.

3. En todo caso, podrán fijar y/o reajustar alineaciones y rasantes de cualquier viario, así como las determinaciones del apartado anterior, en caso de estar establecidas por el planeamiento.

4. Podrán ajustar a la realidad las decisiones de trazado sin que ello suponga modificación del planeamiento, cuando se basen en errores o insuficiencia de la cartografía de dicho planeamiento anterior.

5. Los Estudios de Detalle tienen las limitaciones del artículo 15.2 LOUA, entendiendo el viario incluido dentro del suelo dotacional público y por lo tanto debiendo respetar su funcionalidad y superficie.

6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de ordenación, no pudiendo alterar el uso exclusivo o dominante. Cualquier aumento de altura máxima o número de plantas deberá justificar la mejora en la imagen urbana sin ocasionar perjuicios a terceros.

7. En los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores, áreas y unidades de ejecución del suelo urbano, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.

8. Asimismo, en desarrollo del planeamiento, podrán ordenar volúmenes abarcando más de una manzana, aunque no sean contiguas, trasvasando edificabilidad, siempre que lo permita el planeamiento para el conjunto.

#### 2.1.10. Documentación de los Estudios de Detalle.

1. Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle, la de la procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

2. Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas. - Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

3. Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por las Normas, así como todas las demás condiciones establecidas en los artículos anteriores.

4. Planos de la ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones a escala 1:200; se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:200) por tramos completos de las calles.

## 2.2 OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### 2.2.1. Ordenanzas Municipales

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las

determinaciones de los Planes. 2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por la legislación de régimen local, correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento de Abla.

### 2.2.2. Catálogos Complementarios del Planeamiento.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

## 2.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### 2.3.1. Unidades de ejecución delimitadas en el Plan

1. El Plan General delimita directamente ámbitos de planeamiento y ejecución en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado. Dichos ámbitos pueden ser áreas, sectores y ámbitos menores sometidos a operaciones sistemáticas; todos ellos, salvo que las fichas particulares determinen lo contrario, constituyen unidades de ejecución.

2. El planeamiento de desarrollo podrá modificar las unidades establecidas por el Plan General y establecerlas donde no lo estén.

3. En todo caso, por el procedimiento del artículo 106 LOUA, podrán delimitarse unidades de ejecución cuando no las contenga el planeamiento, o modificar las que estuviesen previstas.

4. Las unidades de ejecución podrán ser continuas o discontinuas siempre que aseguren su idoneidad técnica y viabilidad económica, permitiendo el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

5. A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

6. Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo en otro caso, articularse por el planeamiento, mecanismos tendentes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución, de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.

7. La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando la programación de actuaciones dé lugar a desarrollos no simultáneos, exigirá que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para desarrollar su función urbana de manera autónoma. En otro caso, las actuaciones que se ejecuten primero, habrán de contener las mayores dotaciones y quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

### 2.3.2. Sistemas de actuación

#### 1. Elección del sistema:

A. El sistema de actuación se fijará en el planeamiento de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, de acuerdo con el artículo 107.2 LOUA.

B. Para la elección motivada del sistema, el Ayuntamiento atenderá a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella. Todo ello, de acuerdo con el artículo 108.1 LOUA.

2. Establecimiento del sistema. El sistema de actuación quedará establecido de acuerdo con las disposiciones del artículo 108.2 LOUA.

3. Modificación del sistema. La sustitución del sistema de compensación seguirá el contenido y procedimiento del artículo 89, 109 y concordantes LOUA.

### 2.3.3. Plazos de ejecución y efectos

1. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento, o por el procedimiento a que hace referencia el artículo 88.1 LOUA para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, sin producirse los mismos, se procederá, previa declaración de incumplimiento, a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

2. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la mensualidad prevista para la aprobación del mismo sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento, a los efectos del apartado anterior.

3. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización que, en su caso, se establecen en las Normas Particulares para los ámbitos de sectores o áreas en los que se delimiten Unidades de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la mensualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en apartado 1.

4. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación 5. De forma bianual, se determinará por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que de forma necesaria deban de desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento

adecuado las decisiones que correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

### 2.3.4. Gastos de Urbanización en actuaciones sistemáticas

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución quedan establecidos en el artículo 113 LOUA. En general, comprenden todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación, de modo que ésta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación.

2. Los gastos de gestión incluirán los que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y proyectos de urbanización, así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas, tales como levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, anuncios, comunicaciones y publicaciones, etc, más los gastos administrativos y de dirección del sistema que establezca el Ayuntamiento.

3. Los gastos de urbanización, incluida la gestión, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

4. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución, los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios limítrofes a dicha unidad, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

5. Cuando el planeamiento lo establezca, los gastos de urbanización incluirán la financiación de infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución.

6. De acuerdo con el artículo 113 LOUA, El Plan General, el Convenio Urbanístico, o la correspondiente concesión administrativa, podrán establecer cargas de urbanización que impliquen tanto obras de urbanización como de edificación, sean de sistemas generales o locales, interiores o exteriores a la Unidad de Ejecución.

### 2.3.5. Ejecución material del planeamiento

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases:

- A. De urbanización.
- B. De parcelación.
- C. De edificación.
- D. De otras actuaciones urbanísticas.
- E. De actividades e instalaciones.
- F. De excavaciones arqueológicas.

### TÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### 3.1. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

##### 3.1.1. Ámbito de aplicación y excepciones

1. Estas Normas Generales serán de aplicación en todo lo que les afecte, a las edificaciones que se lleven a cabo tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable y en suelo no urbanizable.
2. Prevalecerán sobre estas Normas Generales las Ordenanzas particulares de cada zona, cuando así lo estipulen.
3. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o complementando el presente Plan General se atenderán a las especificaciones de estas Normas Generales, sin contradecirlas ni alterarlas.
4. Se cumplirán las determinaciones dispuestas en el Decreto 293/2009, de 7 de junio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, el DB-SUA, Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación (RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad) y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, a tenor de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, de acuerdo a sus artículos 46 y 48.

##### 3.1.2. Parcelaciones

1. El PGOU define unas condiciones mínimas con carácter general y zonal, que podrán modificarse mediante el planeamiento parcial o especial.
2. En suelo urbano, las parcelas inferiores a la mínima, originadas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, serán edificables.

#### 3.2. CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

##### 3.2.1. Alineaciones y rasantes

1. Alineación oficial, exterior, de viario, o simplemente alineación, es la determinación gráfica contenida en los planos de ordenación completa del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas.
2. Línea de edificación o de fachada es la intersección del plano de la fachada exterior (o interior, en su caso) del edificio con el terreno.
3. Se considera edificación alineada a vial aquella en que coinciden las dos alineaciones anteriores.
4. En todas las calles con circulación rodada donde se produzcan estrechamientos menores de seis (6) metros el Ayuntamiento podrá señalar chaflanes o retranqueos obligatorios que faciliten el tránsito, de acuerdo con los criterios siguientes:

A. En solares entre medianeras, uniendo los puntos extremos de las fachadas colindantes.

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

5. El Plan General establece las alineaciones basándose en la cartografía topográfica y catastral de sus planos de información. Con objeto de mejorar la capacidad del viario suprimiendo obstáculos, facilitando giros en esquinas o posibilitando pequeños ensanches, el Ayuntamiento, basándose en la realidad, podrá modificar la alineación establecida en el PGOU siempre que no modifique predios colindantes, en cuyo caso se necesitará Estudio de Detalle.

##### 3.2.2. Ocupación

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. A los efectos del establecimiento de este parámetro, se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
2. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.
3. La superficie de los patios de ventilación, de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.
4. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

##### 3.2.3. Superficie Libre de Parcela

1. Superficie o espacio libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedasen libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.
4. Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres de que se trate con el tratamiento adecuado al uso, comprendiendo:
  - Pavimentación, iluminación, cerramientos
  - Jardinería, arbolado y red de riego
  - Bancos, papeleras, elementos de recreo y demás mobiliario, elementos deportivos, etc.
5. Si el espacio libre se incorpora al viario público deberá tratarse como tal y cederse al dominio público.

**3.2.4. Superficie construida y edificabilidad**

1. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos. No obstante, a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad definido en este PGOU, no se computarán las plantas de sótano.
2. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m<sup>2</sup>t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m<sup>2</sup>s).
3. Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:
  - A. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
  - B. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
  - C. Los cuerpos volados computarán al 100%, salvo los balcones.
  - D. Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.
4. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:
  - A. Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.
  - B. Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.
  - C. Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc... o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.
  - D. Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 m.
  - E. Las terrazas de cuerpos retranqueados (áticos) y los balcones.

**3.2.5. Superficie útil**

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

**3.2.6. Sólido Capaz**

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

**3.2.7. Altura del Edificio**

Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

1. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
2. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
  - a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
  - B) Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.
3. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
4. El número de plantas indica el número de las situadas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja.

**3.2.8. Altura Máxima**

Altura máxima es la señalada en los planos de Ordenación Completa. Por encima de dicha altura únicamente se permiten las construcciones e instalaciones del Artículo 7.2.14.

1. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente. De no especificar otra las normas particulares, la relación es la siguiente:

Núm. de plantas del edificio	Altura máxima (metros)
1	4,50
2	7,50
3	10,50
4	13,50
5	16,50

2. Por norma general, en el planeamiento de desarrollo, la proporcionalidad entre altura máxima de la edificación y ancho de calle, no debe superar la razón 3:2 como criterio general. Este aspecto no será de aplicación en actuaciones en suelo urbano consolidado.
3. En los casos de edificios existentes, la altura máxima del Plan General opera en los casos de sustitución, permitiéndose las obras de conservación y mejora de la edificación existente.

**3.2.9. Consideración de la Condición de Altura**

1. De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable, cuando sea obligatoria la alineación a vial, será de una planta menos que la fijada como altura máxima.
2. Excepcionalmente, y por causa justificada, mediante Estudio de Detalle o figura superior se podrá permitir la edificación con alturas inferiores a la establecida como mínima en el párrafo anterior.

**3.2.10. Ancho de Vial**

1. Ancho de vial, o ancho de calle, es la distancia ente alineaciones exteriores opuestas de una vía pública, medida del modo siguiente:
2. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

**3.2.11. Altura libre interior**

1. La altura libre interior de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo, o falso techo, acabado, de la misma planta.
2. La altura interior mínima entre forjados incluye una posible cámara de aire.
3. La altura libre interior mínima depende del uso pormenorizado. Será:
  - En Planta Baja de uso viviendas 2,50 metros
  - En Planta Baja de otros usos 3.00 metros
  - En Plantas Piso 2,60 metros
  - En Plantas Sótano 2,20 metros
4. La altura libre interior de las plantas piso podrán aumentarse en un diez por ciento sobre las previstas en las ordenanzas de zona, cuando el uso lo exija.

**3.2.12. Definición de planta baja**

1. Es aquella planta cuyo pavimento está situado entre 1,40 m. por debajo y 1,40 m. por encima de la rasante oficial de acera si la fachada está alineada a vial, y de la rasante definitiva del pavimento exterior de la calzada, medida junto al bordillo, en línea de fachada, si se trata de edificación aislada.
2. En los casos de parcelas que den a fachada a dos viales opuestos de diferente cota, en las Ordenanzas con alineación vial, la cota de la Planta Baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.
3. En el caso de edificación aislada, se adoptará el criterio anterior de manera análoga, tomando como referencia la línea de fachada.

**3.2.13. Medición de altura y número de plantas**

1. Cuando la edificación está alineada a vial se seguirán las reglas siguientes:
  - A. La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de fachada en cada solar y desde la rasante oficial de acera, hasta el plano superior del forjado de la última planta.
  - B. En el caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable, debiendo cumplir cada uno las condiciones de planta baja, permitiéndose en calles de pendiente superior al 20% un ancho de módulo de 5 m. La altura exterior máxima, se medirá a partir de la cota de pavimento de la planta baja.

2. En parcelas con edificabilidad inferior a 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o en los casos de edificación aislada, la altura máxima y el número máximo de plantas se determinarán tomando como referencia la cota del terreno en el lugar de implantación de la edificación. En cualquier punto de la planta baja se cumplirá la altura máxima y el número de plantas.

**3.2.14. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima**

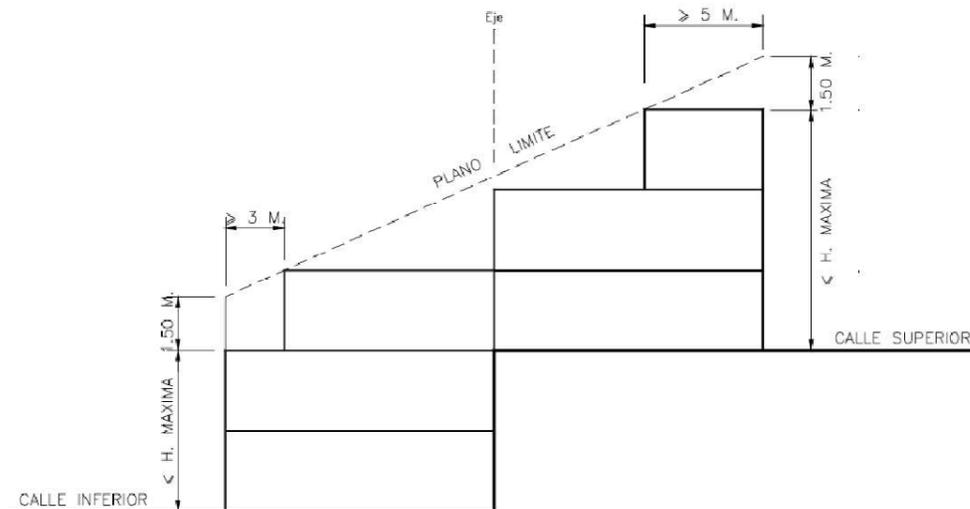
Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

1. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas, todos ellos carentes de aprovechamiento, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, así como elementos diáfanos para ocultación de maquinaria, en edificios en que esté justificado.
2. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
3. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, armarios o cuartos de telecomunicación, antenas necesarias, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,5 m. (excepción hecha de las antenas propiamente dichas, que tendrán la altura imprescindible) y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. Los remates de cajas de escaleras, ascensores y cuartos o armarios de telecomunicación tendrán como máximo las dimensiones estrictas de su uso. Los cuartos de depósitos e instalaciones no podrán sobrepasar la dimensión de 12 m<sup>2</sup> útiles (salvo casos debidamente justificados por las características especiales del edificio al que sirven).  
Todos estos remates deberán situarse a una distancia mínima del plano de fachada igual a su altura, con un mínimo de tres (3) metros.
4. Las plantas ático, cuando así lo especifiquen las normas particulares. Englobarán todas las instalaciones y demás construcciones permitidas.
5. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
6. Los elementos de instalaciones que sirvan a la edificación, tales como chimeneas de ventilación de humos y gases, que si están a menos de 3 metros de la fachada, deberán integrarse en otros elementos del edificio (casetones, remates, antepecho, etc). Sobresaldrá la altura imprescindible para cumplir su función.
7. Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.
8. En la instalación de captadores solares o de ascensores para supresión de barreras, ambas sobre edificios existentes, el Ayuntamiento interpretará estas normas considerando el interés de la mejora y el respeto a los colindantes.

**3.2.15. Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas**

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

2. Cuando se edifique en terrenos situados entre calles con distinta cota, o altura máxima, la edificación se escalonará en cuerpos de fondo mínimo tres (3) metros, que no podrán rebasar el plano inclinado que une los puntos superiores de las alturas máximas respectivas incrementadas en 1,5 m. El cuerpo más elevado, aún superando dicho plano inclinado, podrá alcanzar un fondo de cinco (5) metros.



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

4. Los Planes, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, podrán establecer parámetros diferentes de los señalados en este artículo, demostrando su necesidad y su mejor integración en el ambiente.

### 3.3 CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN

#### 3.3.1. Consideración del entorno

1. Las nuevas construcciones deberán analizar los elementos urbanos del entorno para justificar la decisión de integrarse o singularizarse.
2. A tal fin, en la documentación gráfica y escrita de todo proyecto se habrá tenido en cuenta el análisis del entorno que hará referencia a los elementos reseñados en este capítulo y ello se traducirá en una cuidadosa selección de materiales, vuelos, cornisas, remates, dimensión de huecos, detalles constructivos, etc... de manera que toda obra nueva tienda a mejorar la calidad ambiental. También se tomarán en consideración la topografía del terreno, la posible vegetación existente (pública o privada), el impacto sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con la vía pública, la adecuación formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

#### 3.3.2. Fachadas

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde la vía pública. Se exceptúan únicamente las partes de medianerías que puedan quedar ocultas al edificar los colindantes.
2. Cuando la edificación se encuentra próxima a un edificio singular deberá reforzar su integración en el entorno, a fin de constituir parte del telón de fondo del edificio o elemento singular.
3. Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos, el color, etc... en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas de la manzana en que se sitúe la edificación.
4. Los huecos de Planta Baja deberán estar definidos en el proyecto, componiendo en forma, dimensiones y materiales, con los del resto. Deberá prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta, aún cuando el diseño del hueco sea posterior. En este mismo sentido, se prohíben intervenciones fuera del límite estricto de los huecos, que no tengan en cuenta la homogeneidad de la planta baja y su relación con el resto del edificio (revestidos específicos para un local, etc).
5. Los planos de proyecto de fachadas contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc) de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos. Aparecerá el mobiliario urbano de calle y, en edificios entre medianerías, las fachadas de los colindantes.
6. Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 m. de las fincas contiguas en todas las plantas.

#### 3.3.3. Materiales

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, pero debido a la ausencia ya expuesta de referentes culturales y con el fin de evitar un uso desordenado o inadecuado de materiales (dada la enorme variedad hoy existente) se establece la siguiente regulación:

1. El ladrillo cerámico visto ha sido utilizado históricamente en la provincia como símbolo de singularidad de la edificación, por lo que su uso en el resto de edificios debe ser por principio, restrictivo, debiendo justificarse únicamente por razones de integración en el entorno inmediato (predominio en la manzana, en la calle, o por razones de integración en el paisaje rural).
2. Salvo las excepciones anteriores, no se podrá usar el ladrillo cerámico visto, de modo exclusivo ni mayoritario (más del 15% de cada fachada).
3. Cuando el tono de la fábrica sea blanco o muy claro, los morteros serán obligatoriamente del mismo color.
4. Se prohíbe expresamente el revestimiento de fachada árido proyectado o alicatados. Solamente se permitirá el uso de piezas cerámicas de grandes dimensiones en zócalos o en paños que supongan menos del 15 % de la superficie de la fachada por motivos compositivos y estéticos. Se entiende por pieza de grandes dimensiones aquella que es mayor en alguno de sus lados a 60cm.

#### 3.3.4. Vuelos y salientes

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

2. Los vuelos cerrados y miradores computan a efectos de edificabilidad. No computan los balcones y retranqueos de plantas (en áticos, por ejemplo).

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

C. Vuelo máximo:

- 1) Calles de ancho menor de 6 m: 0,30 m
- 2) Calles de ancho entre 6 y 8 m: 0,50 m.
- 3) Calles de ancho superior a 8 m: 0,75 m.

D. Longitud máxima: 2,00 metros y la separación mínima entre ellos será de 1,00 metros, sin superar el 70% del ancho del tramo de fachada, en cada planta.

4. Los salientes máximos como las cornisas no superarán 30 cm.

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

6. En edificación aislada, los vuelos y salientes son libres, sin poder sobresalir de la alineación, y subordinados a las demás condiciones estéticas.

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

8. Los cuerpos volados quedarán separados de las fincas contiguas una distancia de 1,00 m.

9. Cualquier cuerpo saliente deberá quedar separado del bordillo como mínimo 40 cm.

### 3.3.5. Cubiertas

1. Las cubiertas serán planas. No se admiten cubiertas inclinadas.

2. Cuando por razones suficientemente motivadas, se justificase la colocación de una cubierta inclinada, esta no podrá suponer más del 25% de la superficie de en planta de la edificación.

3. Queda prohibido, la colocación de tela impermeabilizante protegida como material de acabado último en obras de nueva planta y de rehabilitación integral. Solamente se permitirán en actuaciones de reparaciones puntuales sobre edificaciones ya existentes. Se recomienda acabar las cubiertas cuando no sean transitables con grava.

### 3.3.6. Medianeras o paramentos al descubierto

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

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

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

4. Cuando una edificación pueda originar medianerías que no puedan ser tapadas por las colindantes en aplicación de la normativa, deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de dichos colindantes y abrir huecos.

### 3.3.7. Cerramientos

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,80 m. de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes en instalaciones que albergan actividades para cuya existencia es imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

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

B. A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.

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

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

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

### 3.3.8. Protección del arbolado

1. El arbolado existente deberá conservarse, cuidarse y protegerse de plagas, evitando su deterioro.

2. Cuando una obra pueda afectar a un árbol público o privado, se señalará en la solicitud de licencia, reflejando su situación.

3. La necesaria sustitución del arbolado existente será a cargo del responsable de su pérdida. El nuevo árbol será de igual o similar especie y como mínimo, del mismo porte.

### 3.3.9. Instalaciones vistas

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

2. En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 m de altura que puedan afectar la vía pública. Cuando se prevean locales en planta baja, los proyectos preverán la posibilidad de extracción y la posible climatización.
3. Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, etc...) aparecerán en los planos del proyecto.

### 3.3.10. Publicidad exterior

1. El Ayuntamiento podrá redactar unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad donde se recoja todo lo concerniente a esta materia. El traslado a las Ordenanzas de toda la normativa del Plan sólo requerirá innovación del mismo si se altera el significado de sus determinaciones.
2. En suelos urbanos sólo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.
3. Los anuncios de comercios u oficinas, se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines.

### 3.3.11. Condiciones particulares en la zona CASCO HISTÓRICO

Las construcciones o instalaciones de carácter temporal o permanente que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar la percepción visual del Casco Histórico, deberán contemplar medidas encaminadas a su mimetización con el entorno. En el caso concreto de las permanentes como condensadores de aire acondicionado, canalones vistos de materiales no tradicionales como el PVC visto, depósitos de almacenamiento de agua en cubiertas, y demás elementos que por su imposibilidad técnica deban quedar vistos, tanto desde la calle como desde la altura, deberán ser ocultados en lo posible mediante cerramientos que eviten su visualización, o mediante pintura o revestimiento de color blanco. Para los de carácter temporal, se deberán ocultar mediante mallas o telas de color blanco.

Los elementos que forman las instalaciones necesarias para suministros, generación y consumo energéticos, como los centros de transformación, deben ser pintados en color blanco en su mayoría, pudiendo quedar las cubiertas en color gris. Las tapas de las taquillas de contadores deberán quedar mimetizadas en la fachada en lo posible y siempre en color blanco o imitación a madera. El cableado que discurre por fachadas deberá quedar oculto en cajeados que imiten cornisas o recercados cuando se realicen de conservación y mantenimiento que afecten a las fachadas. En los casos de obras de nueva planta, siempre que sea posible, el cableado se adaptará para que discurra debajo del acerado o pavimento del viario. Se deberá justificar convenientemente la imposibilidad de adoptar esta medida.

Las instalaciones necesarias para las telecomunicaciones, antenas, se colocarán siempre que sea posible, retranqueadas de las alineaciones a viario un mínimo de tres (3) metros, y en caso de antenas parabólicas o de telefonía móvil, además su color deberá ser blanco o gris, quedando prohibidos expresamente otros colores.

Los elementos como rótulos, señales y de publicidad exterior, deberán guardar respeto a la imagen de casco histórico y tradicional de Abla, empleando acabados lo más neutros posible, no permitiendo carteles luminosos tipo neón estridentes.

## 3.4 CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

### 3.4.1. Clases de patios

1. Patio de parcela: es el situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
  - A. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
  - B. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.
  - C. Patios vivideros, o espacios libres vivideros, si por sus características y dimensiones permiten la ventilación e iluminación de las piezas habitables exteriores que dan directamente a él.
2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas. Si cumple las condiciones, puede ser vividero.

### 3.4.2. Medición de la Altura de los Patios

1. Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura, a efectos de la medición de patios, al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno, dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la cara superior del último forjado de la edificación a la que sirve, incluyendo las construcciones por encima de la altura máxima en la longitud que afecten.
2. En el caso de que por encima de la altura máxima de las fachadas que den directamente al patio haya construcciones retranqueadas, no influirán para el cálculo de la altura aquellas que queden englobadas dentro de un plano inclinado 60º respecto a la horizontal y trazado desde el borde superior del forjado de la fachada que da al patio.

### 3.4.3. Dimensiones de los patios de parcela

- 1.- Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustaran a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
- 2.- En las edificaciones la dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el artículo anterior, siendo sus medidas las siguientes:
  - a) En los patios interiores a los que den locales vivideros en usos distintos del de vivienda, se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $H/3$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3 m y 9 m<sup>2</sup> para la superficie.
  - b) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

c) Los patios vivideros tendrán una superficie mínima de cien (100) metros cuadrados, no siendo las luces rectas nunca inferiores a diez (10) metros.

d) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, debiendo cumplir las condiciones propias de cada tipo de patio.

CUADRO SUPERFICIE MÍNIMA PATIOS EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES				
	DIÁMETRO	SUPERFICIE	DIÁMETRO MIN	SUPERFICIE MIN
Estancias vivideras	H/3	H2/8	3m	9m <sup>2</sup>
Cocinas	H/5	H2/10	3m	9m <sup>2</sup>
Aseos	0,15H	H2/20	2m	5m <sup>2</sup>
Otros usos	0,15H	H2/20	3m	9m <sup>2</sup>

H = Altura del patio, calculo según Art. 7.5.6.

CUADRO SUPERFICIE MÍNIMA PATIOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
	DIÁMETRO	SUPERFICIE	DIÁMETRO MIN	SUPERFICIE MIN
Estancias vivideras	H/3	H2/8	2m	8m <sup>2</sup>
Cocinas	H/5	H2/10	2m	8m <sup>2</sup>
Aseos	0,15H	H2/20	2m	4m <sup>2</sup>
Otros usos	0,15H	H2/20	2m	8m <sup>2</sup>

H = Altura del patio, calculo según Art. 7.5.6.

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

4.- No se permite realizar la cubrición de los patios, con ningún tipo de cubierta, abierta o cerrada, cuando exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a una pieza habitable (dormitorios y cuartos de estar) en usos de vivienda, o en locales vivideros en usos distintos del de viviendas.

5.- No se permite ningún tipo de construcción en los patios que suponga alteración dimensional o funcional de algunos de los parámetros en esta normativa.

6.- Quedan exceptuados de las dimensiones mínimas los patios de iluminación de piezas de circulaciones interiores, que no podrán suplir las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de escaleras.

#### 3.4.4. Dimensión de los Patios Abiertos

1.- La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3) y como mínimo de tres (3) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

2.- Los patios abiertos a fachada, en las zonas de ordenanza donde se permite, cumplirán las siguientes condiciones:

a) En las zonas de edificación alineada obligatoriamente a vial, en tipología de manzana cerrada, se prohíben retranqueos en planta baja, a fin de no romper la continuidad de la alineación, con las condiciones recogidas en la propia Ordenanza.

b) Estarán separados de las esquinas y de los muros medianeros, un mínimo de 6 metros, garantizando siempre la ocultación de medianerías vistas.

c) La profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no será superior a la mitad del frente, el cual será como mínimo de 3 metros. En viviendas unifamiliares se permite que el fondo sea igual que el del frente.

#### 3.4.5. Cota de Pavimento

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a medio (0,5) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que abran a él huecos de luces o ventilación.

#### 3.4.6. Acceso a Patio

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana y vivideros deberán permitir el acceso de vehículos de bomberos, mediante un acceso a vía pública que, como mínimo, tendrá un ancho de cinco (5) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, mediante rampas. Permitirán el acceso de vehículos de emergencia con una sobrecarga de uso mínima de 20kN/m<sup>2</sup>.

2. Todos los patios contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos. Se exceptúan los patios de luces de edificios de viviendas plurifamiliares, donde el uso y disfrute podrá ser privativo de la planta con acceso al mismo. En este caso, las divisiones tendrán hasta 120 cm de altura máxima si son opacas y hasta 180 cm si son transparentes.

#### 3.4.7. Construcciones en los Patios

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

#### 3.4.8. Cubrición de Patios

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

2. Los cuerpos de luces cumplirán las condiciones de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

3. En estas condiciones, los patios no computarán como superficie edificada.

**3.4.9. Dimensión de los Patios Ingleses**

Estos patios se permiten únicamente en viviendas unifamiliares. Tendrán una anchura mínima de 250 cm y estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

**3.4.10. Evacuación de aguas residuales y pluviales**

1. Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. Las acometidas a la red se efectuarán en la forma prevista en la Ordenanza correspondiente.
2. En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, las aguas residuales se tratarán mediante sistemas de depuración individuales, autorizados por el Ayuntamiento, estancos, situados en el interior de las parcelas, con previsión de conectar a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales viertan directamente al alcantarillado y se elimine la depuración individual.
3. El desagüe de los bajantes de aguas pluviales deberá canalizarse hasta el alcantarillado urbano destinado a recoger dichas aguas pluviales, allí donde existe este servicio. En los restantes casos, deberán evacuar con la menor molestia posible a los peatones.
4. Se prohíben los bajantes salientes de fachada en planta baja.

**3.4.11. Evacuación de humos**

1. Se prohíbe la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Todo humo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
3. Los conductos se elevarán como mínimo, un metro por encima de la cubierta más alta.
4. Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, no obstante en locales será obligatorio la evacuación de humos a través de cubierta.

**3.4.12. Elementos de circulación interior**

1. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores, pasajes comerciales y similares.
2. En los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas de los mismos abren hacia ellas, el ancho de rellano no será menor a 1,50 metros. En caso contrario ó puertas deslizantes, el ancho mínimo será de 1,20 metros.
3. Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20x1,20 m. en el punto de arranque del tiro, y en edificios de uso público 1,70 x 1,70. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local. Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 metros.

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

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

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

- A. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
- B. Su ancho no será inferior a 5,00 m.
- C. Habrá de comunicarse en dos puntos, como mínimo, a la vía pública, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana.

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

**3.4.13. Escaleras**

1. El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 metros, ni podrá plantear soluciones de escalera que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,80 m.
2. El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro cuando existan huecos de locales sobre él.
3. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m. salvo en vivienda unifamiliar.
4. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. El hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie mínima de 0,70 m<sup>2</sup>.
5. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficies de iluminación a 1 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de al menos 0,50 m<sup>2</sup>.
6. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan, cuente con vestíbulos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.
7. La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 19 cms. y el ancho de huella mayor o igual a 27 cms.

## TÍTULO 4. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

### 4.1. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo.
4. En Suelo Urbano, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas se integrarán como separata complementaria, debidamente valorada, en el proyecto de edificación.
5. Los proyectos y obras de urbanización contendrán la previsión de plazos de ejecución de las obras, incluyendo su mantenimiento hasta la total recepción por el Ayuntamiento, o entidad de conservación en su caso.
6. Se cumplirán las determinaciones dispuestas en el Decreto 293/2009, de 7 de junio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, el DB-SUA, Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación (RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad) y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, a tenor de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, de acuerdo a sus artículos 46 y 48.

### 4.2. Contenido de las obras de urbanización

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme al artículo 98 y 113 LOUA:
  - A. Las previas de demolición de edificaciones y demás elementos que resulten incompatibles con el planeamiento.
  - B. Las de vialidad, comprendiendo 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.

- C. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- D. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliar de agua potable.
- E. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
- F. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
- G. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
- H. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.
- I. Cuantas otras contuvieran los planes.

2. Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando éstas sean exteriores a la unidad.
3. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atender las necesidades previstas. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costo la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios, de acuerdo con las compañías suministradoras.
4. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

### 4.3. Condiciones de Diseño del Viario.

1. En los Proyectos de Urbanización o Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización que contemplen pavimentación de calles y aceras deberán observarse los criterios de diseño que se establecen a continuación. Estos criterios serán orientativos para el suelo urbano consolidado y de cumplimiento obligatorio en los nuevos desarrollos.
2. Diseño. Se deja la máxima libertad al proyectista con las limitaciones de las diferentes legislaciones.
  - Se permiten calles peatonales o de coexistencia sin calzada diferenciada en viarios de 8 o menos, debiendo diferenciar el tramo peatonal del destinado a vehículos mediante diferencias de pavimentos.
  - El carril para tráfico ligero tendrá una anchura como mínimo de 2,75 m y 3,25 m para pesado.
  - Cada banda de aparcamiento tendrá una anchura de 2,20 m para vehículos ligeros y 2,50 m para pesado. Siempre que sea posible se dispondrán orejas en las esquinas.
  - Las aceras tendrán un ancho mínimo tal que en todo su desarrollo posea una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m. En zonas urbanas consolidadas se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso no sea inferior a 1,50 m.
  - A partir de anchos de calle superiores a 3,00 m se dispondrá arbolado.

3. Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos. Los elementos puntuales de mobiliario urbano, arbolado, vados, postes, cuadros de instalaciones y cualquier obstáculo, irán colocados en el tercio exterior de la acera, permitiendo una anchura libre restante igual o mayor de 1,80 metros.

4. No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrán a partir de 2,20 metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

5. La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 metros.

6. En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,50 m. En los casos en que por imposibilidad física en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,50 metros se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".

7. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de personas con discapacidad se dispondrán rampas como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos. Cumplirán la normativa de supresión de barreras urbanísticas en vigor.

8. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, tendrán una altura de entre 0,75 y 0,90 m y una luz libre mínima entre ellos de 180 centímetros. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. La anchura libre de acera entre el bolardo y la alineación oficial será de 1,80 m y entre la cara exterior de este y el límite de bordillo deberá quedar libre una dimensión igual a 40 cm.

9. En calles de nuevo trazado, la anchura total de la sección calzada-aparcamientos-aceras no podrá ser inferior a doce (12) metros.

10. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

11. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada. Se estará a lo dispuesto en la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas en vigor.

12. Redes de Servicios:

- Su trazado y dimensiones contarán con el visto bueno de las Compañías suministradoras.
- Todas las canalizaciones serán enterradas y preverán las posibles o futuras ampliaciones.
- Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía, con las reservas necesarias para las sucesivas ampliaciones o incorporaciones de suelo. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

13. Aparcamientos públicos

Se asegurará la dotación de aparcamientos comprendida entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> del ámbito de actuación ordenado. De ellas se reservarán, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de cuarenta siempre requerirá como mínimo una plaza. Estas plazas serán independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Estas plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 220 cm de ancho por 450 cm de largo. Para las reservadas para personas con movilidad reducida serán de 500 cm de largo por un ancho de 220 cm más una zona de acceso contigua de 150 cm.

14. El Ayuntamiento, podrá obligar al promotor de las obras de urbanización, a incorporar en las actuaciones sobre suelo urbanizable y en sectores de urbano no consolidado, la inclusión de carriles bici.

#### 4.4. Condiciones relativas a las pavimentaciones

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

1. La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar construido el pavimento por la sub-base, la base definitiva y una capa de rodadura provisional. Se ejecutarán también los bordillos y la capa de asiento de las aceras, así como todas las acometidas particulares a las redes de la edificación prevista, que quedarán situadas en las aceras.
2. En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva de la calzada, que se instalará sobre el pavimento de la primera etapa siempre que no se aprecien deterioros de importancia.
3. Las aceras serán de material antideslizante y el modelo tendrá el visto bueno del ayuntamiento antes de su colocación.

#### 4.5. Condiciones relativas al abastecimiento

1. Cuando el agua no proceda de la red municipal se indicará su procedencia, debiendo justificarse su disponibilidad y calidad mediante los correspondientes aforos y análisis oficiales.
2. En todas las parcelas deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento debiendo disponerse, si fuese necesario, los medios adecuados para asegurar el abastecimiento de los puntos de consumo más elevados.
3. Para el dimensionamiento de la red se tendrá en cuenta la demanda potencial en las zonas circundantes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente.
4. El diámetro mínimo de la red de abastecimiento se establece en 80 mm.
5. Deberán instalarse hidrantes contra incendios en la red de abastecimiento, según la normativa vigente.

#### 4.6. Condiciones relativas al saneamiento

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

2. Los colectores se dimensionarán para los caudales que puedan producirse aguas arriba.
3. El diámetro mínimo será el establecido por la compañía suministradora.

#### 4.7. Plantaciones de arbolado y jardinería

1. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra en número adecuado al espacio urbano en el que se localicen y dispuestos en función de las características de la especie a plantar, de modo que su secuencia proporcione la mayor sombra posible. En aceras de ancho superior a 3 metros, será obligado plantar árboles e instalar bancos y papeleras cada veinticinco (25) metros lineales.
2. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguran su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Toda plantación de arbolado llevará su línea de riego conectada a la red municipal.
3. Se protegerá al máximo el arbolado existente, tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.
4. En los Proyectos de Urbanización el tamaño del arbolado será de un perímetro que asegure su pervivencia.
5. Los árboles serán preferentemente de sombra o frondosos, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano. Primará la implantación de especies autóctonas.
6. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluida la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
7. La zona más baja de la copa del árbol deberá quedar por encima de 2,20 m de altura.
8. Se estará siempre a lo dispuesto en la normativa en vigor sobre eliminación de barreras arquitectónicas y accesibilidad.

#### 4.8. Condiciones particulares en la zona CASCO HISTÓRICO

Se prestará especial cuidado en el diseño y ejecución de elementos de urbanización dentro del límite grafiado como CASCO HISTÓRICO. Conforme se vayan ejecutando actuaciones de reurbanización en esta área, estas deberán adaptar el diseño actual a uno más acorde con los valores tradicionales del centro del núcleo. Para ello se establecen los siguientes parámetros.

-Se suprimirán las diferencias de altura entre asfalto y acerado, disponiendo superficies a igual cota que difuminen los espacios destinados a vehículos y a personas, diferenciando ambas con materiales o texturas. El acabado deberá ser o imitar el sistema tradicional de adoquinado, empedrado o enlosado con lajas de pizarra. Solo en casos suficientemente justificados se podrá emplear como terminación el asfalto. Se primará la señalización horizontal sobre la vertical siempre que sea posible.

-El mobiliario urbano deberá emplear principalmente materiales tradicionales y diseños sencillos, evitando la utilización de estilos alejados de la tradición alpujarreña tales como los art decó y modernistas.

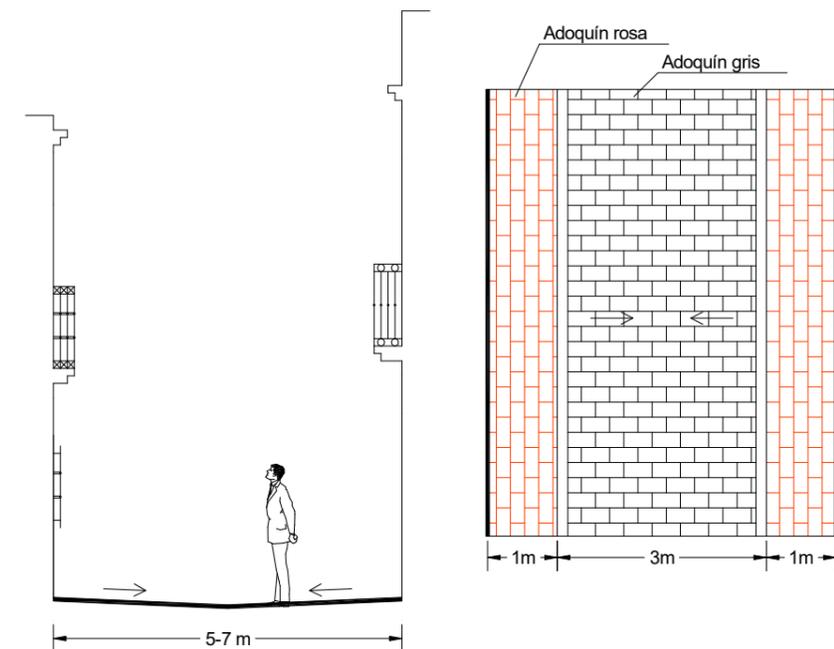
-Se estará en todo momento a lo dispuesto en las diferentes legislaciones sobre utilización y accesibilidad.

-La ubicación de elementos destinados a la recogida de basura seguirá patrones de funcionalidad y protección visual del entorno, primando el uso de colores neutros como el gris frente al verde, y la identificación de tipo de residuos mediante letreros en vez de hacerlo por colores.

A continuación se representan, esquemáticamente, un esquema de alzado, sección y planta representativas del núcleo histórico de Abla.



Fachada tipo en calle



Sección tipo de calle y planta de la misma

## TÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

### 5.1. DETERMINACIONES GENERALES

#### 5.1.1. Regulación de los usos en las distintas clases de suelo

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el Art. 10 de la LOUA, el Plan General deberá determinar, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

1. En suelo urbano consolidado, la regulación del uso pormenorizado.
2. En los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, los usos globales de cada sector.
3. En suelo urbanizable no sectorizado, los usos incompatibles con esta categoría de suelo.
4. En suelo no urbanizable, los usos permitidos, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

#### 5.1.2. Desarrollo de la regulación de usos

1. Los Planes Parciales de Ordenación, en sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, y los Planes Especiales, en áreas urbanas de reforma interior, podrán regular de forma más específica la implantación de usos en sus ámbitos. Dicha mayor precisión podrá afectar al ámbito físico de localización o de tolerancia de los usos, a su distribución en el interior de las edificaciones o las clases de usos admitidos, salvo el uso global que no podrá ser modificado.
2. Los Planes Parciales de Ordenación en suelo urbano y urbanizable y los Planes Especiales podrán modificar los usos pormenorizados de carácter potestativo propuestos en el Plan General de acuerdo a la normativa específica para cada categoría de suelo y con lo previsto en la ficha urbanística de cada ámbito de planeamiento.
3. En suelo no urbanizable, el Plan General regula el umbral mínimo de restricción de usos. Por tanto, los Planes Especiales de Protección del Paisaje, del Medio Natural, de las Vías de Comunicación, de los Usos Agrícolas, así como los de Mejora del Medio Rural, podrán establecer mayores niveles de protección o incluir la prohibición de otros usos que se consideren perjudiciales.
4. Los Planes Especiales de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, Cultural o Arquitectónico o del Medio Ambiente, así como los Catálogos, podrán establecer mayores limitaciones de los usos, en razón de la naturaleza del objeto protegido.
5. Toda transformación de usos necesitara de un expediente igual que para su primera implantación.

#### 5.1.3. Clases de usos

A efectos de este Plan General y de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que las desarrollan, se establecen las siguientes clases de usos:

1. Por el grado de detalle de su aplicación:
  - a) Uso global.
  - b) Uso pormenorizado.
  - c) Uso complementario.

d) Uso básico.

2. Por su relación con otros usos de la misma zona o área:

- a) Uso principal.
- b) Uso compatible o permitidos.
- c) Uso prohibido.

3. Por su carácter demanial:

- a) Uso público.
- b) Uso privado.

4. Por el carácter de su aplicación:

- a) Uso temporal.
- b) Uso provisional.
- c) Uso permanente.

#### 5.1.4. Usos globales, pormenorizados, complementarios y básicos

1. El uso global caracteriza a una zona, unidad, sector o ámbito del territorio. Es la referencia para el planeamiento de desarrollo.
2. Uso pormenorizado es el que caracteriza a cada parcela y constituye la máxima definición por el planeamiento.
3. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o de las propias Normas, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con este.
4. El uso básico constituye el nivel máximo de desagregación de los usos, es característico de un local y viene determinado por la clase de actividad y su situación en el interior de la edificación. Dentro de una parcela o edificio podrán coexistir varios usos básicos siempre que sean compatibles. El uso básico concreto deberá especificarse en todas las solicitudes de licencia de obra, de apertura o funcionamiento.

#### 5.1.5. Usos principales, compatibles y prohibidos

1. Los usos globales admiten como uso principal o dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al principal, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, o por el planeamiento de desarrollo.
2. El concepto de uso principal está asociado a un ámbito y se considera como tal, el que tiene asignada más superficie edificable en dicho ámbito. Cuando se trate de un edificio, la superficie considerada será la útil.
3. Se consideran usos compatibles aquellos que pueden implantarse en un ámbito de cualquier magnitud, en coexistencia con el uso principal, debiendo cumplir cada uno de ellos sus condiciones particulares.
4. Son usos prohibidos aquellos que se impiden en este Plan General o en los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

**5.1.6. Usos públicos y privados**

1. Son usos públicos, a los efectos de este Plan, los que se desarrollan sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada, gestionado por la Administración o por los particulares en régimen de servicio público, que posibilita la utilización y disfrute por todos los ciudadanos.
2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

**5.1.7. Usos temporales, provisionales y permanentes**

- 1.- Son usos temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado pero revocable a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.
- 2.- Son usos provisionales los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la Licencia correspondiente quedara sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización alguna a requerimiento del Ayuntamiento de Abla.
- 3.- Se consideran usos permanentes, los que se establecen sin límite temporal.

**5.1.8. Tipos de usos globales y pormenorizados.**

GLOBALES	PORMENORIZADOS	
Residencial	Vivienda unifamiliar adosada	
	Vivienda unifamiliar aislada	
	Vivienda unifamiliar aislada en agrupación	
	Vivienda plurifamiliar	
Turístico	Hotelero	
	Alojamientos Turísticos	
Industrial	Industria no compatible con el territorio	
	Industria no compatible con el medio urbano	
	Industria y almacenaje	
	Talleres artesanales y pequeña industria	
Terciario	Comercial	Local Comercial
		Agrupación comercial
		Grandes superficies
	Oficinas	
	Espectáculos y Salas de reunión	

Aparcamientos y Garajes		
Equipamientos	Docente	
	Deportivo	
	Servicios de interés público y social	Sanitario
		Asistencial
		Cultural
		Administrativo
		Mercados
		Servicios urbanos
		Religioso
	Residencias	
Cementerios		
Defensa		
Espacios libres		
Transportes e infraestructuras	Viario	
	Infraestructura básica	
Agropecuario		

**5.1.9. Condiciones generales de los usos.**

Los usos deberán cumplir la normativa estatal y autonómica que les fuera de aplicación. Solamente podrán instalarse en entornos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas, debiendo cumplir además las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas. Ninguna actividad podrá superar los niveles de ruido, molestia o contaminación permitidos por la normativa vigente, ni en su origen de emisión ni en su afección a otros usos permitidos por el planeamiento.

**5.1.10. Usos en los Sótanos.**

En los sótanos solo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamientos y garajes.
3. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante.

**5.1.11. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.**

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

**5.1.12. Recogida y evacuación de residuos.**

1. Cada edificio debe de disponer de un almacén de contenedores y espacio de reserva con las características establecidas en el DB-HS-2 en su apartado 2.1.

**5.1.13. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los usos serán de aplicación:

1. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
2. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, dentro de la zona sujeta a la actuación.

**5.1.14. Régimen del subsuelo.**

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.
2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse.
3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

**5.2. USO RESIDENCIAL****5.2.1. Definición y usos pormenorizados.**

Es el dedicado principalmente al alojamiento de las personas, pudiendo destinarse también a otros usos compatibles. Se consideran comprendidos en el uso residencial en viviendas las instalaciones fijas, anejos vinculados o no, los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización adscritos a las mismas.

El uso de vivienda comprende como usos pormenorizados, los siguientes:

1. Vivienda unifamiliar adosada es la situada en parcela independiente o agrupada horizontalmente con otras del mismo uso, tenga o no concreción física en el espacio esa segregación, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.
2. Vivienda unifamiliar aislada es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado, cuenta con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público y en el que existe una separación a linderos en todas sus fachadas.
3. Mancomunidad en tipología de unifamiliar aislada. Es el conjunto de viviendas unifamiliares aisladas, con acceso independiente a cada una de ellas desde vía pública o zona común, que se asienta sobre una parcela mancomunada,

con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

4. Vivienda colectiva o plurifamiliar es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, resolviendo el acceso a las viviendas desde espacios comunes, que actúan como elementos de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

**5.2.2. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para este uso en las Ordenanzas Municipales de Edificación del T.M. de Abla serán de aplicación:

1. En las obras de nueva edificación.
2. En las obras de reforma, rehabilitación y reconstrucción en la parte y condiciones que les afecte.

**5.2.3. Condiciones generales de las viviendas.**

1. Toda vivienda se compondrá, como mínimo de vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que puedan vivir en ella, con una superficie útil superior a 30 m<sup>2</sup>. Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomaran dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.
2. Toda pieza habitable de viviendas, tendrá huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y al menos dos de sus habitaciones vivideras darán a vía pública o a espacio libre público o privado en el que pueda inscribirse un círculo de quince metros de diámetro frente a los huecos de iluminación y ventilación de la vivienda; en el caso de apartamentos de un dormitorio, bastará con que el salón-comedor abra huecos a vía pública o espacio libre público o privado en las condiciones indicadas anteriormente. Se consideran piezas habitables los salones y dormitorios.
3. Se admite la unión de las cocinas con el estar-comedor en un único recinto.
4. La altura libre inferior mínima medida verticalmente entre suelo y techo será de 250 cm al menos en el 75% de la superficie útil de la vivienda, pudiendo reducirse hasta 220 cm en el resto de la vivienda estando preferentemente en vestíbulos, pasillos, aseos, baños y lavaderos.
5. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras no será inferior a un decimo (1/10) de la superficie útil de las mismas; en las habitaciones no vivideras (baños, aseos, trasteros y despensas) se permite la ventilación forzada e iluminación por cualquier sistema artificial. Las cocinas eliminarán humos por conductos verticales al exterior y nunca a fachada, bien exterior o a patio.
6. Las dimensiones mínimas de las estancias y la organización interior se ajustara a las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán, en función del número de dormitorios, la siguiente:

nº dormitorios	E (m <sup>2</sup> )	E+C+K (m <sup>2</sup> )
1	14	20
2	16	20

3	18	24
4	20	24

b) Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>, que se pueden dividir en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de lavadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/hora.

c) La superficie útil mínima de los dormitorios, será de 8 m<sup>2</sup> para los individuales y 12 m<sup>2</sup> para los dormitorios dobles. En toda vivienda deberá existir un dormitorio doble o dos individuales adosados.

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

e) Los pasillos interiores a las viviendas tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de 0,90 m, no permitiéndose ni puntualmente un estrechamiento.

f) El vestíbulo tendrá una superficie mínima de 1,25 m<sup>2</sup> y anchura mínima de 1,10 m.

g) Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, disponiendo esta habitación de una bañera o plato de ducha mínimo de ciento veinte (120) centímetros de longitud, de un lavabo y de un inodoro. Si en la vivienda existe un solo baño, el acceso al mismo se realizará desde vestíbulos o pasillos, si bien en apartamentos de un dormitorio podrá realizarse desde este.

h) En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la calle, con un mínimo de 5 metros lineales por persona, pero si por imposibilidad manifiesta no pudiera ser así se procederá a definir un método alternativo.

7. Los servicios e instalaciones de las viviendas deberán ajustarse a las condiciones siguientes:

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

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

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

d) Las instalaciones para el depósito de basuras en los edificios en que se prevean, se ubicarán en los portales en locales específicos para ello, debidamente ventilados, disponiendo de sistema de lavado y evacuación de aguas conectado a la red. Se atenderá a lo especificado a al respecto en el DB-HS 2 en su apartado 1 o normativa que lo sustituya.

8. Los accesos a las viviendas desde el exterior y entre piezas diferentes dentro de la vivienda, se ajustarán a las condiciones siguientes:

a) En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

b) En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirve, de acuerdo con la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de eliminación de barreras arquitectónicas.

c) Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 202 cm de altura y 82,5 cm de anchura.

d) Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de las viviendas serán de 202 cm de altura, de 62,5 cm de anchura en cuartos de aseo y 72,5 cm de anchura para el resto.

e) Se garantizará el mantenimiento y uso del suelo de los patios comunitarios bien por la comunidad de vecinos, o por los usuarios de los mismos. Si es por la comunidad tendrá un acceso al nivel en que se encuentren, para posibilitar su uso y mantenimiento.

9. El usuario de una vivienda podrá acceder libremente a ella desde el espacio público exterior. El portal en viviendas plurifamiliares tendrá unas dimensiones mínimas de 200 x 200 cm. ó lo que establezca el Decreto 293/2009; la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de ochenta y dos con cinco (82,5) centímetros.

10. En todo el recorrido de acceso a una vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrá un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros, y permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 metros. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación adecuado, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

11. Se prohíben las viviendas en sótano o semisótano.

12. El acceso a todas las dependencias de la vivienda se realizará a través de zonas cubiertas, no admitiéndose el acceso mediante escaleras o pasos descubiertos.

13. Se dispondrá de espacios de almacenamiento inmediato en las viviendas según se dispone en el DB-HS- 2.3.

#### 5.2.4. Dotaciones de aparcamientos en edificios de viviendas.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.5.5.2. Uso de Aparcamientos y garajes.

### 5.3. USO TURÍSTICO

#### 5.3.1. Definición.

El uso turístico comprende como usos pormenorizados los siguientes:

1. Uso Hotelero, que incluye los usos a que se destinan los establecimientos hoteleros, y que comprenden los siguientes cuatro categorías:

- Hoteles
- Hostales
- Pensiones
- Hoteles-apartamentos

y cualquier otro grupo de establecimiento hotelero que reglamentariamente se determine.

2. Otros alojamientos turísticos. Se incluyen en este apartado los usos a los que se destinan los establecimientos de alojamiento turístico, tales como apartamentos turísticos, inmuebles de uso turístico en régimen de

aprovechamiento por turno y otros definidos en legislación vigente en materia de turismo, excepto los establecimientos hoteleros indicados en el apartado 1. anterior, siempre que concurren en los principios de uso exclusivo y unidad de explotación.

### 5.3.2. Condiciones generales del uso hotelero

Las condiciones de aplicación a los diferentes grupos de establecimientos hoteleros serán las que para cada uno de ellos se establezca en la legislación sectorial correspondiente.

### 5.3.3. Condiciones de otros establecimientos de alojamiento turístico

1.- Se regulan en este Artículo todos los establecimientos de alojamiento turístico definidos en la legislación vigente en materia de turismo, con excepción de los establecimientos hoteleros regulados en el Art. 6.2.3., siempre que concurren en los principios de uso exclusivo y unidad de explotación.

2.- Las condiciones de los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento turístico serán las que para cada uno de ellos se establezca en la legislación sectorial correspondiente con las siguientes condiciones adicionales:

- a) Toda unidad de alojamiento que esté por debajo de la vivienda mínima descrita en el Art. 6.3.3. tendrá que cumplir lo dispuesto en la reglamentación sectorial turística.
- b) Cuando la superficie de este uso sea superior a 100 m<sup>2</sup> o 5 dormitorios, deberá tener acceso independiente, de cualquier otro uso compatible que pudiera existir en el mismo edificio.
- c) Todas las piezas de utilización general por el público, dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.

### 5.3.4. Dotaciones de aparcamientos en edificios turísticos.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.5.5.2. Uso de Aparcamientos y garajes.

## 5.4. USO INDUSTRIAL

### 5.4.1. Definición.

Es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se indican a continuación:

A. Actividades incluidas en el Anexo Primero de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental siguientes:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radioactivos.
4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea igual o superior a 1 MW.
5. Plantas siderúrgicas integrales.
6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
7. Instalaciones químicas integradas.
8. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
9. Plantas de fabricación de los aglomerados hidráulicos.
10. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
11. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

B. Actividades incluidas en el Anexo Segundo de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental siguientes:

1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
2. Fabricación de aglomerados asfálticos.
3. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:
  - Productos lácteos.
  - Cerveza y malta.
  - Jarabes y refrescos.
  - Mataderos.
  - Salas de despiece.
  - Aceites y harinas de pescado.
  - Margarina y grasas concretas.
  - Fabricación de harina y sus derivados.
  - Extractores de aceite.
  - Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
  - Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
  - Fabricación de féculas industriales.
  - Azucareras.
  - Almazaras y aderezo de aceitunas.
4. Coquerías.
5. Industrias textiles y del papel destinadas a:
  - Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
  - Obtención de fibras artificiales.
  - Tintado de fibras.

- Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

6. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

7. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en MCal/m<sup>2</sup>, superior a 200.

8. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:

- Fundición.

- Forja.

- Estirado.

- Laminación.

- Trituración y calcificación de minerales metálicos.

9. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:

- Embutido y corte.

- Revestimiento y tratamientos superficiales.

- Calderería en general.

- Construcción y montaje de vehículos y sus motores.

- Construcción de estructuras metálicas.

10. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

11. Fabricación del vidrio.

12. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

13. Fabricas de piensos compuestos.

14. Industria de aglomerado de corcho.

15. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

16. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

17. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

18. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

19. Fabricación de fibras minerales artificiales.

20. Instalaciones de fabricación de explosivos.

21. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosas al día.

22. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MW.

23. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del apartado A.

C. Actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental siguiente:

1. Talleres de géneros de punto y textiles.

2. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

3. Lavanderías.

4. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

5. Almacenes de abonos y piensos.

6. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.

7. Instalaciones de transformación de la madera y fabricación de muebles.

8. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

9. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

10. Centros de Manipulación y Comercialización de productos hortícola.

D. Actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental siguientes:

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

3. Lavado y engrase de vehículos a motor.

4. Talleres de reparaciones eléctricas.

5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

E. Otras actividades no incluidas en los apartados anteriores.

1. Reparación y tratamiento de productos de consumo domestico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo domestico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

2. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

#### 5.4.2. Condiciones de las industrias y almacenes.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial y almacenes serán de aplicación:

a) En los edificios o construcciones de nueva edificación.

b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

c) En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

3. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, compatible con la zona de que se trate, dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm, con un mínimo de 5

cm; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

4. Las edificaciones destinadas a estos usos, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción y por cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.
- b) Las escaleras tendrán una anchura no menor de 100 cm cuando den acceso a un local con capacidad hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm cuando su capacidad sea hasta 150 puestos de trabajo; y de 130 cm cuando la capacidad del local sea de más de 150 puestos de trabajo. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de 100 cm.
- c) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta 50 m<sup>2</sup> de superficie útil de taller.
- d) Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública. A estos efectos se establece que entre los muelles de carga y la línea de cerramiento de parcela deberá de existir una distancia de 10 m para carga y descarga de vehículos ligeros y 20 m para vehículos pesados.

5.- Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

#### 5.4.3. Actividades prohibidas en todo el Territorio Municipal

Con carácter general se prohíben en todo el Territorio Municipal las actividades siguientes:

- a) Vertederos de residuos especiales o peligrosos.
- b) Las comprendidas en los epígrafes 1, 2, 3, 5, 6 y 7 del apartado A del Art. 5.4.1.

#### 5.4.4. Actividades no compatibles con el medio urbano

Son las que deben estar situadas en suelo no urbanizable siguientes:

- a) Las comprendidas en los epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11 del apartado A del Art. 5.4.1.
- b) Las comprendidas en los epígrafes 1, 2, 4, 7, 12, 20, 21, 22 y 23 del apartado B del Art. 5.4.1.

#### 5.4.5. Actividades no compatibles con zonas residenciales

1.- Se consideran actividades no compatibles con zonas residenciales y que solo pueden implantarse en las zonas con Ordenanza Industrial las siguientes:

- a) Las indicadas en el artículo anterior.
- b) Las comprendidas en los epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 del apartado B del Art. 5.4.1.
- c) Las comprendidas en los epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del apartado C del Art. 5.4.1 y epígrafe 1 del apartado D del mismo Artículo.

#### 5.4.6. Dotaciones de aparcamientos en edificios industriales

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.5.5.2. Uso de Aparcamientos y garajes.

### 5.5. USO TERCIARIO

#### 5.5.1. Definición.

- 1.- El uso de servicios terciarios es el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como información, administración, gestión, intermediación financiera u otras, seguros, entretenimiento y otras similares.
- 2.- Se consideran incluidas en este uso los siguientes:
  - a) Comercial.
  - b) Oficinas.
  - c) Espectáculos y salas de reunión.
  - d) Aparcamiento y garajes.

#### 5.5.2. Uso Comercial

Es el que corresponde a la prestación del servicio de proporcionar mercancías al público, mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, u otros servicios a los particulares.

##### 5.5.2.1. Clasificación según Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

El uso comercial estará sujeto a lo que establece la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía, en cuanto a las clasificaciones y definiciones comerciales, de acuerdo con los artículos 3,4 y 23 de la citada Ley que a continuación se reproducen:

##### *Artículo 3. Actividad comercial minorista.*

1. *Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final.*
2. *En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:*
  - *La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.*
  - *La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.*
  - *La venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.*

##### *Artículo 4. Actividad comercial mayorista.*

1. Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- Otros comerciantes minoristas o mayoristas.

- Empresarios industriales o artesanos para su transformación.

**Artículo 23. Concepto de gran establecimiento comercial.**

1. A los efectos de esta Ley, tendrá la consideración de gran establecimiento comercial, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:

- 2.500 metros cuadrados, en municipios de más de 25.000 habitantes.

- 1.300 metros cuadrados, en municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes.

- 1.000 metros cuadrados, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

#### 5.5.2.2. Clasificación según localización espacial.

1. A los efectos de su localización espacial y para establecer condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

a) Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

b) Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

#### 5.5.2.3. Condiciones generales del uso comercial.

1. Las dimensiones de los establecimientos comerciales se ajustaran a las siguientes condiciones:

a) A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies no visitables por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

b) En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. Los espacios destinados a la circulación interior deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) En los locales comerciales de la categoría a), definidos en el apartado 1 del punto 6.5.2.2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvaran, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos, que garantizaran el acceso a las zonas comunes de las personas con movilidad reducida.

b) En los locales de las categorías b) y c), definidos en el apartado 1 del punto 6.5.2.2, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

3.- El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizaran en los lugares que provoquen menores recorridos.

4.- Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en la legislación vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

5.- La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con el. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en locales ya existentes con imposibilidad de aumentar su altura. Asimismo se permitirá en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

6.- Los aseos de los usos comerciales se ajustaran a lo siguiente:

a) Los locales comerciales dispondrán hasta 150 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo, de 150 m<sup>2</sup> a de 300 m<sup>2</sup>, se instalará un segundo inodoro y lavabo y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros; a partir de 300 m<sup>2</sup>, por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción, se dispondrá de un inodoro y un lavabo más para cada sexo.

b) Cuando exista más de un retrete, estos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

c) Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el apartado 1 del punto 6.5.2.2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

7.- Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá de una zona privada para carga y descarga y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

8.- Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, las fachadas se deberán integrar, en su diseño, con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

#### 5.5.2.4. Dotaciones de aparcamientos en uso comercial.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.5.5.2. Uso de Aparcamientos y garajes.

#### 5.5.3. Uso Oficinas

Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se incluyen en este uso las actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros Abla no lucrativos, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

#### 5.5.3.1. Condiciones generales del uso de oficinas.

1.- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que produce la actividad de la oficina.

2.- Los accesos interiores de las oficinas cumplirán las condiciones siguientes:

a) Todos los acceso interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

b) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

3.- El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizaran en los lugares que provoquen menores recorridos. La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) centímetros, la dimensión de la huella y la de la contrahuella vendrá fijada por el Código Técnico de la Edificación.

4.- Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en la legislación vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

5.- La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con el. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en locales ya existentes con imposibilidad de aumentar su altura. Asimismo se permitirá en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observara tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

6.- Los aseos en los locales de oficinas cumplirán las condiciones siguientes:

a) Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentara un retrete y un lavabo para cada sexo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

b) Cuando exista más de un retrete, estos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

c) En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

#### 5.5.3.2. Dotaciones de aparcamientos en uso de oficinas

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.5.5.2. Uso de Aparcamientos y garajes.

#### 5.5.4. Uso de Espectáculos y Salas de Reunión

El uso de espectáculos y salas de reunión es aquel destinado a actividades ligadas con la relación entre las personas, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

#### 5.5.4.1. Condiciones generales al uso de Espectáculos y Salas de Reunión

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la normativa vigente de Protección contra Incendios, y en los Decretos 293/2009 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan. Las discotecas y similares solo podrán situarse en suelo urbano y urbanizable de uso industrial y en suelo no urbanizable, debiendo cumplir el Reglamento de Calidad del Aire y demás normativa vigente. Si estas últimas se ubican en un recinto abierto, han de situarse al menos a 1.000 metros del suelo residencial más próximo (urbano o urbanizable). Si el recinto es cerrado no ha de cumplir la condición de los 1.000 metros.

**5.5.4.2. Dotaciones de aparcamientos en uso de Espectáculos y Salas de Reunión**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.5.5.2. Uso de Aparcamientos y garajes.

**5.5.5. Uso de Aparcamientos y garajes****5.5.5.1. Condiciones generales para la dotación de aparcamientos y garajes**

- 1.- Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
- 2.- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.
- 3.- La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
- 4.- Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en el establecimiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
- 5.- En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el computo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.
- 6.- Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se podrá eximir del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el centro histórico cuya superficie sea menor de quinientos (500) m<sup>2</sup> así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos (300) metros cuadrados.

**5.5.5.2. Dotaciones obligatorias de aparcamiento.**

- 1.- Las dotaciones mínimas de reserva de aparcamientos se situaran en el mismo edificio que genere la dotación y serán de una plaza para vehículo automóvil por:
  - a) Cada vivienda o apartamento de hasta 150 m<sup>2</sup> útiles, ubicando una segunda plaza por cada fracción de 80 m<sup>2</sup>, ubicado en el mismo edificio.
  - b) Cada 6 plazas o 2 apartamentos turísticos o 100 m<sup>2</sup> útiles de hotelero, centro comercial o recreativo.
  - c) Cada 100 m<sup>2</sup> útiles o 5 empleados de industria, como mínimo, adecuándose en todo caso al tipo de vehículo y cantidad precisos, según uso concreto.
  - d) Cada 2 camas en uso sanitario.

e) Cada 10 localidades en salas de fiestas, cines, teatros, gimnasios, espectáculos, congresos, etc., que podrán situarse al aire libre o cubiertos. Estas dotaciones podrán variar cuando las Ordenanzas Particulares de zona así lo estipulen.

f) Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

2.- Se exceptúa de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, a aquellos edificios que se sitúen en parcelas de suelo urbano consolidado, en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que su superficie sea inferior a 300 m<sup>2</sup>.
- b) Que su superficie sea inferior a la superficie mínima de parcela para la ordenanza de zona de que se trate.
- c) Que por la forma geométrica de la parcela, no sea posible su instalación.
- d) Que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tenga anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 metros.
- e) Que tengan acceso exclusivo por calles con importante uso peatonal o aceras con fuerte desnivel respecto a calzada.
- f) Las ampliaciones de edificios, con la planta baja ocupada en una fecha anterior a 5 años de la solicitud de la ampliación.

**5.5.5.3. Soluciones para la Dotación de aparcamientos**

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
- b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

**5.5.5.4. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos**

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- 1.- En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- 2.- En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.
- 3.- En edificios exclusivos, cuando no lo prohíban las condiciones particulares de zona.

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

**5.5.5.5. Plaza de Aparcamiento**

- 1.- Las plazas de aparcamiento, deberán tener como mínimo una dimensión útil de:

Motocicletas	1,50 x 2,50 m
Automóviles	2,30 x 4,50 m
Reservas para personas con movilidad reducida	(2,20 + 1,50 de zona de transferencia ) x 5,00 m

2.- No se considerara plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

3.- Se destinará un número de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, excepto en las correspondientes a viviendas unifamiliares. Estas plazas deberán situarse lo más próximas posible a los puntos de acceso y salida peatonal.

#### 5.5.5.6 Acceso a los Garajes

1.- Los garajes, excepto en los correspondientes a vivienda unifamiliar, dispondrán de una meseta con una anchura mínima de 250 cm y con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras para peatones, etc.). La pendiente máxima de este zaguán será del 6% y en el mismo no podrá desarrollarse ninguna actividad, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasara en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2.- Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- A una distancia menor de cinco (5) metros en la zona de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

3.- Las rampas rectas no sobrepasaran la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4.- Las calles de circulación interior de los garajes, a las que den plazas de aparcamiento, tendrán una anchura mínima de cinco (5) metros.

5.- En los garajes de menos de quinientos (500) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso peatonal el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio.

6.- Los garajes de quinientos (500) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal exclusivo para este. Para los que superen los mil (1000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes.

7.- En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.

8.- Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9.- Los accesos se situaran, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

10.-En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por el DB-SI.

11.-Los accesos de vehículos a los garajes tendrán una anchura mínima de 2,50 metros.

#### 5.5.5.7. Condiciones de los aparcamientos

1.- No se considerara plaza de aparcamiento aquel espacio que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

2.- Las plazas de aparcamiento se señalizaran convenientemente.

3.- El uso de aparcamientos, a veces denominado garaje, excluye en todo caso la implantación de cualquier actividad de reparación.

4.- Todos los elementos que componen la edificación, así como las instalaciones exigibles, deberán cumplir con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación, o disposición que lo sustituya, y demás normas vigentes de aplicación.

5.- Se dispondrá en las proximidades de cada acceso por la vía pública de un hidrante si fuese necesario según lo reflejado en el DB-SI 4, o disposición que lo sustituya.

6.- Las plazas de aparcamiento obligadas en uso residencial deben contar con, al menos, la preinstalación eléctrica para la recarga de las baterías de los automóviles, de manera que cada plaza disponga en sus inmediaciones de toma eléctrica. Estas preinstalaciones contarán como mínimo con el tubo de protección de cableado, que discurra desde la plaza de aparcamiento hasta la centralización de contadores en caso de plurifamiliar, o contador en caso de vivienda unifamiliar.

Para el uso Turístico, al menos el 5% de las plazas de aparcamiento obligadas, contarán con la instalación completa para recarga de batería de automóviles.

#### 5.5.5.8. Altura Libre de Garajes

La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo existir zonas puntuales y concretas señalizadas convenientemente con una altura de hasta doscientos veinte (220) centímetros.

#### 5.6.5.9. Escaleras en los garajes

Las escaleras tendrán un ancho mínimo según lo determinado por el CTE-DB-SI.

#### 5.5.5.10 Ventilación de los garajes

Se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-HS o documento vigente correspondiente.

#### 5.5.5.11. Cubierta de garaje

Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) toneladas/metro cuadrado.

#### 5.5.5.12. Utilización de los garajes

Solo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

#### 5.5.5.13. Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos en superficie se acondicionaran con vegetación, siempre que sea posible, de modo que quede disimulada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

### 5.6. USO EQUIPAMIENTO

#### 5.6.1. Definición y usos pormenorizados.

1.- Es uso de equipamiento o servicios públicos generales el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2.- Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- ◆ Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- ◆ Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- ◆ Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:
  - Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales o en plantas altas de edificios residenciales, siempre que la superficie destinada a este uso no sea superior a una planta ni a 200 m<sup>2</sup> construidos, en este caso se aplicaran las condiciones de oficinas.
  - Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
  - Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
  - Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
  - Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
  - Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policías y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público (correos, teléfonos públicos y similares).

- Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
- Alojamiento o Residencia comunitaria de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, personas con discapacidad, transeúntes, etc., excluyéndose el uso hotelero.
- Servicios en general, que comprende la prestación de servicios personales no encuadrados en ninguna de las categorías anteriores, tales como peluquerías y salones de belleza, fisioterapia, etc.
- ◆ Defensa y centros penitenciarios, que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.
- ◆ Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

#### 5.6.2. Condiciones generales de aplicación

- 1.- Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
- 2.- Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
- 3.- Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

#### 5.6.3. Compatibilidad de Usos

En las parcelas calificadas como equipamiento, se podrá disponer cualquier uso dotacional que coadyuve a los Abla dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

#### 5.6.4. Condiciones de las Edificaciones

- 1.- Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.
- 2.- Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.
- 3.- La edificación cumplirá con los siguientes parámetros:
  - ◆ El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.
  - ◆ La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
  - ◆ Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
  - ◆ Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

4.- En parcelas situadas en suelo urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran serán de aplicación las establecidas en el punto anterior.

5.- El Ayuntamiento de Abla podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

#### **5.6.5. Edificabilidad máxima edificable de equipamiento privado**

1.- Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima definida por la ocupación máxima autorizada y la altura máxima, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado construido por cada metro de suelo. Cuando se trate de dotaciones privadas existentes la edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

#### **5.6.6. Dotaciones de aparcamientos en uso comercial**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.5.5. Uso de aparcamientos y garajes.

#### **5.6.7. Uso Docente**

1.- Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superaran la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura si la ordenanza lo permitiera.

2.- Se considera compatible en edificios residenciales las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación. Cuando estas actividades se ejerzan en plantas altas, les será de aplicación las condiciones de las oficinas.

#### **5.6.8. Uso Deportivo**

1.- En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuara a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2.- En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superara el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3.- Se considera compatible en edificios residenciales las instalaciones deportivas privadas tales como gimnasios o similares, únicamente si se ejercen en plantas bajas o sótanos.

#### **5.6.9. Uso Servicios de Interés Público y Social**

1.- No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales.

2.- Los usos de Administración pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

3.- Los mercados y centros de comercio básico cumplirán, además, las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

4.- En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado salvo que el Plan lo determine pormenorizadamente.

5.- Cuando el Planeamiento no haya establecido expresamente la calificación para este uso y se pretenda implantar por ser compatible en la zona de Ordenanza en que se encuentre, se procuraran emplazamientos próximos a zonas verdes o viario estructurante, de forma que ocupen lugares predominantes dentro de la trama urbana para prestar un mejor servicio a la población a la que se destinan. En particular no podrán autorizarse estos usos en edificios con fachada a calles de ancho inferior a ocho (8) metros excepto los Servicios en general que podrán implantarse en cualquier lugar con las limitaciones que establezca la correspondiente Ordenanza de Edificación de la zona que se trate.

6.- Los usos Asistenciales y Religiosos no se consideran compatibles en los edificios destinados a usos residenciales, por lo que solo podrán autorizarse en edificios para estos usos exclusivos o compartidos con otros usos de servicios públicos.

7.- Los locales destinados a locutorios telefónicos públicos, deberán disponer de una zona de espera mínima de cien (100) metros cuadrados que se incrementara en diez (10) metros cuadrados por cada teléfono a partir de diez (10) teléfonos instalados.

8.- En locales destinados a usos de residencia comunitaria, en ausencia de una normativa específica, se aplicaran por afinidad las condiciones de edificios de viviendas de similar capacidad.

9.- Se evitará en el planeamiento de desarrollo, calificar parcelas como equipamientos de reducidas dimensiones, para lo que no se permitirá fraccionar estas en dos o más si alguna de ellas quedara por debajo de 250 m<sup>2</sup>. Así mismo, en la ejecución del planeamiento de desarrollo de unidades colindantes con suelo urbano consolidado, se deberá disponer la destinada a equipamiento, si la hubiere, anexa a las que ya existan. Esta condición trata de conseguir parcelas para equipamiento de unas dimensiones razonables y suficientes para futuros equipamientos municipales.

### **5.7. USO ESPACIOS LIBRES**

#### **5.7.1. Definición.**

1.- El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

### 5.7.2. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines

1.- Las zonas verdes, que se identifican en los Planos de Ordenación como EL, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

2.- Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, además de ser compatible, en las de más de 2.500 m<sup>2</sup>, el uso Servicio Terciario del artículo 6.5.4. Uso de Espectáculos y Salas de Reunión, en instalaciones cubiertas o descubiertas. La superficie máxima edificable se limita a 100 m<sup>2</sup> de techo, pudiendo además ocupar otros tantos si es mediante elementos de cubrición desmontables como toldos o pérgolas. La implantación de este uso requerirá la previa aprobación de un Plan Especial.

3.- Se diseñaran teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

5.- Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y aéreas de arena.
- b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizada, aéreas de arena y lámina de agua.
- c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- d) Aéreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Aéreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

6.- Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura se ajustaran a lo señalado en este Artículo.

## 5.8. USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

### 5.8.1. Definición.

1.- El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los destinados a las redes viarias y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2.- Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas

compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b) Estaciones de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

### 5.8.2. Condiciones generales de aplicación

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General. También serán de aplicación en los terrenos que aun sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

### 5.8.3. Sendas Peatonales

1.- Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas por la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2.- Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3.- Las características y dimensiones de estas vías se ajustaran a lo que se establece en estas Normas.

### 5.8.4. Características Generales del Viario

1.- El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2.- Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras y a lo previsto en estas Normas. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

### 5.8.5. Calles Compartidas

1.- Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2.- La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3.- Las calles compartidas en su diseño se ajustaran a lo establecido en estas Normas.

#### **5.8.6. Carriles para Bicicletas**

Son vías para bicicletas las específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

#### **5.8.7. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas Básicas**

1.- Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2.- El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3.- Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la LOUA. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

#### **5.8.8. Condiciones específicas de aplicación a las redes de Energía Eléctrica**

1.- Estas condiciones se aplicaran a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2.- Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3.- En el suelo urbanizable no se podrán levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

#### **5.8.9 Condiciones particulares del uso ferroviario.**

1. Los suelos calificados en el Plan General como transporte ferroviario tienen carácter de Sistema General y forman parte de la estructura general del territorio.

2. Previamente a la actuación sobre cualquier terreno calificado por el Plan General de uso ferroviario, o afectado por su transformación, deberá ser aprobado un Plan Especial que ordene el conjunto, salvo actuaciones puntuales, necesarias y urgentes, que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas, o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyectos de urbanización o edificación.

3. En suelos urbanos, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria, rodada o peatonal.

4. Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

5. En la zona de servicios ferroviarios podrán construirse edificios para la atención del usuario y todo tipo de usos terciarios, y turísticos.

### **5.9.- USO AGROPECUARIO**

#### **5.9.1. Definición y normativa de aplicación**

Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiendo como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca. Los usos pormenorizados en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título 11, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

## TÍTULO 6. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

### 6.1. CONDICIONES GENERALES

#### 6.1.1. Tipologías edificatorias

Para todo el suelo Urbano Consolidado, No Consolidado y Urbanizable de Abla, se establecen las siguientes ordenanzas de edificación.

- SU-1. Casco Histórico.
- SU-2. Núcleo de Abla.
- SU-3. Camino Real.
- SU-4. Montagón.
- SU-5. Mancomunidad en tipología de unifamiliar aislada.
- IN. Industrial
- TE. Terciario
- TU. Turístico
- EQ. Equipamientos

#### 6.1.2. Suelo urbano consolidado

Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado, conforme al artículo 45.2.A LOUA.

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

#### 6.1.3. Suelo urbano no consolidado

##### 6.1.3.1. Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado

1. El suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución está legalmente vinculado a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística y a los deberes que se fijan para cada ordenanza o zona de aplicación. Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo fijado para cada zona. Para la materialización de dicho aprovechamiento, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la consideración de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el art. 55.2.B de la LOUA.
2. El régimen del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística delimite unidades de ejecución o sectores, es el propio del suelo urbanizable ordenado (art. 54 LOUA), salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado (art. 53 LOUA). Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aún antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 55.1. de la LOUA.

3. Por el procedimiento del artículo 106 LOUA y con el contenido del artículo 105 LOUA podrán delimitarse unidades de ejecución en esta categoría de suelo, excluyendo del mismo las parcelas individuales edificadas o que hagan inviable la reparcelación, sujetas en su caso, al pago de cuotas de urbanización.

4. Las fichas urbanísticas recogen para las áreas de reforma interior (ARI, ARIT), los usos pormenorizados con su tipología edificatoria, siendo de aplicación la ordenanza de suelo urbano correspondiente. Las fichas que recogen los sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC), expresan el uso característico del ámbito, dejando para el posterior instrumento de desarrollo la definición pormenorizada de ordenanza en cada parcela o solar.

##### 6.1.3.2. Condiciones comunes a las unidades de ejecución

1. Las delimitaciones y superficies se han realizado en función de la cartografía y datos a los que se ha tenido acceso. Las delimitaciones y superficies definitivas se harán atendiendo a límites de propiedad, escrituras, topográficos precisos, etc. En cualquier caso se mantendrá la proporcionalidad de parámetros.
2. Las ordenaciones establecidas en este Plan podrán modificarse mediante Estudios de Detalle si no reducen la proporción de suelo público y cumplen los requisitos propios de esta figura y, en todo caso mediante Plan Especial.
3. El Plan General establece un uso característico para cada ficha, que tiene el carácter de dominante, pudiendo establecerse otros usos compatibles, hasta un máximo del 35% de edificabilidad total. Los usos dotacionales carecen de esta limitación.
4. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. Cualquier excepción deberá justificarse mediante planeamiento, por especiales dificultades topográficas, de accesibilidad etc.
5. En los ámbitos que constituyan sectores o áreas de reforma interior, se preverá la construcción de al menos el 30% del techo residencial con algún régimen de protección, de acuerdo con la LOUA. Se establece 0,85 como coeficiente corrector específico al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social. Esta condición de destinar el 30% del techo residencial a vivienda de protección oficial, no es de aplicación en la ARIT, Áreas de Reforma Interior en Transformación, ya que estas han realizado la distribución de cargas y beneficios mediante el correspondiente Proyecto de Compensación antes de la aprobación definitiva de este Plan General.
6. Podrán descomponerse en subunidades o fases mediante Plan Especial, que establecerá la ordenación del conjunto, cesiones y fases.
7. Los Planes Especiales de Reforma Interior establecerán su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano de estas Normas en las áreas próximas.
8. Los plazos de desarrollo se indican en las fichas correspondientes. El incumplimiento de dichos plazos conllevará las actuaciones públicas previstas en la LOUA.

##### 6.1.4. Condiciones particulares de las ordenaciones

Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declaren expresamente fuera de ordenación, en cuyo caso sólo podrán sustituir su actividad por otra compatible con las normas de su zona.

Las normas contenidas en este Título son de aplicación directa en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable ordenado. Asimismo son de aplicación en el resto del suelo urbanizable, cuyos planes parciales deberán respetar estas condiciones particulares, justificando la necesidad de crear otras nuevas. Cuando la unidad mínima de edificación sea la manzana completa, los Planes y Estudios de Detalle podrán aplicar libremente normas y ordenaciones volumétricas específicas.

## 6.2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

### 6.2.1. Ordenanza SU-1. Casco Histórico.

#### 6.2.1.1. Ámbito y objetivos.

El objetivo de esta ordenanza es adecuar la nueva edificación a la trama urbana del Centro Histórico que la sostiene, estableciendo unas exigencias de calidad estética para las edificaciones del casco tradicional de Abla que las sitúen por encima del nivel medio de calidad estética del resto de las zonas del municipio.

Comprende zonas consolidadas por la edificación en su práctica totalidad, dentro de un trazado urbano histórico o tradicional, que debe mantener determinadas cualidades ambientales. Mantienen una gran coherencia urbana, contiene los centros representativos y es precisamente esa noción, la de centralidad, la característica principal de esta zona.

Esta ordenanza será de aplicación dentro de la zona delimitada como Centro Histórico en las parcelas identificadas en el Plano de Ordenación Completa con la letra SU-1.

#### 6.2.1.2. Parcelación.

Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones, se fijan los límites siguientes:

- a) Superficie de parcela mínima 60 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud de fachada y diámetro inscrito, mínimos 6 m.

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se considerará no edificable por razón de sus dimensiones o forma.

Para actuaciones que no sean de Interés Público o Social, en parcelas resultantes de agregaciones, con superficie superior a 750 metros cuadrados, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica en base al parcelario original anterior y diseño de fachadas con referencia a la segmentación parcelaria original.

#### 6.2.1.3. Alineaciones.

- a) La edificación irá alineada a vial.
- b) No está permitido el retranqueo a linderos excepto en los casos de patios que deberán ser diseñados como tales.
- c) Áticos. No permitidos.

#### 6.2.1.4. Ocupación.

- a) La ocupación sobre y bajo rasante será del cien por cien (100%).

b) Fondo máximo. La profundidad máxima edificable en las plantas altas se establece en 18 metros. Se exceptúan los edificios, de uso público o colectivo, que el Ayuntamiento estime oportunos.

#### 6.2.1.5. Edificabilidad.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura máxima de la edificación, fijadas por el presente Plan.

#### 6.2.1.6. Altura de las edificaciones.

El número máximo de plantas de las edificaciones vendrá indicado en los planos de ordenación. La altura para las distintas plantas será:

Núm. de plantas máx.	Altura máxima (metros)
1	3,50
2	7,50
3	9,50

#### 6.2.1.7. Condiciones particulares de uso.

Se permite cualquier uso a excepción del industrial en sus apartados A, B y C del artículo 5.4.1. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

Se prohíben las viviendas en semisótano.

#### 6.2.1.8. Condiciones particulares de estética.

a) Quedan expresamente prohibidas las fachadas de ladrillo visto y bloques de hormigón sin revestir. Las fachadas, se revestirán con enfoscado fratasado fino o grueso y se pintarán en color blanco o se enfoscarán con mortero monocapa sin árido y de color blanco. Se admitirá detalles ornamentales en colores tradicionales en los recercados de balcones, jambas etc.

b) Se construirán edificaciones con cubierta plana quedando prohibido la cubierta inclinada, excepto en soluciones singulares que deberán quedar suficientemente justificadas. No se permite el uso de lámina autoprottegida en proyectos de obra nueva, quedando limitado su uso para casos de rehabilitación puntual. Se recomienda la terminación de cubierta plana mediante árido visto o tierras launas tradicionales.

c) El diseño de huecos será predominantemente vertical.

d) Se prohíbe expresamente la utilización de aplacados en fachadas, exceptuando los zócalos que deberán ser de piedra natural o enfoscados fratasado en color gris.

e) Se prohíbe expresamente el revestimiento de fachadas con árido proyectado, azulejos y terrazos.

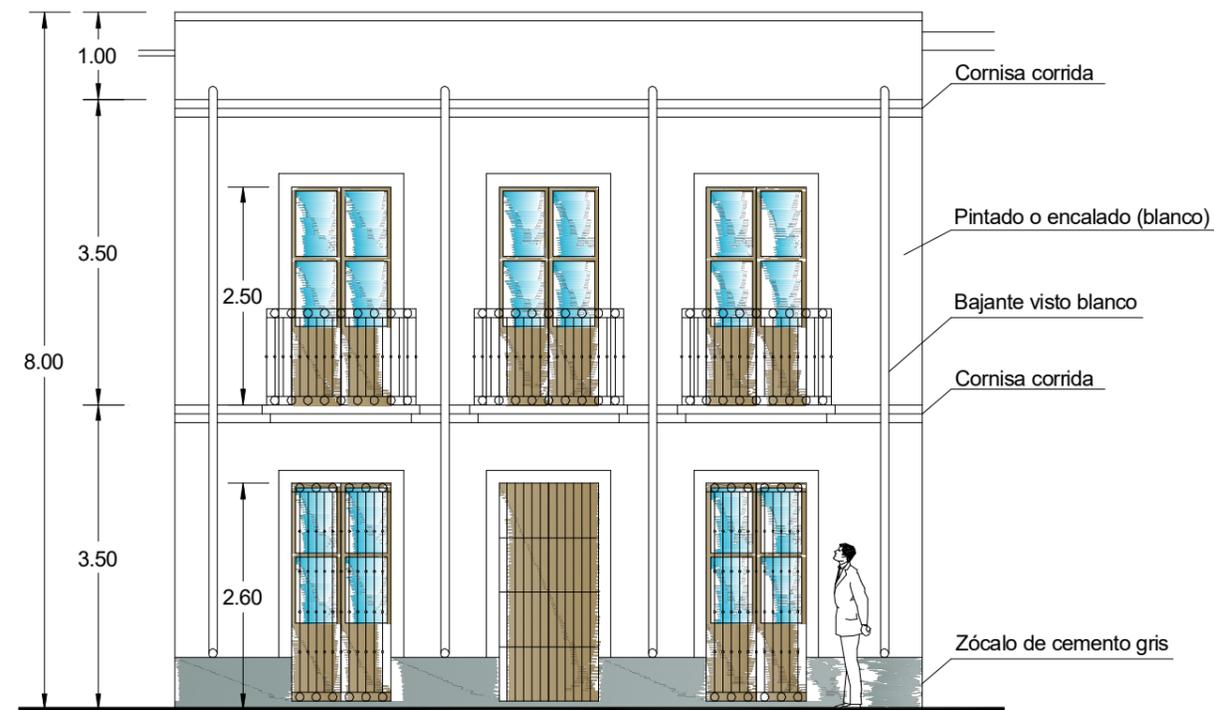
f) Se prohíbe emplear la carpintería de aluminio en su color y es recomendable la madera.

g) Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de la fachada, empleándose los materiales característicos y tradicionales de la zona, preferiblemente serán de perfiles de acero o de cerrajería.

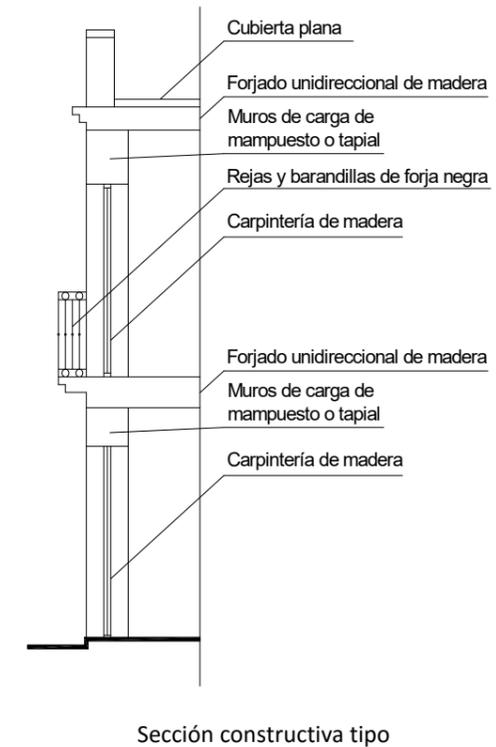
h) Todas las medianerías y los paramentos al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y su calidad sean análogos a los de las fachadas utilizando los mismos materiales y tratamiento que la fachada principal.

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

A continuación se muestran, a modo esquemático, la fachada y sección constructiva tipo, existente en el casco histórico de Abla.



Alzado tipo de fachada tradicional del casco histórico de Abla



Sección constructiva tipo

## 6.2.2. Ordenanza SU-2. Núcleo de Abla.

### 6.2.2.1. Ámbito y objetivos.

Esta ordenanza es de aplicación en el suelo urbano de Abla, en las zonas que se señalan en los planos de Ordenación Completa con las siglas SU-2. Comprende zonas consolidadas por la edificación con vacíos que permiten obtener o ampliar equipamientos y que, en ocasiones, requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores.

### 6.2.2.2. Parcelación.

Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones, se fijan los límites siguientes:

- Superficie de parcela mínima 80 m<sup>2</sup>.
- Longitud de fachada y diámetro inscrito, mínimos 6,50 m.

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se considerará no edificable por razón de sus dimensiones o forma.

Para actuaciones que no sean de Interés Público o Social, en parcelas resultantes de agregaciones, con superficie superior a 750 metros cuadrados, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica en base al parcelario original anterior y diseño de fachadas con referencia a la segmentación parcelaria original.

**6.2.2.3. Alineaciones.**

- a) La edificación irá alineada a vial en manzana cerrada.
- b) No está permitido el retranqueo a linderos excepto en los casos de patios que deberán ser diseñados como tales.
- c) Áticos. Permitidos cuando la altura máxima permitida sea igual o inferior a dos plantas (PB+1P), salvo que en el plano de Ordenación Completa se prohíba expresamente, retranqueados tres metros de todas las alineaciones, con objeto de no producir medianerías sobre las parcelas colindantes. En dicha planta se englobarán todas las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

**6.2.2.4. Ocupación.**

- a) La ocupación sobre y bajo rasante será del cien por cien (100%).
- b) Fondo máximo. La profundidad máxima edificable en las plantas altas se establece en 18 metros. Se exceptúan los edificios, de uso público o colectivo, que el Ayuntamiento estime oportunos.

**6.2.2.5. Edificabilidad.**

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura máxima de la edificación, fijadas por el presente Plan.

**6.2.2.6. Altura de las edificaciones.**

El número máximo de plantas de las edificaciones vendrá indicado en los planos de ordenación. La altura para las distintas plantas será:

Núm. de plantas máx.	Altura máxima (metros)
1	4,50
2	7,50
3	10,50

En calles con una anchura inferior a 7 metros la altura máxima será de dos plantas ó 7,50 metros, excepto en el caso de que el solar se encontrara enclavado en calles edificadas en más de sus dos terceras partes, en cuyo caso podrán autorizarse tres plantas de altura, siempre que las edificaciones colindantes tengan esta altura.

**6.2.2.7. Condiciones particulares de uso.**

Se permite cualquier uso a excepción del industrial en sus apartados A, B y C del artículo 6.4.1. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

**6.2.3. Ordenanza SU-3. Camino Real.****6.2.3.1. Ámbito y objetivos.**

Esta ordenanza es de aplicación en el suelo urbano de Camino Real, en las zonas que se señalan en los planos de Ordenación Completa. Comprende zonas consolidadas por la edificación con vacíos que permiten obtener o ampliar

equipamientos y que, en ocasiones, requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores. El uso permitido en vivienda será el de unifamiliar adosada o aislada. No se permiten plurifamiliares.

**6.2.3.2. Parcelación.**

Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones, se fijan los límites siguientes:

- a) Superficie de parcela mínima 100 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud de fachada y diámetro inscrito, mínimos 6,00 m.

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se considerará no edificable por razón de sus dimensiones o forma.

Para actuaciones que no sean de Interés Público o Social, en parcelas resultantes de agregaciones, con superficie superior a 750 metros cuadrados, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica en base al parcelario original anterior y diseño de fachadas con referencia a la segmentación parcelaria original.

**6.2.3.3. Alineaciones.**

- a) La edificación ira retranqueada a vial una distancia de tres (3) metros. En el caso de unifamiliar aislada, se establece una separación mínima a linderos de 2 metros.
- c) Áticos. No permitidos.

**6.2.3.4. Ocupación.**

- a) La ocupación sobre y bajo rasante será del setenta y cinco por ciento (75%).
- b) Fondo máximo. La profundidad máxima edificable en las plantas altas se establece en 18 metros. Se exceptúan los edificios, de uso público o colectivo, que el Ayuntamiento estime oportunos.

**6.2.3.5. Edificabilidad.**

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura máxima de la edificación, fijadas por el presente Plan.

**6.2.3.6. Altura de las edificaciones.**

El número máximo de plantas de las edificaciones vendrá indicado en los planos de ordenación. La altura para las distintas plantas será:

Núm. de plantas máx.	Altura máxima (metros)
1	4,50
2	7,50

**6.2.3.7. Condiciones particulares de uso.**

Se permite cualquier uso a excepción del residencial plurifamiliar e industrial en sus apartados A, B y C del artículo 6.4.1. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

**6.2.4. Ordenanza SU-4. Montagón.****6.2.4.1. Ámbito y objetivos.**

Esta ordenanza es de aplicación en el suelo urbano de Montagón, en las zonas que se señalan en los planos de Ordenación Completa. Comprende zonas consolidadas por la edificación con vacíos que permiten obtener o ampliar equipamientos y que, en ocasiones, requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores. El uso permitido en vivienda será el de unifamiliar aislada.

**6.2.4.2. Parcelación.**

Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones, se fijan los límites siguientes:

- a) Superficie de parcela mínima 250 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud de fachada y diámetro inscrito, mínimos 6,00 m.

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se considerará no edificable por razón de sus dimensiones o forma.

Para actuaciones que no sean de Interés Público o Social, en parcelas resultantes de agregaciones, con superficie superior a 750 metros cuadrados, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica en base al parcelario original anterior y diseño de fachadas con referencia a la segmentación parcelaria original.

**6.2.4.3. Alineaciones.**

- a) La edificación ira retranqueada a vial una distancia de tres (3) metros y a linderos dos (2) metros.
- c) Áticos. No permitidos.

**6.2.4.4. Ocupación.**

- a) La ocupación sobre y bajo rasante será del cincuenta por ciento (50%).

**6.2.4.5. Edificabilidad.**

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura máxima de la edificación, fijadas por el presente Plan.

**6.2.4.6. Altura de las edificaciones.**

El número máximo de plantas de las edificaciones vendrá indicado en los planos de ordenación. La altura para las distintas plantas será:

Núm. de plantas máx.	Altura máxima (metros)
1	4,50
2	7,50

**6.2.4.7. Condiciones particulares de uso.**

Se permite cualquier uso a excepción del residencial unifamiliar adosado, plurifamiliar e industrial en sus apartados A, B y C del artículo 6.4.1. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

**6.2.5. Ordenanza SU-5. Mancomunidad en tipología de unifamiliar aislada.****6.2.5.1. Ámbito y objetivos.**

Esta ordenanza es redactada para su aplicación opcional en el suelo urbanizable residencial en la zona de Montagón. Se pretende ofrecer una normativa basada en la vivienda unifamiliar aislada, pero con división horizontal, que de oportunidad de disponer zonas comunes tales como jardines, piscina, zona de juegos, aparcamientos, etc... De esta manera, se persigue conseguir una zona con una ocupación muy baja, poca edificabilidad, y la tipología de unifamiliar pero con servicios que serían difíciles de adquirir sin una agrupación horizontal de propiedad.

**6.2.5.2. Parcelación.**

Esta ordenanza será de aplicación en parcelas de dimensiones igual o superiores a 2.500 m<sup>2</sup>.

Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones, se fijan los límites siguientes:

- a) Superficie de parcela mínima 2500 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud de fachada y diámetro inscrito, mínimos 25,00 m.

**6.2.5.3. Alineaciones.**

- a) La edificación ira retranqueada a vial una distancia de cinco (5) metros. Se establece una separación mínima a linderos de 5 metros.
- b) Áticos. No permitidos.

**6.2.5.4. Ocupación.**

- a) La ocupación sobre rasante será del 30 % como máximo. Bajo rasante se podrá ocupar un máximo del 50 % de la parcela con una separación a linderos de 5 metros.
- b) Cada vivienda mantendrá una separación de por lo menos 5 metros a cualquier otra en todas sus fachadas.
- c) Se deberá identificar sobre planos la zona común a todas las viviendas que deberá admitir un círculo inscrito de por lo menos 15 metros en el 75 % de su superficie y de superficie mayor o igual a 1.000 m<sup>2</sup>. Cumplirá las determinaciones de patio vividero según el art. 7.4.6. de este Plan General. Esta zona común puede ser menor si se justifica suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.
- d) A cada vivienda se le asignará una subparcela de uso privativo que en ningún caso podrá ser menor a 150 m<sup>2</sup> que deberá quedar identificada en la documentación gráfica. Esta podrá quedar delimitada físicamente o no.
- e) Toda subparcela de uso privativo deberá dar frente a la zona común ajardinada en una longitud de por lo menos 6 metros.

**6.2.5.5. Edificabilidad.**

La superficie máxima edificable será la establecida en las fichas de cada sector y en el planeamiento de desarrollo que debe redactarse.

**6.2.5.6. Altura de las edificaciones.**

El número máximo de plantas de las edificaciones vendrá indicado en los planos de ordenación. La altura para las distintas plantas será:

Núm. de plantas máx.	Altura máxima (metros)
1	3,50
2	6,50

**6.2.5.7. Condiciones particulares de uso.**

- Se permite el uso de Mancomunidad en tipología de unifamiliar aislada. Queda prohibido cualquier otro uso pormenorizado. Se permitirá la construcción de instalaciones para uso y disfrute de la mancomunidad tales como sala de reuniones, gimnasio, spa, conserjería, computando en todo caso edificabilidad. Estas no podrán superar el 10% de la superficie total del solar y se dispondrán en una sola altura.
- Se admite la construcción de pequeñas construcciones destinadas a mantenimiento, computando a todos los efectos edificabilidad si estas superan cada una los 10 m<sup>2</sup>. Estas construcciones nunca podrán ocupar más del 2% del total del solar.
- La dotación de aparcamientos se podrá agrupar en un solo recinto si este se sitúa bajo rasante que deberá cumplir con las determinaciones del CTE en cuanto a diseño y normativa. Este podrá contar, por tanto, con acceso único desde el viario.

**6.2.5.8. Condiciones particulares de estética.**

- Las subparcelas podrán quedar delimitadas mediante vallado diáfano de altura máxima 1,20 metros en todo su perímetro.
- Tanto las parcelas de uso privativo como la destinada a uso común, deberán ser diseñada conforme a criterios de sostenibilidad e impacto visual. No podrán disponerse zonas soladas en un porcentaje superior al 50% del total del solar, debiendo quedar el resto con cubierta vegetal, terreno natural o empedrado.
- Se dará énfasis a conseguir zonas de sombra mediante arbolado autóctono.

**6.2.6. Ordenanza IN. Industrial****6.2.6.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación en suelo calificado como industrial. Orientativamente deben servir para el sector de suelo urbanizable con esta calificación.

Estas normas particulares ordenan la envolvente de edificación donde se desarrollan las actividades, dando libertad a las condiciones interiores.

**6.2.6.2. Parcelación.**

Las nuevas parcelas resultantes de segregación deberán cumplir los criterios:

- Diámetro inscribible: 10,00 metros.
- Superficie mínima de parcela: 250 metros cuadrados.

**6.2.6.3. Alineaciones.**

Se realizará separación mínima a vial de 5 m. siendo libre en el resto de linderos.

**6.2.6.4. Ocupación.**

La ocupación máxima sobre rasante y bajo esta se establece en el 80 %.

**6.2.6.5. Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima se establece en los solares en urbano consolidado en 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>2s. En Las zonas clasificadas como urbano no consolidado o urbanizable, será el planeamiento de desarrollo quién determine este parámetro.

**6.2.6.6. Altura de las edificaciones.**

La altura máxima edificable será de 2 plantas o 8,50 metros.

Se tolerarán instalaciones especiales que para su normal funcionamiento precisen una altura superior siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al lugar de implantación.

**6.2.6.7. Condiciones particulares de uso.**

El uso será industrial, terciario y equipamientos, no compatibles con el residencial.

**6.2.7. TE. Terciario****6.2.7.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación en suelo calificado como Terciario. Orientativamente deben servir para el sector de suelo urbanizable con esta calificación.

**6.2.7.2. Parcelación.**

Las nuevas parcelas resultantes de segregación deberán cumplir los criterios:

- Diámetro inscribible: 20,00 metros.
- Superficie mínima de parcela: 500 metros cuadrados.

**6.2.7.3. Alineaciones.**

Las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura (H/3). En relación con el lindero frontal esta distancia será de la mitad de la altura (H/2) y se medirá a partir del eje de la calle.

Las plantas bajas podrán alinearse a vial.

Las parcelas deberán delimitar los espacios de uso privado mediante cuerpos edificados o elementos opacos de un metro (1) de altura, que podrá continuar con celosías, setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta el límite máximo total de doscientos cincuenta (250) centímetros. En los linderos interiores el límite máximo será de tres (3) metros.

#### 6.2.7.4. Ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante, ponderada para las diferentes plantas de la edificación, será como máximo del sesenta por ciento (80%) de su superficie. Esta ocupación podrá ser mayor en planta baja siempre que se alinee a vial, resolviendo separaciones a linderos y medianerías.

Bajo rasante podrán construirse sótanos, que deberán cubrir la totalidad de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio. Su ocupación no superará a la de la planta baja.

Los espacios libres privados deberán tratarse con jardinería y arbolado. Como máximo el 40% de su superficie podrá destinarse a aparcamientos al aire libre.

#### 6.2.7.5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se establece en los solares en urbano consolidado en  $1,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ . En Las zonas clasificadas como urbano no consolidado o urbanizable, será el planeamiento de desarrollo quién determine este parámetro.

#### 6.2.7.6. Altura de las edificaciones.

Salvo que el planeamiento de desarrollo establezca otra, justificadamente, será de tres plantas (PB+2P+A) y 10,50 metros, permitiéndose una planta ático.

#### 6.2.7.7. Condiciones particulares de uso.

El uso será el terciario.

### 6.2.8. TU. Turístico

#### 6.2.8.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en suelo calificado como Turístico además del calificado como residencial.

#### 6.2.8.2. Parcelación.

Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones, se fijan los límites siguientes:

- a) Superficie de parcela mínima  $100 \text{ m}^2$ .
- b) Longitud de fachada y diámetro inscrito, mínimos 6,00 m.

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se considerará no edificable por razón de sus dimensiones o forma.

#### 6.2.8.3. Alineaciones.

La edificación tendrá alineación libre.

#### 6.2.8.4. Ocupación.

La ocupación máxima se establece en un 75%.

#### 6.2.8.5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se establece en  $1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

#### 6.2.8.6. Altura de las edificaciones.

El número máximo de plantas de las edificaciones vendrá indicado en los planos de ordenación. La altura para las distintas plantas será:

	Núm. de plantas máx.	Altura máxima (metros)
	1	3,50
	2	6,50

#### 6.2.8.7. Condiciones particulares de uso.

El uso permitido es el Turístico en todas sus categorías.

### 6.2.9. EQ. Equipamientos

#### 6.2.9.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en suelo calificado como Equipamiento.

#### 6.2.9.2. Parcelación.

Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones, se fijan los límites siguientes:

- a) Superficie de parcela mínima  $250 \text{ m}^2$ .
- b) Longitud de fachada y diámetro inscrito, mínimos 7,50 m.

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se considerará no edificable por razón de sus dimensiones o forma.

#### 6.2.9.3. Alineaciones.

La edificación tendrá alineación libre.

#### 6.2.9.4. Ocupación.

La ocupación máxima se establece en un 100%.

**6.2.9.5. Edificabilidad.**

La edificabilidad será la definida por las condiciones de ocupación y altura.

**6.2.9.6. Altura de las edificaciones.**

La altura máxima será la que tenga la zona en que se ubique.

**6.2.9.7. Condiciones particulares de uso.**

El uso permitido es el equipamiento en todas sus categorías.

## **TÍTULO 7. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

### **7.1 CONDICIONES COMUNES DEL SUELO URBANIZABLE.**

#### **7.1.1. Régimen de suelo**

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.
2. También podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición, así como a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.
3. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso, se estará a lo dispuesto en los arts. 42 y 43 LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

#### **7.1.2. La sectorización**

El cambio de categoría entresuelo no sectorizado y sectorizado se produce mediante los Planes de Sectorización, en los términos establecidos en el art. 12 y concordantes de la LOUA.

#### **7.1.3. Plazos de redacción del planeamiento.**

Una vez aprobado definitivamente el Plan General, los planes de iniciativa particular deberán presentarse en el plazo máximo de 1 año para los sectores prioritarios y 2 años los no prioritarios. A partir de esas fechas, el Ayuntamiento podrá modificar, a público, el sistema de actuación de aquellos sectores que tuvieran establecido un sistema de actuación privado.

### **7.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

#### **7.2.1. Determinaciones generales**

1. El PGOU delimita unos sectores basándose en la información cartográfica y catastral de que dispone. No se considera modificación del Plan General la mejor adaptación de las delimitaciones de ámbitos a límites de propiedad, siempre que no reduzca la superficie de sistemas generales ni altere las condiciones de gestión.
2. Cualquier cambio de superficie mantendrá la proporcionalidad de los aprovechamientos y cesiones.
3. Este PGOU señala el aprovechamiento de cada sector, así como el uso y tipología característicos.
4. La urbanización de un sector, además de las previsiones del Plan General, incluye la ejecución de las obras de conexión con todas las redes de viario, dotaciones, infraestructuras y servicios exigibles en el municipio, así como la cesión y ejecución en su caso, de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, y la financiación proporcional de los sistemas generales compartidos con otros sectores.

#### **7.2.2. Normas urbanísticas**

Los Planes Parciales establecerán su propia normativa tomando como base la regulación del suelo urbano de este PGOU. Con objeto de permitir un aprovechamiento idóneo de la luz y radiación solares, la altura máxima de la edificación y el ancho de calle, guardarán la proporción de uno a uno (1:1).

#### **7.2.3. Etapas**

Los Planes Parciales contendrán un Plan de Etapas donde se fijarán los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, petición de licencia de edificación y terminación al menos de las viviendas protegidas, conforme a lo establecido en la Ley, cumpliendo las condiciones de este Plan General señaladas en cada ficha particular, con las consecuencias del Artículo 1.1.8.

#### **7.2.4. Viviendas protegidas**

1. En todos los sectores de suelo residencial se destinará, al menos, el 30% del techo edificable residencial a viviendas con algún régimen de protección.
2. Se establece 0,85 como coeficiente corrector específico al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

### **7.3 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Forman ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado aquellas áreas de reserva y futuro desarrollo urbanístico, en las que no se establece ordenación con carácter suficiente ni se sectorizan para su desarrollo preciso, y cuya incorporación al proceso urbanizador requiere la aprobación de un Plan de Sectorización. Las circunstancias en las que resultan procedentes y las condiciones a las que deben ajustarse los Planes de Sectorización están contenidas en las Fichas reguladoras.

#### **7.3.1. Régimen urbanístico**

En tanto no se apruebe el correspondiente Plan de Sectorización, así como su ordenación pormenorizada, en suelo urbanizable no sectorizado únicamente se autorizarán:

- a) Las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.
- b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.
- c) Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos en la ficha urbanística del área correspondiente de suelo urbano no sectorizado.

## **TÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **8.1.- OBJETIVOS**

El objetivo del suelo clasificado como No Urbanizable en esta figura de planeamiento municipal es que dichos suelos sean destinados de acuerdo con sus características agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas a que están destinados estos suelos conforme a su naturaleza y preservarlos de las actuaciones que supongan pérdida o merma de sus valores propios.

Estas Normas tienen por objeto, en el Suelo No Urbanizable, la regulación de los actos de segregación, obra y construcción o edificación e instalación así como la implantación de usos.

Para una mejor adecuación de los usos del suelo clasificado como no urbanizable al destino definido en este PGOU, y sin alterar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades establecidas en el artículo 14.1.a), e), f), g) y h) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### **8.2.- NORMAS RELATIVAS A LA PARCELACIÓN DE SUELO Y FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS**

#### **8.2.1.- División del suelo**

- 1.- Se prohíben en el suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas (artículo 68.2 de la LOUA). Solo procederán aquellas divisiones que no tengan la consideración de parcelación urbanística.
- 2.- Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir la formación de nuevos asentamientos. Así mismo se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del terreno que en la práctica conduzcan a la situación descrita antes (artículo 66.1 LOUA).
- 3.- La documentación a presentar para cualquier solicitud de licencia de parcelación o, en su caso, declaración municipal de innecesariedad será un proyecto de parcelación o división suscrito por técnico competente, que ha de incluir planos a escala adecuada de la situación y la superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes. En el caso de parcelaciones urbanísticas será de aplicación lo establecido en la legislación de aplicación.

#### **8.2.2. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable**

En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los definidos en la legislación urbanística de aplicación, entre los que se incluyen los siguientes:

- 1.- Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

2.- La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.

3.- Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

#### **8.2.3.- Actos que suponen riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable**

1.- Se considera que se dan las condiciones objetivas para la formación de nuevos asentamientos cuando se actúa sobre territorio transformando el uso rústico por otro de características urbanas sin la previa calificación del suelo como urbano.

2.- Son condiciones objetivas que generan riesgo de formación de nuevos asentamientos alguno o algunos de los siguientes actos:

- a) División de terrenos en lotes con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, indistintamente de cuál sea su finalidad.
- b) La materialización sobre el terreno de trazados viarios con accesos e infraestructuras a distintas porciones de terreno susceptibles de ser usadas independientemente.
- c) La construcción o existencia de redes de servicios e infraestructuras ajenas al uso agrícola o a los usos que, en su caso, sean declarados de interés público conforme a lo establecido en la legislación urbanística.
- d) La construcción de edificaciones de manera seriada a lo largo de caminos y carreteras a distancias inferiores a 100 metros entre ellas y con accesos desde los citados caminos o carreteras.
- e) La construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.
- f) La división del conjunto edificado destinado a un mismo uso en elementos independientes y aislados.
- g) Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 2 kilómetros del límite del suelo urbano, urbanizable o de un Hábitat Rural Diseminado, se consideran inductoras de nuevo asentamiento, independientemente del tamaño de la parcela sobre la que se asienten.
- h) La existencia de más de una edificación destinada a uso residencial en una misma parcela o a una distancia inferior a 500 metros.

### **8.3.- NORMAS GENERALES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **8.3.1.- Generalidades**

1.- A los efectos de lo regulado en estas normas se define el concepto de edificación como “toda obra de fábrica o elementos prefabricados construida para habitación o usos análogos, bien para servir de morada permanente o albergue transitorio, bien lo sea para otros fines”.

2.- Las edificaciones habrán de estar vinculadas al mejor uso agrícola, ganadero o minero de los terrenos afectados. Para los usos residenciales, de recreo, esparcimiento, interés público o cualquiera otro, se redactará el correspondiente Proyecto de Actuación.

3.- Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca, a 50 metros de la edificación más cercana y a 100 metros de cualquiera otra de uso residencial, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable.

La distancia de separación de las edificaciones a linderos podrá verse reducida a 5 metros excepcionalmente, en aquellos casos en que la forma de la finca no permita dicha construcción. Deberá ser acreditado y justificado este aspecto en el documento técnico que se tendrá que presentar para la correspondiente solicitud de la licencia urbanística.

4.- Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.

5.- Se ha de procurar que la edificación se realice de la forma más compacta posible, evitando que el conjunto edificado se desarrolle en módulos independientes y aislados, con el objeto de evitar el impacto de las edificaciones en el paisaje del término municipal.

6.- Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de materiales plásticos en cubiertas y el ladrillo visto en fachadas, balastradas, columnas exentas separadas de fachadas y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

7.- Por encima de la altura máxima de la edificación ejecutada no se permitirá ningún elemento constructivo (cajas de escalera, cuerpos de luces, etc.) salvo los de la cubierta de la edificación. Solo se admitirán las instalaciones que obligatoriamente deben ejecutarse en cubierta y siempre que sean impuestas por alguna normativa técnica o legislación sectorial vigente o resulten necesarias para el desarrollo de la actividad (lo que deberá justificarse técnicamente). En cualquier caso la maquinaria que se pretenda ubicar en la cubierta de la construcción ha de quedar oculta desde el exterior del inmueble e integrada en el diseño de la edificación.

8.- Los cerramientos o vallados de las propiedades de cualquier uso (agrícolas, ganaderos, usos de interés público, etc.), serán como los tradicionales, con materiales autóctonos de la zona y, en todo caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 60 centímetros de alto en cualquier punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 170 centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos elementos transparentes como mallas metálicas o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 120 centímetros. Se permiten las pérgolas decorativas como soportes de vegetación siempre que no puedan dar lugar a usos diferentes de los de filtrar los rayos de sol, provocando zonas de sombra, debiendo en todo caso cumplir con los retranqueos exigidos a las edificaciones. La

superficie ocupada por dichas pérgolas será como máximo igual a la ocupada por la edificación, y si no existiese esta, al 1% de la parcela en donde se ubique.

9.- En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

10.- El presente Plan General regula además, en cada categoría de Suelo No Urbanizable las particularidades de las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

11.- En aquellas parcelas, clasificadas como suelo no urbanizable, en las que se pretendan implantar edificaciones vinculadas a distintos usos, los porcentajes de las edificaciones permitidas para cada uso no son independientes. Por tanto, no se admitirán edificaciones o construcciones en parcelas donde ya se hubiese agotado la edificabilidad debido a autorizaciones anteriores vinculadas a otros usos.

12.- No podrá autorizarse ninguna construcción a menos de 500 metros del núcleo de Abla ni a menos de 200 metros del resto de núcleos menores, incluidos los del hábitat rural diseminado. Los almacenes de aperos quedan exentos del cumplimiento de estas distancias a núcleos de población.

14.- No se podrán dar licencias de segregación a parcelas que resulten por debajo de las siguientes superficies:

-Zona de Regadío	10.000 m2
-Zona de Secano	5.000 m2

### 8.3.2.- Normas relativas a la protección de los balates

A) Los muros de contención tradicionales ejecutados con mampostería (conocidos como balates) son elementos que este PGOU considera esenciales del paisaje tradicional del municipio.

B) Es objetivo de este Plan General la preservación y puesta en valor de dichos muros ya que son elementos singulares y esenciales del paisaje, contribuyendo a la minimización de los riesgos hidrológicos y de erosión del suelo, al garantizar su estabilidad.

C) Cuando en la parcela en la que se pretenda actuar (con actos edificatorios o implantando nuevos usos) existen muros de mampostería tradicionales (balates), será obligatorio que se recuperen los mismos de acuerdo con sus características constructivas. Se deberá en el proyecto oportuno para la solicitud de la licencia preceptiva, plano de situación de los mismos y estado de conservación mediante fotografías.

D) En ningún caso se podrá conceder licencia de ocupación o utilización sin justificar la conclusión de las obras de recuperación de los balates existentes en la propiedad.

### 8.3.2.- Normas relativas a las infraestructuras

#### 8.3.2.1.- Accesos

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria pública existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente. En el proyecto técnico que se formule se ha de justificar expresamente las características de la

conexión con los viarios de titularidad pública. Los viarios interiores de la parcela se han de realizar con elementos tradicionales de la zona evitando elementos propios de las áreas urbanas.

### 8.3.2.2.- Abastecimiento de agua

Sólo podrán autorizarse edificaciones siempre que se justifique la disponibilidad de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable, preferentemente mediante sistemas de carácter autónomos u otro que proceda, previa justificación.

### 8.3.2.3.- Evacuación de residuales

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos que, en todo caso, ha de garantizar la no contaminación de aguas superficiales o subterráneas. Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por el medio adecuado a las características del vertido, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas, y prohibiéndose, en todo caso, el uso de pozos negros.

En el caso de que opte por la solución de fosa séptica, en el procedimiento de solicitud de licencia urbanística, se deberá presentar la siguiente documentación:

- Acreditación de haber notificado y, en su caso solicitado autorización, de implantación de la fosa séptica a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia.
- Certificado de estanqueidad firmado por técnico competente.
- Contrato de la empresa gestora encargada de retirar los vertidos con la periodicidad que proceda en cada caso.
- Cuando la fosa séptica implique un vertido de las aguas depuradas se deberán solicitar, a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia, los valores máximos exigibles a dichos vertidos, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial aplicable.

### 8.3.3.- Normas relativas a la protección de carreteras o caminos municipales

#### 8.3.3.1.- Distancias mínimas:

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente, siempre que no se establezcan específicamente otras:

- Los edificios y construcciones e instalaciones permanentes, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 14 metros.
- Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 8 metros.

#### 8.3.3.2.- Construcción de nuevos caminos en terrenos privados

Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes, será necesario un proyecto de construcción que ha de incluir la siguiente documentación:

- Estudio justificativo de la necesidad de apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural, o uso permitido por estas normas urbanísticas en suelo no urbanizable.

- La licencia podrá ser denegada cuando, a criterio del Ayuntamiento no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

### 8.3.4.- Normas relativas a la protección de las características naturales del suelo

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> ó a un volumen mayor de 5.000 m<sup>3</sup>, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

En suelos con pendiente superior al 20% quedan prohibidos los movimientos de tierras que los dejen sin cubierta vegetal que afecten a superficies superiores a 5.000 metros cuadrados.

Quedan, así mismo, prohibidas las obras o instalaciones que puedan comportar previsiblemente riesgos de inundabilidad. Para ello el Ayuntamiento podrá exigir, cuando exista sospecha razonable de este riesgo, un informe preceptivo al órgano competente en materia de prevención de este riesgo, en la tramitación de autorización urbanística o de la licencia municipal.

### 8.3.5.- Edificaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable

En relación a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías, en función de la situación urbanística en la que se encuentren:

#### A) Edificaciones que se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

A estas edificaciones les son de aplicación las determinaciones que se definen en el artículo 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable o la normativa que regule dicha situación.

Las condiciones de intervención y edificación son las establecidas en la ordenanza correspondiente, debiendo precederse a la solicitud de las licencias necesarias para el desarrollo del uso.

#### B) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

Se distinguen las siguientes situaciones:

B1) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

Le son de aplicación las determinaciones del artículo 7 del Decreto 2/2002, de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable o la normativa que regule dicha situación.

El régimen de las obras y usos admisibles en estas edificaciones es el definido en este PGOU, con carácter general, para las edificaciones en situación de fuera de ordenación del Título 1, artículo 1.6.

B.1) Edificaciones antiguas con tipología constructiva tradicional de uso vivienda.

Se entienden incluidos en esta categoría los que disponen de una tipología constructiva y parcelaria tradicional (con estructura de muros de carga de gran espesor, forjados de vigas de madera, cubierta inclinada de teja, fachadas en colores ocres o blancos y huecos generalmente verticales con carpintería de madera), que es adecuada su conservación y cuya puesta en valor está claramente justificada por formar parte del paisaje tradicional del municipio. Son edificaciones que este Plan General considera de valor arquitectónico, etnológico y ambiental.

Se considera que están incluidas en esta categoría todas las edificaciones existentes que hayan sido consideradas como edificaciones anteriores a 1975, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable o la normativa que regule dicha situación, y que estén destinadas a usos residenciales, ya que su antigüedad garantiza que se corresponden con el modo tradicional de ocupación del territorio del municipio.

Estas edificaciones son elementos tradicionales del municipio y contribuyen a la comprensión de los modos tradicionales de ocupación del suelo y son piezas relevantes del paisaje. Por ello el objetivo del PGOU es mantener sus parámetros urbanísticos básicos. Para ello, las determinaciones de aplicación en los mismos en relación a retranqueos, distancias entre edificaciones, altura, ocupación y edificabilidad son los existentes, indistintamente de si se ajustan o no a las determinaciones de la zona en la que se ubican.

Para que una construcción se considere incluida dentro de esta categoría, es necesario que se acrediten documentalmente los siguientes aspectos por parte del interesado:

1. Antigüedad de la edificación (mediante la presentación de ortofotos aéreas indicando el año de la misma, planimetría donde aparezca la edificación, o cualquier otro medio objetivo que permita acreditar lo anterior).
2. Estado actual (con fotografías de todas las fachadas y las cubiertas de la edificación existente).
3. Características constructivas de la edificación, justificando que se corresponde con lo denominado como tipología constructiva tradicional.

De acuerdo con el artículo 52.1.B.c de la LOUA/02, en dichos inmuebles se permiten las siguientes intervenciones:

- Obras de conservación. Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.
- Obras de consolidación. Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución parcial de elementos estructurales dañados.
- Obras de restauración. Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución parcial de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.

- Obras de acondicionamiento. Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo de obras los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc.

- Obras de reestructuración. Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc. En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

Se deberán respetar las siguientes condiciones generales:

- Deberán usarse elementos propios de la arquitectura autóctona del municipio tales como la cubierta plana y color de la fachada blanco o en gama de ocres claros.
- Siempre que sea posible la recuperación de muros de mampostería se procederá a su consolidación, en un intento de recuperar la imagen original de los inmuebles.
- En aquellos inmuebles en los que, como máximo, el 50% de la edificación se encuentre derruida (considerándose como tal aquellas edificaciones donde sea necesario sustituir como máximo el 50% de alguna de las partes que componen los elementos estructurales del edificio: cimentación, estructura vertical y/o forjados) pero en el resto de la edificación existente se ha mantenido el uso del inmueble, se permitirá la reconstrucción de la zona derruida, cumpliendo el resto de las condiciones establecidas en este artículo. El porcentaje definido en este párrafo se podrá ampliar en un 20% en cualquiera de las partes que componen los elementos estructurales del inmueble, cuando la actuación de refuerzo o sustitución de elementos estructurales se deba a causas de índole técnico sobrevenidas en el proceso de ejecución de las obras de rehabilitación o conservación, que estuviesen autorizadas por la correspondiente licencia municipal de obras. Dicho aspecto se deberá justificar expresamente en el expediente de modificación de licencia municipal de obras.
- Se permite la ampliación de un máximo del 20 % de su superficie original debidamente acreditada siempre que no se supere la máxima permitida según la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubique. En estos casos, de acuerdo con el artículo 17 del Decreto 60/2010, será requisito la previa aprobación del Proyecto de Actuación o Plan Especial según corresponda.
- Si más del 50% de la edificación se encuentra derruida (considerándose como tal aquellas edificaciones con más del 50% de alguna de las partes que componen los elementos estructurales del edificio: cimentación, estructura vertical y/o forjados) y en el resto de la edificación existente no

sea posible desarrollar el uso existente o ser usado independientemente, será necesario además, la autorización de uso, mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación, ya que en estos casos la edificación y usos existentes no cumplen los requisitos exigibles para ser incluidos en esta categoría.

- En el caso de que el objeto de la actuación sea la implantación de actividades relacionadas con la hostelería será necesaria la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación para el cambio de uso, declarándolo de Interés Público. En los casos que se pretendan desarrollar en edificios existentes de tipología tradicional se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o Acondicionamiento, para adaptar la edificación al uso proyectado. Cuando se adapte la edificación a los usos referidos, se resolverán los accesos con características adecuadas al tráfico previsible, al igual que la dotación de os servicios, incluso la depuración de aguas residuales que se produzcan en el funcionamiento de la edificación. Se permitirán ampliaciones de las citadas edificaciones existentes hasta la superficie máxima construida que permita la ordenanza, según la categoría de suelo no urbanizable de aplicación.

- Se deberá elevar al Registro de la Propiedad que la edificación existente (reconocida como edificación antigua con tipología constructiva tradicional de uso residencial) queda vinculada a la totalidad de la finca en la que se ubica. Únicamente se admitirán segregaciones de la misma cuando los lotes resultantes cumplan los requisitos dimensionales y de forma, menos restrictivos, previstos en esta normativa para la Vivienda Rural en Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural, o las limitaciones que se contengan en la normativa sectorial o territorial existente.

- En la justificación que se tendrá que aportar sobre el cumplimiento de los requisitos en estos inmuebles se deberán adjuntar fotografías de la totalidad del inmueble en cuestión.

B2) Edificaciones en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

A estas edificaciones les son de aplicación las determinaciones que se definen en el artículo 8 y siguientes del Decreto 2/2002, de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable o la normativa que regule dicha situación.

B3) Edificaciones construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la administración debe adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

A estas edificaciones les son de aplicación las determinaciones que se definen en la LOUA, el Decreto 60/2010, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y el Decreto 2/2012, de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable o la normativa que regule dicha situación.

#### 8.4.- DIVISIÓN EN ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

- a) Suelos No Urbanizables de Especial Protección por la Legislación Específica (SNU-EPLE)
- b) Suelos No Urbanizables por Protección de la Planificación Territorial (SNU-EPPT)
- c) Hábitat Rural Diseminado
- d) Suelos No Urbanizables de Carácter Natural o Rural (SNU-NR)

##### 8.4.1. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACION ESPECÍFICA (SNU-LE)

###### 8.4.1.1. Definición

Se incluyen en esta categoría aquellos espacios que son objeto de regulación y protección por legislación específica que determina su inclusión en esta categoría de suelo no urbanizable. Se distinguen las siguientes zonas:

SNU-EPLE-1	CARRETERAS
SNU-EPLE-2	MONTES PÚBLICOS
SNU-EPLE-3	VÍAS PECUARIAS
SNU-EPLE-4	CAUCES PÚBLICOS
SNU-EPLE-5	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
SNU-EPLE-6	PARQUE NATURAL SIERRA NEVADA
SNU-EPLE-7	PARQUE NACIONAL SIERRA NEVADA

###### 8.4.1.2. Condiciones de uso e implantación

Las condiciones de uso e implantación vienen dictadas desde las normas reguladoras contenidas en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación.

###### 8.4.1.3. Usos permitidos y autorizables

No se permite ninguna actividad constructiva ni cualquier utilización que implique merma o transformación de los valores protegidos.

Únicamente se autorizarán aquellos usos o actividades que estén expresamente encaminados a la consecución de los objetivos previstos por la legislación sectorial que les sea de aplicación. En el caso de que la legislación específica o sectorial correspondiente no establezca un régimen concreto de usos y condiciones de las edificaciones, serán de aplicación, con carácter subsidiario, el régimen previsto en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

###### 8.4.1.4. Usos prohibidos

Todos los demás.

**8.4.1.5. Determinaciones**

Las determinaciones que se incluyen en la legislación sectorial vigente serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en este PGOU.

En relación a aquellas determinaciones que no se contengan o regulen detalladamente en la legislación sectorial correspondiente serán de aplicación, con carácter subsidiario, las normas establecidas en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

A continuación se realiza un resumen de las determinaciones más importantes que influyen en el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo. En todo caso se deberá acudir a lo previsto en la legislación sectorial vigente para concretar y completar el régimen de protección.

**8.4.1.5.1.- SNU-EPLE-1. Protección de las carreteras**

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 25/1.988 de 29 de julio, de carreteras, y el Reglamento de la misma aprobado por RD 1.812/1.994, de 2 de septiembre, y para las carreteras autonómicas se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

En los planos de Ordenación del PGOU se han grafiado el Dominio Público establecido de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 8/2001 y la Zona de No Edificación de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 8/2001.

De acuerdo con el artículo 56.6 de la Ley 8/01, en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Para la construcción de nuevas carreteras, caminos rurales, agrícolas, forestales y otras vías de comunicación, será necesaria la redacción de un plan especial que justifique su necesidad y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (autorización ambiental unificada, autorización ambiental integrada o calificación ambiental) según se establece en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2.007, de 9 de julio).

**CARRETERAS GENERALES (AUTONÓMICAS, PROVINCIALES Y LOCALES):**

La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía establece en las carreteras las siguientes zonas:

**- Dominio Público Viario:**

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas (artículo 2).

**- Zonas funcionales de las carreteras:**

Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como superficies destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios (artículo 11).

**- Zonas de dominio público adyacente:**

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad (A-92), y de tres metros de anchura en las vías convencionales (A-1177), medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley (artículo 12.1)

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente (artículo 12.2).

En aquellos tramos de carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta (artículo 12.4)

La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante implantación en ella de las correspondientes actuaciones paisajísticas (artículo 12.6).

**- Áreas de servicios de las carreteras y zonas de servicio:**

Para las áreas de servicio de las carreteras y las zonas de servicio, se establecerán reglamentariamente los criterios para la determinación de su localización atendiendo a consideraciones de seguridad vial o de la correcta explotación de la carretera (artículos 13 y 14).

**- Zonas de servidumbre legal:**

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad (A-92), y de ocho metros en las vías convencionales (A-1177), medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 54.1).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes (artículo 54.3).

**- Zona de afección:**

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad (A-92), de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal (A-1177), y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 55.1).

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá previa autorización administrativa (artículo 64.2).

**- Zona de no edificación:**

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad (A-92), de cincuenta metros en las vías

convencionales de la red principal (A-1177), y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 56.1).

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna (artículo 64.3)

- Accesos a las carreteras:

La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse (artículo 57.1)

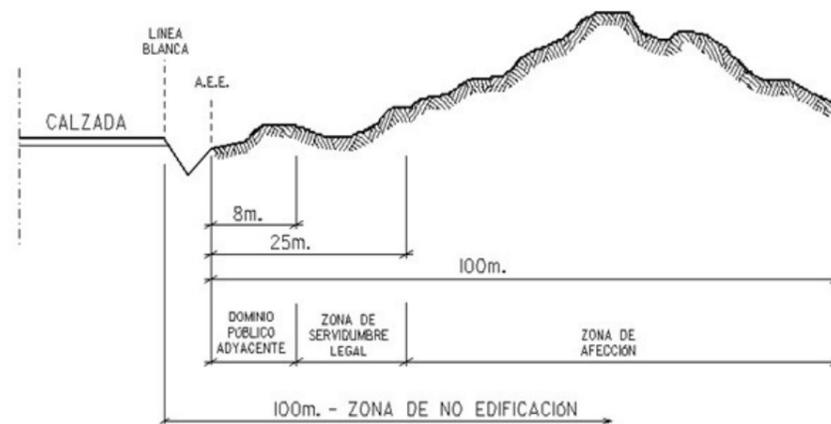
Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística de dominio público viario (Art. 57.2).

- Publicidad y carteles:

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (artículo 58.1).

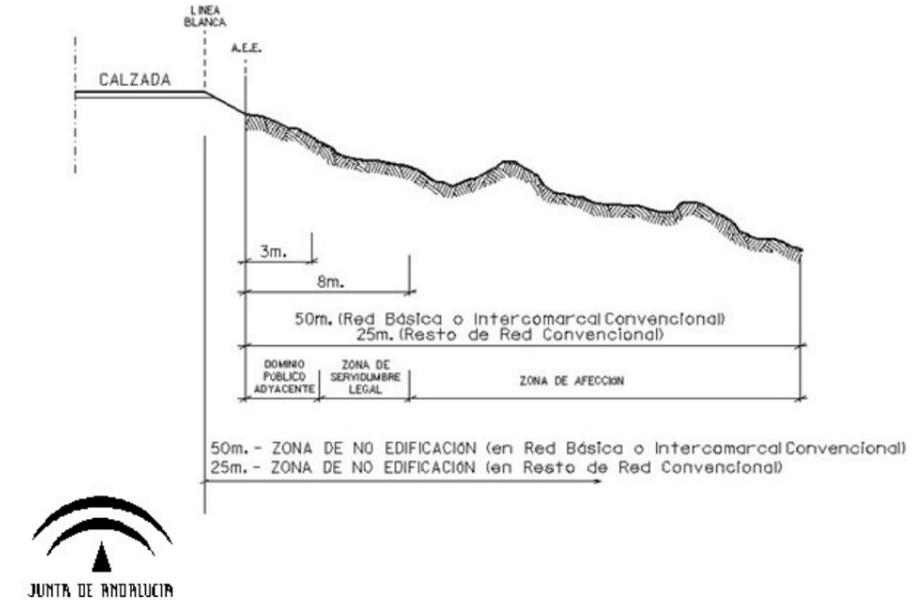
En el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las empresas de publicidad deberán retirar la publicidad visible desde la calzada de las carreteras (Disposición Transitoria Tercera-1).

\* VIAS DE GRAN CAPACIDAD (AUTOPISTAS, AUTOVIAS Y VIAS RAPIDAS)  
A.E.E. - Arista Exterior de Explanación



Consejería de Obras Públicas y Transportes

\* VIAS CONVENCIONALES (RESTO DE LA RED)  
A.E.E. - Arista Exterior de Explanación



Consejería de Obras Públicas y Transportes

#### 8.4.1.5.2.- SNU-EPLE-2. Montes Públicos

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 2/1992, de 15 de junio, LEY FORESTAL DE ANDALUCÍA, y sus diversas modificaciones, así como el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, REGLAMENTO FORESTAL DE ANDALUCÍA.

Según dicha legislación:

1. Tienen la consideración de montes públicos todos aquellos cuyo dominio público, propiedad privada o dominio útil corresponda a cualesquiera Administraciones Públicas u organismos o entidades públicas dependientes de las mismas.
2. Los montes públicos podrán ser de dominio público o patrimonial.
3. Serán de dominio público los montes de titularidad pública en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que se hallen afectados a un uso o servicio público.
  - b) Que tengan la consideración de tales por aplicación de normas del Estado; o
  - c) Que se vinculen a la satisfacción de intereses generales ligados a la protección y mejora de la calidad de vida o la defensa y restauración del medio ambiente y reúnan alguna de las características o cumplan alguna de las funciones enumeradas en el artículo 21 de la Ley 2/1992.

#### 8.4.1.5.3.- SNU-EPLE-3. Protección de las vías pecuarias

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1.998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias en Andalucía y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

De acuerdo a la, se entiende por vías pecuarias (artículo 1.2) las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, éstas vías (artículo 2) son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo (artículo 3) a la Consejería de Medio Ambiente regular su uso, asegurar su conservación y garantizar su utilización pública, por lo que deberá dar las correspondientes autorizaciones a las acciones que sobre ellas se desarrollen.

Según artículos 10 y 11.1 de la misma ley se procederá a la desafectación y modificación de su trazado por razones de interés público.

Las vías pecuarias por su naturaleza jurídica como bienes de dominio público de la comunidad autónoma de Andalucía, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la Ley 3/1.995), y en aplicación de dicha Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de la vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones de conformidad con el artículo 21 de la Ley 3/1995 antes citada, sin que quepa la posibilidad de ser autorizado por la consejería de medio ambiente pues se interrumpe el tránsito ganadero.

#### a) Régimen urbanístico de las vías pecuarias

- Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano, o urbanizable que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1.999 (Según la Ley 17/1999 de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas), seguirán el procedimiento administrativo de desafectación previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99 en el caso de que no hayan sido desafectadas.
- Las vías pecuarias existentes en el municipio, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del reglamento de vías pecuarias, mantiene su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.
- Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo, se ve la necesidad de modificar el trazado de una vía pecuaria, se actuará de conformidad con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/98 de 21 de Julio por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

#### b) Singularidades de las vías pecuarias

En aquellos tramos afectados por situaciones topográficas, pasos de zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el artículo 1º del reglamento de vías pecuarias, su anchura quedará definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

En los planos de ordenación del término municipal, a escala 1:10.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:3.000, se grafían las vías pecuarias que afectan al término municipal, en caso de alguna discrepancia prevalecerá el contenido en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias, y las modificaciones y/o deslindes que, debidamente tramitados, lo modifiquen o complementen.

En el municipio de Abia se encuentran las siguientes vías pecuarias:

- 04001001. Cordel de Granada a Almería, anchura legal de 37,61 m. Tiene propuesta una anchura de 4 a 7 m.

-04001002. Cordel de Escúllar, anchura legal de 37,61 m. Se encuentra deslindada en su totalidad, aprobado por resolución de 25 de octubre de 2010. Boja nº 221 de 12 de noviembre de 2010.

-04001003. Vereda de Ohanes, anchura legal de 20,89 m.

-04001004. Vereda del Serval, anchura legal de 20,89 m. Se encuentra deslindada en su totalidad, aprobado por resolución de 16 de septiembre de 2010. Boja nº 194 de 4 de octubre de 2010.

-04001005. Vereda del camino de Escúllar, anchura legal de 20,89 m.

-04001006. Vereda de Baza, anchura legal de 20,89 m.

-04001007. Colada del Moral, anchura legal variable de 3 a 4 m.

#### 8.4.1.5.4.- SNU-EPLE-4. Protección de zonas de ramblas y/o cauces públicos, contiguas a ellas o con riesgos por avenidas

Son de aplicación las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

En base al Decreto 2.508/75 sobre Previsión de Daños por Avenidas, la Comisaría de Aguas, de oficio o a instancia del interesado, definirá las líneas de las máximas avenidas con periodo de retorno de 500 años. En caso de no estar delimitadas, se tomarán a 100 metros de los límites del álveo (artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas), siendo estos límites coincidentes con la línea de rivera.

En cualquier caso, será necesario el informe de la comisaría de aguas, ante cualquier edificación que se pretenda llevar a cabo dentro de esa franja de protección (zona de policía).

En su artículo 4, se define el Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

En el artículo 6 se define a los márgenes como los terrenos que lindan con los cauces y en el artículo 6 a) y 6 b) establece la zona de policía y dentro de ella, la de servidumbre en toda la extensión longitudinal.

Artículo 6 a) Zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público.

Artículo 6 b) Zona de policía de 100 metros de anchura, en el que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, con relación, a la planificación del suelo en zonas inundables, se estará dispuesto a lo que establece la Ley 1/01 (artículo 11 y Disposición adicional quinta).

Todos los sectores contiguos a un cauce público, se consideran, en principio, potencialmente inundables.

Para el desarrollo urbanístico del sector es preciso analizar si realmente es ó no inundable y obtener la autorización procedente del organismo competente, bien para considerar que no es inundable, bien para evitar la inundabilidad.

Quedan prohibidas cuantas obras o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces públicos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Quedan expresamente declaradas fuera de ordenación por este PGOU, cuantas instalaciones o edificaciones afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización expresa de la comisaría de aguas.

Los encauzamientos de cauces públicos que se ejecuten deberán emplear métodos que mejoren la integración paisajística de la obra.

**8.4.1.5.5.- SNU-EPLE-5. Protección de los yacimientos arqueológicos**

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

La presente normativa tiene por objeto proteger los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio y situados en suelo No Urbanizable que están inscritos como BIC o en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. Es de aplicación esta normativa tanto para los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, que complementan estas Normas, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Forman parte de este tipo de suelo lo siguientes:

- Yacimientos de interés arqueológico así como aquellos que tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas, geomorfológico y paleontológico de la zona.
- Suelos en los que se hayan detectado indicios que hagan suponer la existencia de Yacimientos de interés arqueológico o científico.
- Todos aquellos bienes integrantes del Patrimonio que revelen interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, científico o industrial.
- En general será de aplicación para todos aquellos bienes incluidos en inventarios de reconocimiento del patrimonio histórico-cultural o en el catálogo que incluye el presente documento.

En los planos de ordenación se han delimitado los yacimientos arqueológicos clasificándolos como SNU-EPLE-5. En concreto se existen los siguientes:

- Castillo del Peñón de Las Juntas (BIC)
- El Peñón de Las Juntas (CGPHA)

En los suelos en los que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o científico o existan indicios suficientes que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la remoción de terrenos estará sujeta a informe previo vinculante sobre la importancia de los restos encontrados que los promotores solicitarán a través del ayuntamiento al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico. Dicho informe establecerá las cautelas a tomar y determinará si se precisa o no la modificación del proyecto.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá comunicarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará al Organismo competente en materia de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:

- El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.
- En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirán informe sobre la importancia de los restos encontrados.
- Estos yacimientos arqueológicos no han sido datados, estando pendientes de estudio pormenorizado.

En las zonas señaladas en planos, con carácter previo a cualquier movimiento de tierras o actuación urbanística que pueda afectar a dichas zonas, será preceptiva la autorización administrativa del Organismo competente en materia de Cultura, que,

en virtud del artículo 22 de la Ley 16/1.985, podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas.

Para las zonas clasificadas por este PGOU como Yacimiento Arqueológico, en las zonas en las que se haya detectado la existencia de yacimientos arqueológicos y en las que existan indicios suficientes que hagan suponer su existencia, queda expresamente prohibida la utilización de aparatos de teledetección en suelos arqueológicos sin autorización expresa por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Será de aplicación además lo indicado en el TÍTULO 10 de este PGOU. Los elementos incluidos en esta clase de suelo tienen un nivel de protección integral por lo que son de NIVELIII.1.

**8.4.1.5.6.- SNU-EPLE-6, SNU-EPLE-7. Protección de Espacios Naturales**

El Parque Natural Sierra Nevada fue declarado como espacio natural protegido 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.

Con posterioridad, mediante la Ley 3/1999, de 11 de enero, se declaró el Parque Nacional de Sierra Nevada, lo que supuso la incorporación de los ecosistemas de alta montaña mediterránea en la Red de Parques Nacionales, sistemas naturales que no estaban representados en la citada Red, así como de un mosaico de ecosistemas mediterráneos de excepcionales valores naturales y paisajísticos.

Todo ello se une a la declaración, en el año 1986, de Sierra Nevada como Reserva de la Biosfera, prueba del reconocimiento internacional de singularidad y riqueza excepcional de este espacio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, y con la finalidad de dinamizar las estructuras socioeconómicas de los Municipios incluidos en el Parque Natural, salvaguardando al mismo tiempo la estabilidad medioambiental, mediante el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de marzo de 2004 se aprobó el Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Sierra Nevada.

Actualmente, el citado Parque Natural, designado como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) junto con el Parque Nacional de Sierra Nevada en el año 2003, conforme a la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, forma parte de la red ecológica europea "Natura 2000" instaurada por la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Ley 2/1989 por el que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

En concreto, en el municipio de Abla se encuentran terrenos incluidos en el Parque Nacional y Natural de Sierra Nevada, grafiados en los planos tanto de Información como de Ordenación Estructural.

Ambos cuentan con un Plan Rector de Uso y Gestión, en el que se definen y regulan específicamente los distintos usos y actividades compatibles con los espacios, así como las directrices básicas para la gestión del mismo.

Se recogen a continuación, las siguientes determinaciones del PORN y cada unos de los Planes Rectores que serán de aplicación directa para todo el suelo incluido en el macizo de Sierra Nevada en el municipio de Abla.

Es de aplicación el Decreto 238/2011, de 12 de julio por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada.

#### **A) PORN Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE SIERRA NEVADA**

En el municipio de Abla se identifican las siguientes subzonas del Parque Natural de Sierra Nevada:

- B1-Arbolado autóctono y matorral de interés ecológico.
- B2-Arbolado Naturalizado.
- B3-Zona con vegetación de medios hidrófilos.
- C1-Áreas de matorral serial.
- C2-Cultivos agrícolas.
- C4-Áreas transformadas.
- D-Áreas excluidas de la zonificación ambiental.
- UR-Zonas de uso restringido.
- UM-Zonas de uso moderado.

##### **A.1. NORMAS GENERALES**

1. Las presentes normas generales serán de aplicación al suelo no urbanizable del Parque Natural, sin perjuicio de lo dispuesto para cada una de las zonas del mismo en su respectiva normativa particular.
2. Las zonas clasificadas por el planeamiento urbanístico como suelo urbano y/o urbanizable quedan clasificadas, a efectos de aplicación del presente PORN, como fuera de ordenación.
3. De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, las autorizaciones a otorgar por la Consejería de Medio Ambiente que se requieran en virtud del presente Plan, cuando tuvieran por objeto actividades sujetas a autorización o licencia municipal de obras, se instarán en el mismo acto de solicitud de estas, siguiendo para ello el procedimiento establecido en el citado artículo.

##### **A.1.1. Sobre actividades y aprovechamientos forestales**

1. Los usos y aprovechamientos de los montes en el Parque Natural, cualquiera que sea su titularidad, se registrarán por lo dispuesto en la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.
2. Sin perjuicio de lo establecido en la citada normativa, requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:
  - a) La recolección y arranque de especies naturales aromáticas, tintóreas, medicinales, condimentarias o de uso artesanal, con fines lucrativos y cuando dicha actividad no esté regulada en la normativa vigente.
  - b) La reintroducción de especies de flora autóctona.
  - c) La introducción de especies de la flora silvestre alóctona utilizadas en las actuaciones de jardinería asociadas a las infraestructuras lineales y los setos vivos.
3. Los usos y aprovechamientos en terrenos forestales privados, incluidos los enumerados en el punto anterior, que expresamente estén contemplados en Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos aprobados

por la Consejería de Medio Ambiente, se registrarán por lo establecido en el artículo 99 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

4. Quedan prohibidos los aterrazamientos en las labores de preparación del suelo
5. La Consejería de Medio Ambiente puede limitar, circunscribir a determinados períodos, o establecer otras condiciones específicas que estime oportunas para la realización de determinadas actuaciones de aprovechamiento forestal en los montes incluidos en el ámbito del Plan, cuando las condiciones climáticas y otras circunstancias excepcionales así lo aconsejen.

##### **A.1.2. Sobre actividades y aprovechamientos ganaderos**

1. La actividad ganadera en el Parque Natural se desarrollará de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan.
2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:
  - a) El aprovechamiento ganadero en zonas repobladas o restauradas.
  - b) Las construcciones o habilitación de cercas para manejar las rotaciones del ganado, que no se realizarán en ningún caso con elementos procedentes de desechos domésticos, o chatarra.
3. En aquellas fincas dedicadas a la ganadería donde se hayan detectado problemas de sobreexplotación de la vegetación o de erosión del suelo, la Consejería de Medio Ambiente podrá limitar al máximo la carga ganadera y establecer un acotamiento temporal hasta que se alcancen valores que no pongan en peligro el mantenimiento de estos recursos. No se considerarán estas medidas cuando las circunstancias climatológicas hayan sido adversas para la producción de pastos y los daños no se consideren irreparables.
4. Queda prohibida la quema de vegetación para la obtención de nuevos pastos.

##### **A.1.3. Sobre actividades y aprovechamientos agrícolas**

1. Las actividades agrícolas en el Parque Natural se desarrollarán de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan.
2. Requiere autorización de la Consejería de Medio Ambiente:
  - a) La roturación de nuevas áreas.
  - b) La transformación de tierras de secano en regadío.
  - c) La eliminación de los setos vivos en lindes, caminos y de separación de parcelas.
  - d) La quema de rastrojos.
  - e) La eliminación o transformación de bancales.
  - f) El empleo de productos fitosanitarios por métodos no controlados, y especialmente las fumigaciones aéreas que puedan perjudicar la vegetación circundante.
  - g) La protección parcial de áreas sometidas a aprovechamiento agrícola mediante cortavientos o mallas de sombreado, que serán siempre infraestructuras desmontables. No se realizará, en ningún caso, con mallas metálicas (plastificadas o no, o bandas y mallas plásticas), debiendo adoptarse soluciones con elementos naturales.
  - h) La instalación de cercados cinagéticos, ganaderos, de protección de cultivos o con cualquier otra finalidad.

i) La ejecución de balsas de riego

3. Quedan prohibidas las prácticas agrícolas bajo la modalidad de invernadero.

#### **A.1.4. Sobre actividades cinegéticas y piscícolas**

1. Las actividades cinegéticas y piscícolas en el Parque Natural se desarrollarán de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el PRUG.

2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) la organización de concursos de pesca

b) el abandono de materiales de desecho procedentes de las actividades cinegéticas y piscícolas

3. Son actividades prohibidas:

a) La introducción de especies cinegéticas alóctonas

b) La introducción de huevos, larvas, alevines, juveniles o adultos de las especies acuícolas alóctonas.

4. Además de lo expresado en la Ley de Pesca, de 20 de febrero de 1942, y de la Orden de 9 de febrero de 1993, de la Consejería de Agricultura y Pesca, de Vedas y Normas de regulación de la pesca en las aguas continentales andaluzas, la Consejería de Medio Ambiente podrá declarar especies, zonas de veda o prohibición temporal de pesca, cuando las condiciones biológicas o medioambientales así lo aconsejen.

#### **A.1.5. Sobre actividades relacionadas con el uso público**

1. El desarrollo de actividades de turismo en el medio rural, de turismo activo y de ecoturismo por parte de empresas se registrará por la normativa vigente, en particular por lo establecido en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo y en la Orden de 20 de marzo de 2003, conjunta de las Consejerías de Turismo y Deporte y de Medio Ambiente, por la que se establecen obligaciones y condiciones medioambientales para la práctica de las actividades integrantes del turismo activo, y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en los respectivos Planes Rectores de Uso y Gestión del Parque Natural y del Parque Nacional.

2. Todas aquellas actividades organizadas por empresas y no comprendidas en el apartado anterior, requerirán autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente.

3. Requerirán autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente las actividades, a iniciativa de particulares o de asociaciones para sus asociados, que se citan a continuación:

a) Actividades ecuestres, ciclismo y senderismo en Zonas de Reserva (A), salvo en los itinerarios ofertados por la Consejería de Medio Ambiente para cada tipo de actividad.

b) Circulación de vehículos a motor en actividades vinculadas al uso público en Zonas de Reserva (A).

c) El tránsito para la realización de actividades de educación ambiental por caminos de acceso restringido por motivos de conservación.

d) Caravanas organizadas de 4 o más vehículos a motor.

e) La instalación de infraestructuras, señalización y equipos permanentes para el uso público, el turismo en el medio rural y turismo activo o la educación ambiental.

f) Cualquier actividad permitida que se realice fuera de los equipamientos básicos y complementarios que requiera la instalación de dotaciones, incluso cuando estas sean provisionales.

g) La realización de cualquier tipo de competición deportiva, prueba o exhibición organizada, excepto las de esquí en cualquiera de sus modalidades que se realicen dentro de la subzona C3.

h) Acampadas y campamentos juveniles contemplados en el Decreto 45/2000, de 31 de enero, sobre la organización de acampadas y campamentos juveniles de Andalucía.

i) El vivaqueo y la acampada nocturna cuando se trate de grupos superiores a 10 personas.

j) Cualquier práctica o competición deportiva con vehículos terrestres a motor, por carreteras.

k) Aquellas romerías o concentraciones de carácter popular que hayan comenzado a tener lugar durante los últimos diez años o se vayan a iniciar en el futuro.

l) Todas las que aparecen como tales en el ANEXO 3 de la Orden de 20 de marzo de 2003, conjunta de las Consejerías de Turismo y Deporte y de Medio Ambiente, por la que se establecen obligaciones y condiciones medioambientales para la práctica de las actividades integrantes del turismo activo.

m) Cualquier actividad de nueva implantación que carezca de regulación expresa.

4. La Consejería de Medio Ambiente podrá regular mediante Orden conjunta con la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte el desarrollo de las nuevas actividades deportivas, de turismo en el medio rural y turismo activo que se declaren.-

5. La Consejería de Medio Ambiente podrá limitar, condicionar o someter a autorización de forma cautelar e inmediata, por un tiempo determinado o de manera permanente, el desarrollo de cualquier tipo de actividad en un determinado lugar, cuando existan razones justificadas.

6. Quedan prohibidas las siguientes actividades en el Parque Natural:

a) La circulación de vehículos terrestres a motor y bicicletas por caminos rurales de anchura inferior a 2 metros, por cortafuegos y fajas auxiliares, por zonas de servidumbre de dominio público hidráulico y cauces secos o inundados, así como por rodadas o campo a través.

b) Cualquier práctica o competición deportiva con vehículos terrestres a motor por caminos o pistas rurales.

c) Las actividades deportivas y de turismo activo en Zonas de Reserva (A).

d) Las actividades aeronáuticas, con o sin motor, por debajo de los 1.000 metros de altura sobre la vertical del terreno.

e) El vuelo con paramotor.

f) Actividades de vuelo libre en Zonas de Reserva (A) y en sectores de nidificación de rapaces (del 1 de enero al 15 de julio).

g) Globo aerostático en sectores de nidificación de rapaces (del 1 de enero al 15 de julio) y en Zonas B en época de peligro alto de incendios (del 1 de julio al 30 de septiembre).

h) El vivaqueo y la acampada nocturna en Zonas A. En época de peligro alto de incendios (del 1 de julio al 30 de septiembre), estas mismas actividades en Zonas B.

i) La instalación de vías ferratas.

j) Todas las que aparecen como tales en el ANEXO 3 de la Orden de 20 de marzo de 2003, conjunta de las Consejerías de Turismo y Deporte y de Medio Ambiente, por la que se establecen obligaciones y condiciones medioambientales para la práctica de las actividades integrantes del turismo activo.

#### **A.1.6. Sobre actividades de investigación**

1. Las actividades de investigación se desarrollarán de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.
2. Necesitará autorización de la Consejería de Medio Ambiente:
  - a) Cualquier trabajo de investigación que conlleve trabajo de campo.
  - b) La difusión de la información que habiéndose derivado de la investigación desarrollada en el Parque Natural pueda comprometer o poner en peligro a las poblaciones o individuos de especies amenazadas o los recursos naturales.
  - c) Cualquier actuación que sea consecuencia del trabajo de campo como la instalación de infraestructuras y el tránsito fuera de las infraestructuras viarias del Parque Natural, entre otras.
3. Quedan prohibidas las actividades de investigación que impliquen un grave deterioro, temporal o permanente, de los valores naturales o culturales.

#### **A.1.7. Sobre creación, mejora y mantenimiento de infraestructuras**

1. La creación, mejora y mantenimiento de las infraestructuras en el Parque Natural se desarrollará de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones del presente Plan.
2. Requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente:
  - a) Las obras para la apertura de nuevas vías, así como las de mejora, ampliación y conservación de las ya existentes.
  - b) La instalación de nuevos tendidos eléctricos, que necesariamente deban trazarse en el Parque Natural, así como los trabajos de reparación, mejora o conservación de los existentes.
  - c) La ejecución de cualquier infraestructura de telecomunicación, sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto 201/2001, de 11 de septiembre, sobre autorizaciones para la instalación, modificación o reforma de las infraestructuras de telecomunicaciones en parques y parajes naturales y en montes públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - d) Cualquier actuación que interfiera o altere la estructura y formas tradicionales de las tomas, zonas de carga y trazados o de las redes de acequias del Parque Natural.
  - e) Las obras de infraestructuras no contempladas en otros capítulos de este Plan, que se pretendan llevar a cabo en el suelo no urbanizable del Parque Natural.
3. Quedan prohibidas:
  - a) Las instalaciones de tratamiento o vertido de residuos sólidos de cualquier naturaleza (domésticos, agrícolas, de la construcción, tóxicos, peligrosos, radioactivos, etc...) o de cualquier otro tipo de sustancias altamente contaminantes.

b) Sin perjuicio de las competencias estatales sobre la materia, la construcción de aeropuertos y helipuertos, salvo las instalaciones aeronáuticas destinadas a los servicios de defensa y lucha contra incendios forestales y plagas.

c) La instalación de nuevas centrales hidroeléctricas en el río Trevezlez.

d) La instalación de parques eólicos.

#### **A.1.8. Sobre construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de edificaciones**

1. La construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones en el Parque Natural se realizará conforme a la normativa vigente y a las disposiciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión.
2. A efectos de su clasificación por el planeamiento urbanístico, al menos las Zonas de Reserva (A) y Zonas de Regulación Especial (B) establecidas en el presente Plan tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
3. De acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el ámbito del Parque Natural se entenderán por construcciones vinculadas directamente a la explotación de los recursos agrarios, las instalaciones o dependencias destinadas al servicio de las explotaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas, forestales, y análogas que a continuación se relacionan:
  - a) Las naves e instalaciones agrícolas y forestales vinculadas al almacenamiento y manipulación de productos, o residuos, agrícolas y forestales, naves para maquinaria, aperos e infraestructuras móviles.
  - b) Las instalaciones ganaderas destinadas al mantenimiento de la cabaña ganadera existente en las fincas del Parque Natural, tales como naves de estabulación, apriscos o cerramientos, instalaciones destinadas al refugio, saneamiento y manejo del ganado, construcciones para almacenamiento de forrajes y otras, no permitiéndose las destinadas a uso industrial, salvo las declaradas de utilidad pública.
  - c) Las casetas de aperos y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores o transformadores.
4. Tienen la consideración de construcciones o edificaciones de utilidad pública, dentro del espacio protegido, las construcciones o edificaciones relacionadas con la gestión del Parque Natural y el desarrollo del uso público, sin perjuicio de aquellas otras que los correspondientes procedimientos determinen como tales.
5. La vivienda familiar vinculada a la explotación de los recursos agrarios de la finca será la destinada a la residencia del titular de la explotación, o del personal laboral vinculado a la misma, sin perjuicio de lo establecido en la 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
6. Las nuevas construcciones, así como las obras de mejora, mantenimiento y rehabilitación de las existentes, tendrán en cuenta los siguientes aspectos:
  - a) Que exista relación directa y proporcionalidad, tanto con la naturaleza de los aprovechamientos de la finca como con las dimensiones de ésta, siguiendo para ello las dimensiones establecidas en el Plan Rector de Uso y Gestión.

b) Que se adopten las características necesarias en cuanto a tipología constructiva que contribuyan a la máxima integración paisajística, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular.

c) Que se garantice la integración ambiental y paisajística en el medio donde vayan a implantarse, así como la restauración de las zonas que hayan podido verse alteradas en el transcurso de las obras.

7. En el ámbito del Parque Natural, son actividades prohibidas:

a) La colocación o instalación de edificios portátiles con carácter permanente, los construidos con materiales de desecho, así como caravanas y “containers”.

b) Las segregaciones de las parcelas en aquellas explotaciones que cuenten con viviendas u otras edificaciones, cuando las parcelas resultantes tengan una superficie inferior a la superficie mínima establecida en el Plan Rector de Uso y Gestión para los diferentes tipos de explotaciones.

8. Los elementos incluidos en el Catálogo de Recursos Culturales y Naturalísticos ubicados en suelo no urbanizable, y recogidos en Anexo de este PORN deberán ser reconocidos e incorporados en los correspondientes planeamientos urbanísticos de los municipios a los que protección” y establecerá la regulación de usos y actividades encaminada a garantizar la preservación del enclave o elemento protegido, con independencia de la clasificación urbanística de los suelos.

#### A.1.9. Sobre otros usos y actividades

1. Los usos y actividades no recogidos en los apartados anteriores se realizarán conforme a la normativa vigente para las respectivas materias y a las disposiciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) Los movimientos de tierras, a excepción de las labores relacionadas con la preparación y acondicionamiento de los suelos para las actividades agrícolas tradicionales, realizadas con maquinaria ligera.

b) Cualquier actuación que afecte a los georecursos culturales inventariados en el Plan Rector de Uso y Gestión.

c) El almacenaje o acopio temporal de residuos inertes.

d) La instalación, en suelo no urbanizable, 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.

e) El aprovechamiento y utilización del dominio público hidráulico por los particulares, o de los bienes situados en el mismo.

f) La ejecución de cualquier obra o trabajo en cauces o su ocupación por construcciones de carácter no permanente.

g) Cualquier actuación que afecte a los refugios de murciélagos.

h) La limpieza de vegetación en la zona de dominio público de las vías de comunicación.

i) Cualquier actuación que afecte a los recursos culturales catalogados por en el presente Plan, o a su entorno, (constituído tanto por los bienes inmuebles colindantes inmediatos como por los no

colindantes, siempre que una alteración de los mismos pudiera afectar a los valores propios del bien, a su contemplación, apreciación o estudio) y muy especialmente para los siguientes casos:

- La realización de cualquier obra interior o exterior que afecte directamente a los bienes, a su entorno o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias.
- Cualquier cambio u obra menor que los particulares o la propia Administración deseen llevar a cabo en los bienes catalogados o su entorno, bien se trate de rehabilitación de cambios de uso o de menores, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.
- La colocación en fachadas o en cubiertas de cualquier clase de artefacto, cable, antena y conducciones aparentes.

3. Son actividades prohibidas:

a) Las nuevas actividades de investigación y el aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos.

b) Las industrias relacionadas con la actividad minera o extractiva, salvo las ya consolidadas.

c) La instalación de carteles informativos, elementos conmemorativos o de publicidad apoyados o construidos sobre elementos naturales de paisaje, como roquedos, árboles, laderas, áreas o enclaves de interés paisajístico singular, así como las pintadas y similares en elementos naturales (rocas, suelo, árboles, etc.), a excepción de determinada simbología relacionada con el uso público del espacio.

d) La instalación de transformadores a la vista, debiendo alojarse los mismos en casetas de obra.

e) La construcción de pozos ciegos para el saneamiento de viviendas o de cualquier tipo de instalación.

4. Las instalaciones e infraestructuras relacionadas con la práctica del esquí sólo serán autorizadas en la zona que para este uso específico contempla el presente Plan.

#### A.2. NORMAS PARTICULARES

A.2.1. Zonas de regulación especial. B

A.2.1.1. Subzona B.1. Arbolado autóctono y matorral de interés ecológico

1. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Las actuaciones destinadas a la conservación, mejora y regeneración de las masas vegetales.
- c) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- d) La ganadería tradicional.
- e) Las actividades y equipamientos de uso público y educación ambiental.
- f) Los trabajos de investigación y actividades científicas.

2. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los cambios de uso del suelo.

- b) Las plantación de especies forestales arbóreas distintas de las del bosque autóctono de carácter climácico (encinares, robledales) y edafoxerófilo (pinar-sabinas).
- c) Cualquier actuación (corta, arranque o quema) que pueda suponer la destrucción del matorral de interés ecológico como son los pastizales psicroxerófilos de alta montaña, los enebral-piornales, el matorral almohadillado de media-alta montaña, los tomillares dolomíticos, las comunidades de tajos, roquedos y pedregales, y determinados romerales con especies amenazadas, a excepción de las labores relacionadas con la prevención de incendios.
- d) La instalación de soportes de publicidad, salvo los que la Consejería de Medio Ambiente considere necesarios para el correcto desarrollo de la gestión del espacio y en particular las actividades de uso público.
- e) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

#### A.2.1.2. Subzona B.2. Arbolado naturalizado

1. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Las actuaciones destinadas a la conservación, mejora y regeneración de las masas vegetales.
- c) La actividad ganadera.
- d) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- e) Las actividades y equipamientos de uso público y educación ambiental.
- j) Los trabajos de investigación y actividades científicas.
- k) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

2. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los cambios de uso del suelo.
- b) La instalación de soportes de publicidad, salvo los que la Consejería de Medio Ambiente considere necesarios para el correcto desarrollo de la gestión del espacio y en particular las actividades de uso público.
- c) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

#### A.2.1.3. Subzona B.3. Zonas con vegetación de medios higrófilos

1. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) La actividad agrícola y ganadera que no altere los ecosistemas hídricos circundantes.

- b) Los trabajos silvícolas sobre la vegetación riparia en el contacto con zonas de cultivos, o la limpieza de los cauces de acequias realizados a la manera tradicional, y previa autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente.
- c) Las actuaciones de mejora y conservación de la vegetación, así como de los ecosistemas asociados a los medios higrófilos.
- d) El aprovechamiento maderero del castaño para viga.
- e) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- f) Las actividades de educación ambiental.
- g) Los trabajos de investigación y actividades científicas.
- h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

2. Se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los cambios de uso del suelo.
- b) Las talas de árboles autóctonos o naturalizados, en especial castañares y árboles de ribera, salvo cuando se trate de tareas limpieza de vegetación riparia, y previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente.
- c) La realización de cualquier actuación que pueda suponer deterioro de los elementos naturalísticos más singulares de la zona, fundamentalmente saucedas, alamedas, fresnedas, zarzales, juncales, adelfares, tarayales, herbazales húmedos, borreguiles, etc.
- d) La realización de cualquier actuación que afecte directa o indirectamente a la dinámica fluvial del área, y/o que pueda alterar la diversidad de hábitats del ecosistema acuático, en particular las obras de encauzamiento y entubación del cauce.
- e) La realización de cualquier actuación que pueda interferir o alterar en su estructura y formas tradicionales las tomas de la red de acequias, así como la red de drenaje natural.
- f) El establecimiento de cualquier tipo de infraestructura y/o edificación permanente
- g) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

#### A.2.2. Zonas de regulación común. C

##### A.2.2.1. Subzona C1. Matorral serial

1. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos primarios existentes.
- b) La reforestación de las áreas de cultivos abandonados o el manejo de matorrales en estas áreas críticas, previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente.
- c) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- d) Las actividades de uso público y los equipamientos.

e) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible

2. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) Los cambios de uso del suelo, salvo justificación expresa de la vocación del suelo objeto de transformación.

b) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

#### A.2.2.2. Subzona C2. Cultivos agrícolas

1. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

a) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales de secano, ya sean cultivos herbáceos, plantas forrajeras o cultivos arbóreos, así como las prácticas de regadío en los términos actuales, siempre que no sean bajo invernadero, y previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

b) Las actividades ganaderas, tanto extensivas como en régimen de estabulación y las actividades cinegéticas de acuerdo con la normativa vigente y las determinaciones del P.O.R.N. y el P.R.U.G. en esta materia.

c) Las actividades y equipamientos de uso público y educación ambiental

d) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

2. Con arreglo a los objetivos y criterios de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) Las prácticas agrícolas que supongan la introducción de elementos constructivos no asimilables con la estructura y tipología de las explotaciones tradicionales o que puedan alterar la morfología del paisaje.

b) Cualquier actuación que suponga la alteración de la estructura o morfología del paisaje agrario tradicional.

c) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

#### A.2.2.3. Subzonas C4. Zonas antropizadas

La Consejería de Medio Ambiente tendrá en cuenta, sobre la base de criterios medioambientales, que los usos y actividades que se realicen estas zonas no vayan en contra de la conservación del patrimonio natural ni supongan alteración paisajística en relación a los valores tradicionales del espacio.

### B) PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NACIONAL DE SIERRA NEVADA

Sierra Nevada fue declarada Parque Nacional por Ley 3/1999, de 11 de enero, en atención a su singularidad y riqueza florística, variedad de formaciones vegetales, espectacularidad paisajística e interés geomorfológico. Esta declaración y la inclusión del Parque Nacional de Sierra Nevada en la Red de Parques Nacionales, suponen la incorporación a la misma de los ecosistemas de alta montaña mediterránea que, pese a estar incluidos en el anexo de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, modificada por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre, eran uno de los sistemas naturales españoles no representados hasta la fecha en la Red de Parques Nacionales.

#### B.1. OBJETIVOS DEL PARQUE NACIONAL

La Ley 3/1999, de 11 de enero, en su artículo primero establece los objetivos de la declaración de Sierra Nevada como Parque Nacional:

- 1) Proteger la integridad de sus ecosistemas, que constituyen una extraordinaria representación de los sistemas mediterráneos de montaña y alta montaña.
- 2) Asegurar la conservación y la recuperación, en su caso, de los hábitats y las especies.
- 3) Contribuir a la protección, el fomento y la difusión de sus valores culturales.
- 4) Promover el desarrollo sostenible de las poblaciones cuyo territorio esté, en todo o en parte, dentro del Parque Nacional.
- 5) Aportar al patrimonio común una muestra representativa de los ecosistemas de alta montaña mediterránea, incorporando el Parque Nacional de Sierra Nevada a los programas Nacionales e Internacionales de conservación de la biodiversidad. Complementariamente a lo anterior la inclusión del Parque Nacional de Sierra Nevada en redes supranacionales de espacios naturales protegidos conduce al establecimiento de los siguientes objetivos:
- 6) Constituir el Parque Nacional como zona núcleo de la Reserva de la Biosfera.
- 7) Contribuir a la consolidación de la red Natura 2000.

#### B.2. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN

El presente Plan Rector es el instrumento de planificación que determina los criterios de gestión, la zonificación, la normativa y regulación de usos y el programa de actividades de gestión que permitan cubrir los objetivos establecidos por la ley de la declaración del Parque Nacional de Sierra Nevada.

Se fijan los siguientes objetivos generales.

- 1) Establecer la zonificación del Parque Nacional con el fin de asegurar un uso del espacio compatible con la conservación de sus recursos naturales y culturales.
- 2) Establecer la normativa específica de protección para la correcta gestión y conservación del Parque Nacional en desarrollo de las determinaciones de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, la Ley 3/1999, de 11 de enero, y el Real Decreto 1803/1999, de 26 de noviembre.

3) Definir las actuaciones y desarrollar los instrumentos precisos para garantizar el mantenimiento y la restauración de los valores naturales y culturales del Parque Nacional de Sierra Nevada, entre los que se cuentan:

- La diversidad genética de las especies de flora y fauna silvestre, como patrimonio natural.
- Los hábitats naturales y ecosistemas característicos.
- Los recursos hídricos del Parque Nacional, como patrimonio ambiental.
- El paisaje de Sierra Nevada tanto, en su componente natural como cultural.
- Las formaciones y elementos geológicos, geomorfológicos y edafológicos del Parque Nacional.

4) Diseñar y desarrollar un sistema de uso público que facilite el conocimiento y disfrute del Parque, adecuándolo a la capacidad de acogida del territorio.

5) Identificar y poner en marcha los mecanismos necesarios para asegurar la máxima sinergia entre la gestión del Parque Nacional y el plan de desarrollo sostenible previsto en la Ley 3/1999, de 11 de enero.

### B.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

En desarrollo de los apartados anteriores el programa de gestión que se contempla en el apartado 4 del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada deberá estar orientado hacia la consecución de los siguientes objetivos específicos.

a) Con relación a la gea:

1. Evitar o corregir cualquier actuación que ponga en peligro la integridad de las estructuras geomorfológicas y geológicas.
2. Conservar los suelos, prestando especial atención a los suelos singulares de Sierra Nevada.
3. Iniciar actuaciones de restauración en áreas degradadas por actividades extractivas o sometidas a procesos erosivos de origen antrópico.

b) Con relación a las aguas:

1. Evitar o corregir cualquier actuación que pueda ser causa de degradación de la calidad del agua.
2. Proteger y recuperar siempre que sea posible el régimen de funcionamiento natural de ríos, arroyos, lagunas, manantiales y acuíferos.

c) Con relación a la flora y formaciones vegetales:

1. Contribuir a la recuperación de las especies vegetales amenazadas, propiciando la redacción y ejecución, en su caso, de los correspondientes Planes de Recuperación y de Conservación.
2. Iniciar el proceso de erradicación de las especies alóctonas existentes en el Parque, procediendo a su sustitución progresiva por especies autóctonas.
3. Favorecer la evolución y naturalización de los pinares de repoblación.
4. Restaurar los ecosistemas vegetales degradados, especialmente los afectados por procesos erosivos, desertificación e incendios forestales.

d) Con relación a la fauna:

1. Contribuir a la recuperación de las especies animales amenazadas, propiciando la redacción y ejecución, en su caso, de los correspondientes Planes de Recuperación y de Conservación.

2. Promover la reintroducción de aquellas especies desaparecidas cuya presencia se juzgue conveniente, previa elaboración de los pertinentes estudios de viabilidad.

3. Impedir el asentamiento de especies invasoras y erradicar aquellas especies alóctonas presentes en el Parque.

4. Mantener las poblaciones de fauna sana y con estructuras estables, actuando sobre aquellas que no cumplan estas condiciones.

e) Con relación al paisaje y recursos culturales:

1. Evitar o corregir cualquier actuación que suponga deterioro del patrimonio cultural del Parque Nacional.

2. Restaurar el paisaje de las altas cumbres y otras zonas degradadas.

f) Con relación a los usos y aprovechamientos tradicionales compatibles:

1. Definir aquellos aprovechamientos tradicionales que resulten compatibles con los objetivos del Parque Nacional y proceder a su regulación.

2. Mantener y, en su caso recuperar, la funcionalidad tradicional de las acequias, en especial las de careo.

g) Con relación al uso público:

1. Configurar un sistema de uso público diverso y suficiente para asegurar una oferta acorde con la capacidad de acogida, y con la demanda existente y su evolución previsible, de manera que:

- Se asegure la prestación de los servicios básicos, que serán gratuitos y de libre acceso.
- Se identifiquen y ordenen los servicios complementarios y se regulen las actividades de terceros.
- Se garantice la calidad de los servicios ofertados.
- Se minimicen los impactos que puedan generar las actividades de uso público, utilizando, entre otros instrumentos, la educación ambiental.
- Se alcance la máxima sinergia con el sistema de Uso Público del Parque Natural y las infraestructuras de los municipios del entorno.

2. Identificar y poner en marcha aquellos servicios básicos que se consideren prioritarios.

3. Poner en marcha una estrategia de comunicación y sensibilización ambiental dirigida preferentemente a los municipios de la comarca.

4. Promover el cumplimiento de los objetivos de la Carta Europea de Turismo Sostenible.

h) Con relación a la investigación:

1. Adquirir un mejor conocimiento científico de los recursos naturales y culturales del Parque.

2. Promover, favorecer y, en su caso, financiar las líneas de investigación necesarias para aportar soluciones a los problemas de gestión.

3. Promover la transferencia del conocimiento adquirido a través de la investigación al personal del Parque y a los agentes locales.

i) Con relación a la población local:

1. Articular los mecanismos necesarios para la implicación y vinculación de la población local en la gestión del Parque Nacional.

2. Contribuir a la formación de la población local al objeto de facilitar su incorporación al desarrollo de nuevas actividades económicas vinculadas al Parque Nacional.

j) Con relación a la evaluación y control del PRUG:

1. Diseñar y poner en marcha mecanismos de seguimiento que permitan evaluar el grado de cumplimiento del propio Plan, así como la eficacia de las medidas desarrolladas en cada uno de los programas y actividades.

#### **B.4. BASES JURIDICO-NORMATIVAS Y DE REGULACIÓN DE ACTIVIDADES.**

##### **B.4.1. Zonificación del Territorio**

###### **B.4.1.1. Sistema de zonificación.**

De acuerdo con el Plan Director de la Red de Parques Nacionales, se establecen las siguientes zonas:

a) Zona de Reserva. Constituida por aquellas áreas que, al contener valores naturales de primera magnitud por su rareza, fragilidad, biodiversidad o interés científico, requieren el máximo grado de protección.

Con los límites definidos en el Anexo Cartográfico (Anexo II) del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada, se incluyen en esta categoría:

- La superficie cubierta por la lámina de agua de todas las lagunas.
- Barranco de Dúrcal.
- Barranco del Espinar (Monachil).
- Robledal de la Dehesa del Camarate (Lugros), a excepción de la pista que atraviesa la finca.
- Refugio Forestal de Peñón Colorado.
- Las reservas temporales, microrreservas de flora y zonas de restauración formalmente declaradas como tales por la Comisión Mixta, previo informe favorable del Patronato, cuando las necesidades de conservación así lo aconsejen.

b) Zona de Uso Restringido. Constituida por aquellas áreas que, aun sometidas históricamente a una intervención humana de carácter no intensivo, presentan un elevado grado de naturalidad y solo pueden soportar un nivel de uso limitado a las actividades tradicionales que se regulan en el apartado 3.4. del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada. Las áreas que se incluyen en esta zona son, por exclusión, las que no están contenidas en las restantes zonas.

c) Zona de Uso Moderado. Constituida por áreas dominadas por un ambiente natural con mayor grado de humanización, y con capacidad para admitir mayores intensidades de uso y aprovechamientos que en los casos anteriores.

Se incluyen en esta categoría las zonas definidas en los límites definidos en los Anexos Cartográficos (Anexos I y II) del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada.

d) Zona de Uso Especial. Constituida por áreas de reducida extensión en las que se ubican las construcciones e instalaciones mayores. También alberga, con criterios de mínimo impacto y de concentración de servicios, las

instalaciones que sea necesario establecer para el uso público y para las actividades de gestión y administración. Además, incluye aquellas instalaciones preexistentes que sea necesario mantener, así como las que vayan a albergar servicios de interés general conformes con la finalidad del Parque. Estas zonas bienen definidas en los Anexos Cartográficos (Anexos I y II) del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada.

En el caso de los Albergues y los Refugios, la zona de uso especial incluye asimismo una franja de 50 m. alrededor de la instalación principal.

##### **B.4.1.2. Implicaciones de la Zonificación sobre el Régimen de Usos**

Además de la normativa general de aplicación para todo el Parque Nacional, cada una de las distintas zonas queda sometida a las siguientes disposiciones:

###### **a) Zona de Reserva.**

- Quedan excluidos los aprovechamientos de todo tipo, incluidos los de carácter tradicional que se regulan para el resto del Parque Nacional en el apartado 3.4.1. del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada. No obstante lo anterior, podrá admitirse la presencia de ganado en las zonas de reserva cuando esté ligada a actividades de gestión o de investigación y se permitirá la recogida de agua de las lagunas para autoconsumo.
- El acceso estará limitado al personal del Parque en el ejercicio de sus actividades de gestión, al personal ligado a proyectos de investigación debidamente autorizados y a los Cuerpos de Seguridad del Estado en el ejercicio de sus funciones. No se permitirá la apertura de nuevos senderos, pistas ni caminos.
- Únicamente podrá autorizarse el emplazamiento de pequeñas instalaciones relacionadas con la conservación y seguimiento de los recursos naturales o con la investigación, siempre que resulten imprescindibles y de carácter temporal.

###### **b) Zona de Uso Restringido.**

- La circulación peatonal es libre cuando esté relacionada con los aprovechamientos tradicionales debidamente autorizados, y en los restantes casos estará limitada a los caminos, pistas y senderos existentes. En cotas superiores a los 2.000 m se podrá circular también por las vías de acceso tradicionales actualmente existentes aunque no constituyan senderos. En condiciones invernales se podrán realizar recorridos a pie y esquí de travesía sobre los terrenos nevados.
- La circulación utilizando medios de transporte no motorizados queda limitada a las vías que a tal fin se diseñen o señalicen en cumplimiento de lo establecido en el presente PRUG o en su desarrollo sectorial.
- El tránsito motorizado queda limitado a las pistas existentes y sólo en actividades relacionadas con la gestión, la vigilancia y seguridad, el rescate y auxilio en montaña o la investigación autorizadas, así como a las relacionadas con aprovechamientos tradicionales debidamente autorizados, y, en su caso, a los accesos a las instalaciones de uso público. No se permitirá la apertura de nuevas pistas ni caminos para vehículos.

- La instalación de señales, barreras, instrumentos y artefactos se limitará a aquellas que obedezcan al control, orientación o seguridad de los visitantes, o a estudios científicos y actividades de manejo.
- No está permitida la construcción de edificios u otras instalaciones permanentes. Se podrán autorizar, sin embargo, los trabajos de mantenimiento, restauración o modernización de las instalaciones existentes ligadas a aprovechamientos tradicionales declarados compatibles con los fines del Parque Nacional, siempre que guarden el máximo respeto al entorno, utilicen materiales y tipologías tradicionales y no impliquen un aumento de volumen o superficie.

c) Zona de Uso Moderado.

- La circulación peatonal, sin perjuicio de los derechos del régimen de propiedad, es libre.
- El tránsito utilizando cualquier otro medio de locomoción (incluyendo vehículos motorizados o de tracción animal y artefactos mecánicos) queda limitado a las carreteras, caminos y pistas que al efecto se diseñen y/o se señalicen en cumplimiento de lo establecido en el presente PRUG o en su desarrollo sectorial. Se exceptúa de esta limitación el tránsito ligado a las actividades de gestión e investigación, a los aprovechamientos tradicionales debidamente autorizados y al ejercicio de las funciones de los Cuerpos de Seguridad del Estado, así como el esquí de travesía.
- Se permite la construcción de instalaciones de servicios para el visitante (áreas recreativas y zonas de reposo, elementos interpretativos y otras instalaciones menores destinadas al uso público) o de apoyo a la investigación científica o al manejo del medio. No está permitida, sin embargo, la construcción de edificios u otras instalaciones permanentes de gran envergadura.
- Los trabajos de mantenimiento, restauración o modernización de las instalaciones existentes ligadas a aprovechamientos tradicionales declarados compatibles con los fines del Parque Nacional, estarán sometidos a las mismas limitaciones que en el caso de la zona de uso restringido.
- En la zona esquiable del Puerto de la Ragua y el Embalse de las Yeguas no se permite la apertura de caminos, el movimiento de tierra para el acondicionamiento de las pistas, la instalación de remotes provisionales ni cualquier otro tipo de infraestructuras auxiliares.

d) Zona de Uso Especial

- El acceso público es libre, sin perjuicio de la prestación de servicios complementarios no gratuitos.
- Con independencia de la tramitación urbanística ordinaria, las obras y construcciones a realizar deberán adaptarse a la normativa establecida en el propio Plan Rector de Uso y Gestión y a las especificaciones técnicas que en materia de protección de los valores naturales pudiese dictar el Comisión Mixta en desarrollo del mismo.
- Las construcciones e instalaciones que se autoricen deberán minimizar el impacto ambiental, asegurando su integración paisajística mediante la utilización de los materiales y la tipología tradicional, al menos en partes vistas. Asimismo utilizarán, en la medida de lo posible, fuentes de energías renovables.

B.4.2. Actividades incompatibles.

En aplicación de lo previsto en el artículo 19.4.e) de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, modificada por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre, y considerando las determinaciones de los artículos 4. y 10 de la Ley 3/1999, de 11 de enero, se definen bajo este epígrafe las actividades incompatibles, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 3.4. del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada

Teniendo en cuenta que las actividades prohibidas suponen al menos la vulneración de los preceptos contenidos en los artículos 38. Segunda de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, y el artículo 4.2. de la Ley 3/1999, de 11 de enero, su realización determinará la aplicación del régimen sancionador establecido en dichas leyes. Resultará igualmente sancionable el incumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones administrativas para llevar a cabo algún tipo de actividad en el interior del Parque así como el incumplimiento de las limitaciones adicionales que implica la zonificación del Parque Nacional.

Con carácter general, salvo autorización expresa de la Comisión Mixta en los casos en que considere necesario para la adecuada gestión del Parque Nacional o por motivos de investigación, se consideran incompatibles con los fines y valores del Parque Nacional y por tanto prohibidas:

B.4.2.1. Para la conservación de la Gea

Cualquier actividad que pueda suponer la degradación de los suelos, en sus diversas modalidades, tales como decapitación o enterramiento, erosión, pérdida de materia orgánica y contaminación, destacando la extracción de materiales, el movimiento de tierras, los vertidos contaminantes al suelo, las modificaciones de su superficie, y en particular:

- a) La actividad minera, incluyendo la extracción de materiales para la construcción cuando su destino sea la comercialización.
- b) La recolección de elementos minerales y fósiles a cualquier escala.
- c) La roturación de terrenos forestales con fines agrícolas.

B.4.2.2. Para la Conservación de los Recursos Hídricos y el Uso Racional del Agua.

Cualquier alteración de las condiciones físicas, químicas o biológicas de las aguas, tanto superficiales como subterráneas y en particular:

- a) La construcción de nuevas infraestructuras para el aprovechamiento hidroeléctrico o cualquier otra explotación de las aguas superficiales o subterráneas, así como el incremento de las existentes, y en general cualquier trabajo susceptible de modificar el régimen hidrológico del Parque Nacional, con excepción de las necesarias para el abastecimiento de agua potable de las poblaciones locales.
- b) La modificación de márgenes y riberas de cursos naturales de aguas y acequias.
- c) El buceo y el uso de embarcaciones o cualquier otro tipo de artilugios flotantes en las aguas del Parque Nacional, así como el baño en las lagunas. Se permitirá la recogida de agua de las lagunas para autoconsumo.

#### B.4.2.3. Para la Protección de la Flora y la Fauna del Parque Nacional.

Cualquier actuación que pueda suponer la alteración de las condiciones de vida de la flora y fauna del Parque y en particular:

- a) La recolección de elementos naturales, ya sean animales o vegetales.
- b) La introducción de especies vegetales y animales exóticas.
- c) La explotación forestal maderera y la roturación de monte arbolado o en regeneración.
- d) El empleo de megáfonos así como la utilización de radios u otros aparatos de sonido, cuando perturben la tranquilidad de la fauna y de las personas.
- e) La utilización de fuentes luminosas u otras fuentes electromagnéticas que puedan molestar a la fauna.
- f) La liberación de globos o artefactos que contengan productos incendiarios, tóxicos o peligrosos y la utilización de petardos y cohetes de artificio.
- g) La instalación de mallas de doble torsión, mallas gallineras y el doble mallado.

#### B.4.2.4. Para la Protección del Patrimonio Cultural y del Paisaje.

Cualquier actuación que pueda suponer la destrucción, el deterioro o la transformación de los elementos culturales singulares del Parque Nacional, así como la alteración del paisaje, y en particular:

- a) La manipulación y extracción de restos arqueológicos existentes en el Parque Nacional.
- b) La instalación de cualquier tipo de señales permanentes distintas de las relacionadas en el Plan de Uso Público, así como la realización, por cualquier procedimiento, de inscripciones, señales, signos y dibujos en piedras, prados, árboles, construcciones, paneles informativos y, en general, en todo bien mueble o inmueble de titularidad pública.
- c) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras permanentes tales como caminos, senderos, edificaciones, tendidos eléctricos, instalaciones de tráfico terrestre o aéreo, instalaciones de telecomunicación o remotes mecánicos. Se debe mencionar en este apartado, el Código de Buenas Prácticas, acordado entre la Federación Estatal de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de Empresas de Electrónica, Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones de España (AMETIC), en el cual se facilitan distintas medidas para la mimetización con el entorno de instalaciones de telecomunicación.
- d) La instalación, aun cuando sea con carácter temporal, de casetas, chozas y parasoles, arrastres mecánicos y cañones de nieve o cualquier elemento que produzca contaminación lumínica, visual o acústica.
- e) La modificación de los abancalamientos tradicionales y la instalación de invernaderos u otro tipo de protecciones artificiales para la agricultura intensiva.

#### B.4.2.5. Otras actividades incompatibles

- a) La introducción y liberación de sustancias químicas o biológicas activas de cualquier tipo, salvo aquellas de baja toxicidad y aplicación puntual ligadas a la agricultura tradicional.
- b) La realización de cualquier tipo de vertidos o abandono de cualquier tipo de residuos, ya sean urbanos, peligrosos, inertes o sanitarios, así como las instalaciones de eliminación o almacenamiento.

c) La entrada en el Parque portando armas de cualquier tipo, excepto las que lleve personal autorizado en ejecución de controles poblacionales sobre especies cinegéticas previstos y Cuerpos de Seguridad del Estado en el ejercicio de sus funciones. Se exceptúa asimismo el transporte en vehículo de armas enfundadas y no municionadas, por carreteras y pistas de acceso a terrenos fuera del Parque Nacional donde la actividad cinegética esté permitida.

d) La actividad militar en el interior del Parque, salvo lo dispuesto en la legislación para los estados de guerra, excepción o sitio.

e) La venta ambulante y el anuncio de servicios no autorizados.

f) La práctica de las siguientes actividades deportivas y de turismo activo:

- Tiro, en cualquiera de sus modalidades.
- Barranquismo y deportes acuáticos, en cualquiera de sus modalidades.
- Deportes de nieve en cualquiera de sus modalidades, a excepción de lo previsto en el apartado 3.4.2.
- Trial, todoterreno, motocross, 4x4, quads y vehículos a motor de cualquier otro tipo, cuando se realicen fuera de los caminos de tránsito rodado habilitados para tal fin en las zonas de uso moderado y uso especial.
- Deportes aéreos en cualquiera de sus modalidades, a excepción de lo previsto en el apartado 3.4.2.

g) La celebración de competiciones y pruebas deportivas, salvo las señaladas con carácter excepcional en el apartado 3.4.2.3. del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada.

h) La instalación de vías ferrata.

i) La introducción de perros y animales de compañía sueltos a excepción de perros de rescate y perros ganaderos en labores de compañía y vigilancia del ganado.

j) El uso de cometas, liberación de globos y práctica del aerodelismo.

k) El sobrevuelo a motor, a una altura menor de 1000 m sobre la vertical de cada punto salvo los vuelos que hayan de efectuar los medios aéreos en sus labores de vigilancia y seguridad y rescate y auxilio en montaña, así como los de extinción de incendios.

l) La acampada libre y la pernocta en caravanas, remolques o autocaravanas.

m) La utilización del fuego salvo en las zonas habilitadas y señalizadas a tal efecto.

n) El tránsito fuera de los itinerarios señalizados para cada una de las modalidades de circulación y el incumplimiento de las condiciones establecidas para cada una de ellas en el apartado correspondiente.

o) El levantamiento de mapas para pruebas de orientación.

p) La circulación, estacionamiento o detención de vehículos con mercancías peligrosas, entendiéndose por tales aquellas materias u objetos cuyo transporte por carretera está prohibido o autorizado sólo bajo las condiciones del Acuerdo Europeo sobre el Transporte de Mercancías Peligrosas (R.D. 2115/1998, de 2 de octubre), o la normativa específica sobre transporte de mercancías peligrosas, en vías distintas de las carreteras locales y comarcales.

#### B.4.3. Régimen de Usos y Aprovechamientos.

#### I. Actividades compatibles

Atendiendo a las directrices del Plan Director de la Red de Parques Nacionales, la Administración del Parque Nacional de Sierra Nevada fomentará la aplicación del principio de responsabilidad compartida, involucrando a los Ayuntamientos en la organización, seguimiento y control de los usos y aprovechamientos tradicionales practicados históricamente, velando, corresponsablemente, para que el desarrollo de los mismos permanezca siempre supeditado a la conservación de los valores naturales y culturales del Parque.

Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones y restricciones establecidas en los apartados 3.2 y 3.3. del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada, se consideran compatibles con las finalidades del Parque Nacional, y por lo tanto permitidas con las condiciones que en cada caso se señalan, las actividades que a continuación se relacionan:

#### B.4.3.1. Aprovechamientos de recursos primarios

Se mantendrán y apoyarán aquellos usos y aprovechamientos tradicionales que han contribuido históricamente a la conformación del paisaje de Sierra Nevada.

##### A. Agricultura

- a) Todas las actividades ligadas a la agricultura tradicional, así como la ecológica.
- b) Requerirá autorización administrativa el cambio de tierras de secano a regadío, la introducción de cultivos de nuevas especies, y las quemadas de rastrojos y otros residuos vegetales.

##### B. Actividades forestales

- a) Los aprovechamientos secundarios ligados a formaciones de coníferas y encinares.
- b) Requerirán autorización administrativa:
  - Los proyectos de reforestación y el cambio de especie. En cualquier caso sólo se podrán utilizar especies propias de la zona.
  - Los cuidados culturales (podas, aclareos, entresacas, etc.), así como la quema de los residuos resultantes.
  - Los aprovechamientos secundarios en saucedas, castañares y rebollares que requerirán señalamiento previo por huroneo sin superar el 20% de la fracción de cabida cubierta y con un diámetro máximo de corta de 30 cm.
  - La utilización de agentes químicos o biológicos para la lucha contra plagas y enfermedades forestales, que sólo podrá realizarse con medios aéreos extensivos en circunstancias excepcionales.
  - La apertura de cortafuegos.

##### C. Ganadería

- a) Todas las actividades ligadas a la ganadería extensiva tradicional, que estarán reguladas en el Plan Sectorial de Aprovechamiento Ganadero al que hace referencia el apartado 4.1.6. del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada, orientado a corregir los problemas existentes en la materia.

- b) En tanto en cuanto no se disponga de este plan sectorial, esta actividad se regulará por autorizaciones transitorias emitidas por el Comisión Mixta, que harán referencia tanto a la capacidad de carga como a la estacionalidad y parcelas de aprovechamiento o exclusión.

- c) La instalación de colmenas requerirá autorización administrativa.

#### D. Actividades de recolección y extracción

- a) La recogida de leñas caídas muertas así como de leñas verdes resultantes de cuidados culturales.
- b) La recolección de ramas, flores, frutos o tallos, según el caso, de plantas aromáticas y medicinales, siempre que no se realice por arranque de los ejemplares ni suponga esquilmación, limitada a las siguientes especies:

- *Acinos alpinus* (té de la Sierra)
- *Crataegus monogyna* (majuelo o majoleto)
- *Equisetum arvense* (cola de caballo)
- *Helichrysum italicum* (perpetua de monte, manzanillón)
- *Lavandula lanata* (alhucema, espliego basto).
- *Lavandula stoechas* (cantueso)
- *Marrubium supinum* (marrubio, manrrubio)
- *Mentha pulegium* (poleo, menta poleo)
- *Origanum virens* (orégano)
- *Paronychia argentea* (sanguinaria)
- *Plantago major* (llantén, llantén mayor)
- *Prunus ramburii* (endrino)
- *Rosmarinus officinalis* (romero)
- *Salvia lavandulifolia* (salvia)
- *Santolina rosmarinifolia* (boja brochera, abrotano hembra)
- *Scolymus hispanicus* (tagarnina)
- *Sideritis hirsuta* (zahareña)
- *Sideritis glacialis* (zahareña de Sierra Nevada)
- *Sideritis incana* (rabogato, zahareña)
- *Silene vulgaris* (colleja)
- *Teucrium capitatum* (poleo de monte, zamarrilla)
- *Thymus gadoensis* (tomillo, samarilla)
- *Thymus mastichina* (mejorana)
- *Thymus zygis* (tomillo fino, tomillo aceitunero)

Con carácter anual el Comisión Mixta establecerá las condiciones específicas para la regulación de estos aprovechamientos incluyendo al menos especies, parcelas de actuación, periodos y cupos.

- c) La recogida de setas y frutos silvestres. Con carácter anual se elaborará una regulación de carácter similar al anterior.

d) La extracción de launa y piedra de taco para uso vecinal requerirá autorización administrativa que sólo se concederá para el mantenimiento de la arquitectura tradicional. La autorización establecerá la zona y procedimiento de extracción así como el volumen máximo para cada solicitud.

#### E. Mantenimiento e instalación de infraestructuras asociadas a los aprovechamientos primarios

Requerirán autorización administrativa:

- a) Las obras de restauración y rehabilitación de construcciones agropecuarias de tipología tradicional. Dicha autorización estará condicionada a que se mantenga esta tipología y el vínculo con la explotación de los recursos primarios.
- b) Las restauraciones y reparaciones de acequias, que estará condicionada a que se utilicen materiales y formas tradicionales, mantengan globalmente su funcionalidad y siempre que se integre la estructura en el entorno.
- c) Las nuevas instalaciones para la captación de agua mencionadas en el apartado 3.3.2.a) del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada. Dichas autorizaciones incluirán entre sus condiciones el caudal mínimo que debe fluir aguas abajo para garantizar la conservación de los ecosistemas acuáticos y la adopción de las medidas necesarias para la restauración de los mismos. En todo caso, estas captaciones deberán:
  - \* Contar con un dispositivo para controlar el caudal de agua que extraen y sistemas que impidan que se introduzca la ictiofauna en las conducciones.
  - \* No suponer obstáculo en los cauces y habilitar los medios y dispositivos necesarios para asegurar la permeabilidad al paso de la fauna ictícola de los cursos de agua.
- d) Igualmente, la ejecución de pequeñas instalaciones de apoyo en campo (abrevaderos, cercas de protección de cultivos agrícolas, portillos, encerraderos, etc.) ligadas a la actividad tradicional, dicha autorización estará condicionada a su integración paisajística, mantenimiento de su funcionalidad global y utilización de materiales y tipología tradicional.

#### B.4.3.2. Actividades deportivas

##### A. Montañismo

El montañismo se considera una actividad tradicional compatible con las necesidades de conservación del Parque Nacional, acorde con el tipo de uso recreativo y deportivo que se pretende en el Parque Nacional.

En el Plan de uso público se regularán las condiciones para el desarrollo de esta actividad. Entre tanto serán de aplicación las siguientes especificaciones, que deberán ser tenidas en cuenta en el citado plan. De acuerdo con las definiciones contenidas en el Anexo IV, se consideran compatibles:

- a) El senderismo.
- b) El alpinismo o escalada clásica.
- c) El esquí de travesía.

d) El vivaqueo y la acampada nocturna (las tiendas permanecen montadas entre 1 h antes de la puesta del sol y 1 h después de su salida) con las siguientes condiciones:

- para grupos de hasta 15 personas con un máximo de 3 tiendas,
- por encima de los 1700 m de altitud,
- a distancias superiores de 50 m de las zonas de reserva y masas forestales, y 500 m de las zonas de uso especial y de vías abiertas al tráfico motorizado.

e) La acampada nocturna para grupos superiores a 15 personas o 3 tiendas así como la acampada organizada asociada a motivos de investigación o educación estará sometida a autorización administrativa.

f) El acceso y utilización de los refugios vivac, así como de los refugios guardados en las condiciones que la Administración imponga al concesionario para su explotación.

g) La práctica de la espeleología para grupos no superiores a 15 personas.

#### B. Otras actividades deportivas no competitivas

a) La práctica del ala delta, parapente y bicicleta de montaña, en las condiciones que se determinen en el Plan de Uso Público, previa audiencia de las federaciones deportivas correspondientes.

Transitoriamente se establecen las siguientes normas:

- Para el vuelo libre, el Comisión Mixta podrá regular el acceso a los puntos de despegue y, en su caso, aterrizaje, para evitar la presencia masiva de usuarios, así como limitar el sobrevuelo en el período entre el 1 de enero y el 1 de julio en áreas de nidificación de rapaces.
- El uso de la bicicleta de montaña se limitará a carreteras y pistas.

b) La práctica del esquí alpino, esquí nórdico, snowboard y trineos, con las siguientes condiciones:

- La práctica del esquí nórdico de fondo y los trineos de tracción animal estará limitada a las pistas actualmente existentes de las zonas de uso moderado del Puerto de la Ragua.
- El uso de trineos en las áreas que se habilitarán para tal efecto de las zonas de uso moderado del Puerto de la Ragua.
- El esquí alpino y snowboard en las pistas actualmente existentes en la zona de uso moderado de la Laguna de las Yeguas.

c) Cualquier tipo de actividad deportiva no competitiva y no contemplada en el PRUG requerirá autorización del Parque Nacional, que podrá establecer condiciones para su desarrollo.

#### C. Actividades deportivas competitivas

a) Teniendo en cuenta su tradición, trayectoria de máximo respeto hacia los valores del Parque y concordancia con lo que establece el Plan Director en su apartado 3.3.I), se consideran compatibles las siguientes pruebas:

- Cross Alpino Alpujarreño.
- Duetlon Sierra Nevada.

- Raid Hípico Sierra Nevada.
- Trofeo La Ragua de esquí de montaña.
- Rally Sierra Nevada de esquí de montaña.
- Combinada esquí – aventura Treparriscos.
- Pruebas competitivas de Bicicleta de Montaña en las pistas de la zona de uso moderado del Puerto de la Ragua.
- Pruebas competitivas de deportes de invierno citadas en el apartado 3.4.2.2.b) del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada, en las zonas de uso moderado del Puerto de la Ragua y Embalse de las Yeguas.

b) Anualmente el Comisión Mixta establecerá las condiciones específicas para el desarrollo de estas pruebas, incluyendo al menos el recorrido, el número máximo de participantes admisibles, los medios de apoyo logístico a utilizar y otros condicionantes en orden a la preservación de los valores naturales.

#### D. Mantenimiento y adecuación de instalaciones asociadas a actividades deportivas

- a) El equipamiento de nuevas vías de escalada, así como el reequipamiento de las existentes, estará sometido a autorización administrativa de la Comisión Mixta, que recabará el asesoramiento de la Federación Andaluza de Montaña.
- b) El acondicionamiento o equipamiento de las cavidades naturales para la práctica de la espeleología estará sometido a autorización administrativa de la Comisión Mixta, que recabará el asesoramiento de la Federación Andaluza de Espeleología.
- c) Las labores de mantenimiento y las reparaciones menores de los refugios vivac, así como la adecuación estética de sus partes externas para una mejor integración paisajística. En ningún caso dichas intervenciones podrán suponer aumento de superficie construida.
- d) La adaptación de los refugios guardados y albergues a la utilización de energías renovables, uso racional del agua, saneamiento de aguas residuales y un sistema adecuado de almacenaje de residuos sólidos previo a su traslado a vertedero.
- e) Las intervenciones sobre cualquier instalación, distintas a la mera reposición o sustitución de elementos deteriorados, requerirá autorización administrativa de la Comisión Mixta, sin perjuicio de otras autorizaciones que le sean exigibles por la normativa sectorial vigente. Tales intervenciones contemplarán medidas de integración paisajística y, con carácter general, no podrán suponer aumento de la superficie construida.

#### B.4.3.3. Investigación

a) Las actividades de investigación distintas a las promovidas por el Parque Nacional que se mencionan en el apartado 4.3. del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada y que forman parte de su programa de gestión, requerirán autorización. Dicha autorización podrá tramitarse, siempre y cuando:

1. Estén avalados por una institución científica o académica reconocida.

2. Por su naturaleza no puedan realizarse fuera del ámbito de este Parque o que requieran unas condiciones ambientales difícilmente repetibles fuera del mismo.
3. Posean autorización de las instituciones competentes cuando proceda.
4. No supongan incidencia ambiental grave sobre los valores y recursos del Parque Nacional.

#### B.4.3.4. Romerías y fiestas tradicionales

- a) Romería de la Virgen de las Nieves del 5 de agosto en la Cumbre del Mulhacén y en Los Tajos de la Virgen y Misa del Cerro de los Machos el segundo domingo de septiembre.
- b) Las condiciones de realización de estas actividades religiosas citadas serán fijadas por el Comisión Mixta del Parque en instrucciones anuales. Dichas instrucciones contendrán, al aparcamiento, zonas de acampada nocturna que se habiliten al efecto y los medios de apoyo logístico.

#### B.4.3.5. Señalización

- a) La instalación de señalización informativa permanente complementaria a la propia del Parque requerirá autorización administrativa y se adaptará a la tipología definida en el Manual de Identidad corporativa de la Red de Parques Nacionales.

#### B.4.3.6. Circulación de vehículos a motor

- a) La circulación de vehículos a motor por los viales autorizados a velocidad inferior a 40 Km. Por hora.
- b) Cuando se trate de visitas organizadas con más de 4 vehículos, se requerirá autorización administrativa en la que establecerán limitaciones complementarias como la frecuencia de paso.

#### B.4.3.7. Mantenimiento de infraestructuras de comunicación, obtención y distribución de energía, y servicios.

- a) El mantenimiento o restauración de infraestructuras de comunicación, obtención y distribución de energía o servicios requerirá autorización administrativa.

#### B.4.3.8. Actividades de turismo activo y de ecoturismo.

- a) Con las mismas condiciones establecidas en el apartado 3.4.2., del PRUG del Parque Nacional de Sierra Nevada y sin perjuicio de lo recogido en el apartado 3.3.5. del mismo, el desarrollo de actividades de turismo activo y de ecoturismo por parte de empresas se regirá por la normativa sectorial vigente.
- b) En el interior del Parque Nacional las autorizaciones administrativas previstas en dicha normativa corresponderán al Comisión Mixta del Parque Nacional.

#### B.4.3.9. Otras actividades comerciales en el interior del Parque Nacional.

- a) La actividad comercial en el Parque Nacional, previa autorización o concesión administrativa. En cualquier caso, se les exigirá el cumplimiento de los niveles de calidad en el servicio establecidos en el Plan de Uso Público.

b) La utilización comercial, publicitaria o con otros fines de las expresiones: “Parque Nacional de Sierra Nevada” y “Sierra Nevada Parque Nacional”, que estará regulada por el Organismo Autónomo Parques Nacionales.

c) El ejercicio de la fotografía y filmación con fines profesionales, que requerirá autorización administrativa de la Comisión Mixta, con las limitaciones que sean necesarias para el cumplimiento de los objetivos del Parque Nacional. En cualquier caso su finalidad estará relacionada con la conservación y divulgación de la naturaleza, no incluirá instalaciones fijas y no supondrá afecciones graves sobre los recursos naturales, uso público, aprovechamientos tradicionales y trabajos de gestión. La actividad fotográfica y de grabación de imagen y sonido no profesional y sin hostigamiento a la fauna será libre en las zonas de libre acceso del Parque Nacional.

#### **8.4.2. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (SNU-EPPT)**

Se incluye en esta categoría los ámbitos delimitados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico además de zonas que desde este Plan se protegen por su interés arqueológico. Para los provenientes del PEMF, su delimitación coincide con la establecida en los planes territoriales que los define y dicha delimitación se ha incorporado en la documentación gráfica de este PGOU.

En concreto se encuentran cuatro ámbitos diferentes que son:

- SNU-EPPT-1 VEGA DE ABLA (AG-5 del PEMF)
- SNU-EPPT-2 SIERRA DE LOS FILABRES (CS-6 del PEMF)
- SNU-EPPT-3 SIERRA NEVADA (CS-8 del PEMF)
- SNU-EPPT-4 CAUTELA ARQUEOLÓGICA

##### **8.4.2.1. SNU-EPPT-1 VEGA DE ABLA**

Se corresponde con las zonas delimitadas como AG-5 del PEMF.

###### **Usos permitidos**

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

###### **Usos autorizables**

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

###### **Usos prohibidos**

Los no compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

###### **Determinaciones**

Las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en este PGOU.

En relación a las determinaciones que no se contengan o regulen detalladamente en el Plan Especial serán de aplicación, con carácter subsidiario, las normas establecidas en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y en las Normas Particulares en Suelo No Urbanizable .

En el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería, aprobado por la Resolución de 25 de abril de 1987 del Consejero de Obras Públicas y Transportes, quedan recogidas las siguientes determinaciones a incluir en el planeamiento urbanístico:

###### a) Delimitaciones

Con objeto de facilitar el cumplimiento de la legislación sectorial de montes, aguas, etc., así como lo dispuesto en este Plan Especial, los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias o Complementarias de Planeamiento municipal Planes Especiales o Planes Parciales que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Plan deberán incluir entre su documentación gráfica planos que señalen a una escala adecuada además de las delimitaciones exigidas por estas normas las zonas sujetas a especial protección o sometidas a un régimen específico en virtud de normas de carácter sectorial, lo que ya se realiza en este PGOU.

###### b) Normas específicas y criterios de ordenación

Con el fin de completar las disposiciones de este Plan Especial, adaptándolas a las características detalladas de cada lugar este PGOU incluye las determinaciones a que se hace referencia en las normas del Plan Especial.

##### **8.4.2.2. SNU-EPPT-2 SIERRA DE LOS FILABRES**

Se corresponde con las zonas delimitadas como CS-6 del PEMF.

###### **Usos permitidos**

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

###### **Usos autorizables**

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

###### **Usos prohibidos**

Los no compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

###### **Determinaciones**

Las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en este PGOU.

En relación a las determinaciones que no se contengan o regulen detalladamente en el Plan Especial serán de aplicación, con carácter subsidiario, las normas establecidas en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y en las Normas Particulares en Suelo No Urbanizable .

En el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería, aprobado por la Resolución de 25 de abril de 1987 del Consejero de Obras Públicas y Transportes, quedan recogidas las siguientes determinaciones a incluir en el planeamiento urbanístico:

###### a) Delimitaciones

Con objeto de facilitar el cumplimiento de la legislación sectorial de montes, aguas, etc., así como lo dispuesto en este Plan Especial, los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias o

Complementarias de Planeamiento municipal Planes Especiales o Planes Parciales que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Plan deberán incluir entre su documentación gráfica planos que señalen a una escala adecuada además de las delimitaciones exigidas por estas normas las zonas sujetas a especial protección o sometidas a un régimen específico en virtud de normas de carácter sectorial, lo que ya se realiza en este PGOU.

b) Normas específicas y criterios de ordenación.

Con el fin de completar las disposiciones de este Plan Especial, adaptándolas a las características detalladas de cada lugar este PGOU incluye las determinaciones a que se hace referencia en las normas del Plan Especial.

#### 8.4.2.3. SNU-EPPT-3 SIERRA NEVADA

Se corresponde con las zonas delimitadas como CS-8 del PEMF.

##### Usos permitidos

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

##### Usos autorizables

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

##### Usos prohibidos

Los no compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

##### Determinaciones

Las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en este PGOU.

En relación a las determinaciones que no se contengan o regulen detalladamente en el Plan Especial serán de aplicación, con carácter subsidiario, las normas establecidas en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y en las Normas Particulares en Suelo No Urbanizable .

En el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería, aprobado por la Resolución de 25 de abril de 1987 del Consejero de Obras Públicas y Transportes, quedan recogidas las siguientes determinaciones a incluir en el planeamiento urbanístico:

a) Delimitaciones

Con objeto de facilitar el cumplimiento de la legislación sectorial de montes, aguas, etc., así como lo dispuesto en este Plan Especial, los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias o Complementarias de Planeamiento municipal Planes Especiales o Planes Parciales que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Plan deberán incluir entre su documentación gráfica planos que señalen a una escala adecuada además de las delimitaciones exigidas por estas normas las zonas sujetas a especial protección o sometidas a un régimen específico en virtud de normas de carácter sectorial, lo que ya se realiza en este PGOU.

b) Normas específicas y criterios de ordenación

Con el fin de completar las disposiciones de este Plan Especial, adaptándolas a las características detalladas de cada lugar este PGOU incluye las determinaciones a que se hace referencia en las normas del Plan Especial.

#### Normas particulares de regulación de usos y actividades

##### A) COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL (CS)

1. Constituyen éstos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

b) Los parques de atracciones.

c) Aeropuertos y helipuertos.

d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a) del art. 3 de dicha Norma.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones colacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.

- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

- Que no suponga una restricción al disfrute pública del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

-La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.

-La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

-El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

#### **B) PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG)**

1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

2. En todos estos espacios se prohíbe:

a) Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas

b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.

c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.

d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.

e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.

g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3.h).

f) Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

#### **8.4.2.4. SNU-EPPT-4 CAUTELA ARQUEOLÓGICA**

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

La presente normativa tiene por objeto proteger los yacimientos arqueológicos existentes o donde haya indicios en el municipio y situados en suelo No Urbanizable y que están inscritos como BIC o en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. Es de aplicación esta normativa tanto para los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, que complementan estas Normas, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Forman parte de este tipo de suelo lo siguientes:

- Yacimientos de interés arqueológico así como aquellos que tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas, geomorfológico y paleontológico de la zona.

- Suelos en los que se hayan detectado indicios que hagan suponer la existencia de Yacimientos de interés arqueológico o científico.

- Todos aquellos bienes integrantes del Patrimonio que revelen interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, científico o industrial.

- En general será de aplicación para todos aquellos bienes incluidos en inventarios de reconocimiento del patrimonio histórico-cultural o en el catálogo que incluye el presente documento.

En los planos de ordenación se han delimitado las zonas con probabilidad de existencia de yacimiento arqueológico clasificándolos como SNU-EPPT-4. En concreto existen los siguientes:

-Zona al Noreste de Montagón

-Zona al Noroeste de Montagón

En los suelos en los que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o científico o existan indicios suficientes que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la remoción de terrenos estará sujeta a informe previo vinculante sobre la importancia de los restos encontrados que los promotores solicitarán a través del ayuntamiento al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico. Dicho informe establecerá las cautelas a tomar y determinará si se precisa o no la modificación del proyecto.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá comunicarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará al Organismo competente en materia de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:

- El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.
- En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirán informe sobre la importancia de los restos encontrados.
- Estos yacimientos arqueológicos no han sido datados, estando pendientes de estudio pormenorizado.

En las zonas señaladas en planos, con carácter previo a cualquier movimiento de tierras o actuación urbanística que pueda afectar a dichas zonas, será preceptiva la autorización administrativa del Organismo competente en materia de Cultura, que, en virtud del artículo 22 de la Ley 16/1.985, podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas.

Para las zonas clasificadas por este PGOU como Yacimiento Arqueológico, en las zonas en las que se haya detectado la existencia de yacimientos arqueológicos y en las que existan indicios suficientes que hagan suponer su existencia, queda expresamente prohibida la utilización de aparatos de teledetección en suelos arqueológicos sin autorización expresa por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Será de aplicación además lo indicado en el TÍTULO 10 de este PGOU. Los elementos incluidos en esta clase de suelo tienen un nivel de protección cautelar o zonal por lo que son de NIVELIII.2.

#### **8.4.3. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL HABITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)**

##### **8.4.3.1.- Definición y Ámbito**

Se incluyen en esta clase de suelo las agrupaciones de edificaciones de carácter rural existentes en el término municipal (cuya delimitación se incluye en la documentación gráfica de este PGOU). Estos ámbitos son asentamientos de población históricos que tradicionalmente han estado vinculados a la actividad agraria y ganadera de los terrenos cercanos. Al incluirlas en los citados ámbitos este PGOU considera que son fenómenos históricos de ocupación del territorio del municipio y que constituyen una forma singular de uso del suelo que es necesario preservar por su alto valor histórico, etnológico, patrimonial y arquitectónico.

En el Plan General de Abla, se han identificado y clasificado como tales, los siguientes Hábitats Rurales Diseminados:

- Los Milanes.
- Los Hernández.
- Las Adelfas Bajas.
- La Estación.

##### **8.4.3.2. Ordenación de Usos y Actividades**

1. Con carácter general los usos compatibles en estos hábitats son las siguientes:

- Usos existentes a la entrada en vigor de este PGOU (incluyéndose expresamente los vinculados a la actividad agrícola y ganadera de los terrenos próximos y las viviendas existentes), salvo los manifiestamente incompatibles

por incumplir alguna determinación de la normativa ambiental o sectorial de aplicación que los haga incompatibles con los usos preferentes del Hábitat Rural Diseminado.

- Actividades vinculadas con los usos agrícolas.
- Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- Residencial unifamiliar vinculado a la explotación agrícola.

2. Son usos y actividades compatibles los siguientes:

- Usos turísticos.
- Comercial, en la categoría de local comercial.
- Residencial unifamiliar con las características singulares del hábitat rural diseminado, de acuerdo con lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA.

3. Son usos prohibidos todos los demás.

##### **8.4.3.3. Determinaciones en las actuaciones a realizar en los Hábitat Rural Diseminado**

La actuación preferente en estos ámbitos es la conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes ya que con ella se preserva la identidad cultural del municipio. Se deberán recuperar y mantener los volúmenes preexistentes, en caso de reconstrucción de las edificaciones existentes en ningún caso se admitirán alturas superiores a las dos plantas (de acuerdo con las normas de aplicación directa de la LOUA). Además se han de respetar los parámetros estéticos y morfológicos propios de Hábitat así como los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener la tipología de la arquitectura tradicional.

##### **8.4.3.3.1.- Reconstrucción de edificaciones existentes y viviendas de nueva planta.**

La actuación preferente será la rehabilitación, pero cuando la edificación existente presente un estado de deterioro tal que haga imposible su rehabilitación (lo que se deberá acreditar técnicamente) se admitirá la reconstrucción de la edificación, que deberá conservar todos los elementos constructivos que potencialmente puedan incorporarse a la actuación. De acuerdo con lo anterior se admite la reconstrucción de las edificaciones y construcciones existentes (incluidas las ruinas), con los siguientes requisitos:

- a) El propietario deberá acreditar documentalmente (fotografías históricas, ortofotos, catastro histórico, etc.) la previa existencia de la edificación (la edificación debe aparecer en ortofotos anteriores a 1984), el uso al que estaba destinada y las condiciones del volumen preexistente, que se deberá mantener con las limitaciones previstas en este apartado.
- b) Se deberá realizar un levantamiento (a escala mínima de 1:100), por técnico competente, de las edificaciones o restos de las mismas existentes (acompañado de fotografías), ya que estos son los que definirán los límites de las actuaciones de reforma o reconstrucción que se pretendan ejecutar.

##### **8.4.3.3.2.- Condiciones de parcelación y de la edificación.**

Las condiciones de la edificación y parcelación deberán respetar las siguientes normas:

- a) Alineaciones: En todas las actuaciones es obligatorio el mantenimiento de las alineaciones actuales (que han de coincidir con las históricas), siendo necesario que se acredite con cartografía histórica u ortofotos aéreas que las alineaciones que se pretendan desarrollar son las existentes.
- b) Parcelación: En relación a las divisiones de las propiedades no se admitirán divisiones del parcelario existente (ni divisiones ni agrupaciones), siendo objetivo prioritario el mantenimiento del actual parcelario.
- c) Altura de la edificación: igual o inferior a la altura existente.
- d) Superficie construida: será la que se corresponda con la edificación existente.
- e) Cerramientos y vallados de propiedades: los vallados de las propiedades en estos Hábitat deberán respetar las siguientes reglas:
  - Murete de piedra o de bloque de hormigón con revoco de mortero a la cal pintado en blanco de una altura máxima de 0,50 metros.
  - Malla metálica sobre el murete con una altura máxima de 1,50 metros.
- f) En el caso de que se pretendan implantar usos relacionados con la hostelería (excluidas las viviendas rurales) cambiando el uso de las edificaciones existentes, se admitirá la ampliación de un 50% de la superficie construida existente, si la parcela dispone de una superficie que haga viable dicha ampliación cumpliendo con las limitaciones de este apartado. En este caso las alineaciones de la ampliación deberá quedar en el interior de la parcela, sin afectar a bienes de dominio público. La altura de la ampliación de la edificación no podrá superar, en ningún caso, las dos plantas.

#### 8.4.3.3.- Desarrollo y particularización de los Hábitat Rural Diseminado.

En el caso de Hábitat Rurales Diseminados singulares y que presenten rasgos diferenciadores se podrán formular Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado, con la finalidad de realizar un estudio concreto de sus valores y actuaciones necesarias para su preservación.

Los objetivos de los citados Planes Especiales serán, como mínimo, los siguientes:

- Estudio del Hábitat.
- Usos y Ordenación detallada del Hábitat.
- Descripción y delimitación de las diferentes zonas que se encuentren en el ámbito.
- Medidas de protección medioambientales del Hábitat y de su perímetro.
- Señalamiento de las reservas para equipamientos o dotaciones necesarias.
- Usos compatibles e incompatibles.
- Normas de las parcelaciones.
- Normas para las infraestructuras necesarias, priorizando los sistemas autónomos y de fuentes de energías renovables.
- Condiciones para adquirir derecho a edificar.

La documentación mínima del Plan Especial será la siguiente:

- Memoria informativa y de diagnóstico
- Memoria de ordenación

- Planos de Información
  - a) Cartografía actualizada a escala mínima de 1:2.000
  - b) Estructura de la propiedad del suelo
  - c) Usos del suelo existentes
  - d) Edificaciones existentes
  - e) Restos de construcciones históricas existentes
  - f) Infraestructuras existentes
- Planos de Ordenación
  - a) Delimitación del perímetro del Hábitat
  - b) Estructura general y usos del suelo
  - c) Caminos y zonas de paso
  - d) Ordenanzas gráficas
  - e) Infraestructuras propuestas

#### 8.4.4. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-NR)

##### 8.4.4.1. Definición

Comprende aquellos terrenos que presentan cultivos, cubierta forestal o natural, que resultando de un menor valor intrínseco que los declarados de especial protección por el PGOU, son imprescindibles para el mantenimiento de las actividades agrarias y forestales garantes de la conservación del paisaje rural, por lo que requieren su identificación y delimitación como una categoría específica del suelo no urbanizable.

Su delimitación coincide con la establecida en la documentación gráfica de este PGOU. En el Plan general se han diferenciado, y así se clasifican, dos tipos de suelo de carácter natural o rural:

- SNU-NR-1 SECANO
- SNU-NR-2 REGADÍO

##### 8.4.4.2. Usos permitidos

- Invernaderos agrícolas e instalaciones análogas.
- Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales.

##### 8.4.4.3. Usos autorizables

- Actividades vinculadas a las obras y equipamientos públicos
- Actuaciones de interés público
- Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

##### 8.4.4.4. Usos prohibidos

Todos los demás.

**8.4.4.5. Invernaderos agrícolas e instalaciones análogas**

Solamente podrán ser autorizados en el paraje de las Torrecillas con los siguientes límites:

- Este: Rambla de Las Adelfas y Barranco del Diablo.
- Oeste: Franja de 150 metros por encima de la Rambla de Alfarache.
- Norte: Vía de ferrocarril.
- Sur: Paraje de Doña Joaquina.

Se entiende por invernadero toda instalación, provisional o no, destinada a explotación agrícola intensiva, constituida por plásticos, cristales, mallas u otros elementos que recubren o protegen los cultivos para crear o controlar un microclima que influya positivamente en el ciclo vegetativo de la planta, formando parte del mismo cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación y control de los factores de producción.

Estas normas serán de aplicación directa a los nuevos invernaderos y proyectos de renovación de los existentes. Se entenderá por renovación de los invernaderos existentes la demolición y/o sustitución de las partes fijas de la instalación, es decir, muros y muertos.

Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

## A) Zona libre de parcela.

- 1.- Toda explotación de invernadero deberá dejar una superficie mínima libre sin invernadero en la parcela que será destinada a zona de servicios de manipulación agrícola, trasiago y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos, quedando prohibido utilizar para ello caminos y zonas comunes. Esta superficie será como mínimo la siguiente:

SUPERFICIE DEL INVERNADERO (m <sup>2</sup> )	ZONA LIBRE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
De 0 a 2.000 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
De 2.000 a 5.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Mayores de 5.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> más 0,5% adicional a cada hectárea o fracción de ésta que supere esta última cifra.

- 2.- La zona libre de la parcela debe ser accesible para el fin al que se destina y estar ubicada en aquella parte de la parcela donde se instale el invernadero en el caso de que la finca se encuentre dividida por accidente geográfico, camino, vía pública, etc.

## B) Retranqueo.

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

- 2.- Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de 1 metro, medidos desde el borde de la edificación o bien, desde la colocación de los cerramientos del invernadero. No se permitirán invernaderos adosados.

- 3.- Respecto de viario o caminos de titularidad municipal, o de cualquier otra servidumbre existente, los invernaderos deberán retranquearse 6 metros del eje del viario o del camino. Para el resto de las vías de comunicación se estará en lo dispuesto en la normativa vigente.

- 4.- En ningún caso, el retranqueo se computará dentro de la superficie de la zona libre de parcela obligatoria.

## C) Drenaje de pluviales.

- 1.- Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia. Dichas aguas podrán ser almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.
- 2.- La cubierta del invernadero deberá estar dotada de un dispositivo de canalización de pluviales que conduzca las aguas de lluvia mediante cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, hasta la red de drenaje general, sea natural o artificial.
- 3.- En todo caso, queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre colindantes o caminos de uso público.
- 4.- Los invernaderos que se implanten sobre acuíferos deberán posibilitar la filtración del agua de lluvia en el subsuelo, como medida de recarga. A este efecto, se canalizarán las aguas de lluvia al subsuelo, disponiendo de capa granular filtrante en los espacios laterales, dirigiendo las pendientes de cubierta del invernadero hacia ellos. No se admitirán superficies hormigonadas en estos espacios.

## D) Restauración paisajística.

- 1.- El impacto visual de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en el apantallamiento vegetal o mixto de las instalaciones y la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante.
- 2.- Se entiende por pantalla vegetal o mixta la cubierta de vegetación de diferente porte, cuya función es eliminar el impacto visual de la explotación de invernadero, consistente en una barrera localizada en la periferia de la explotación expuesta a la cuenca visual, cuya altura máxima no será superior a la altura de la banda del invernadero, con un máximo de 3 metros.
- 3.- Se entiende por cuenca visual predominante el área geográfica ocupada por núcleos de población y vías de comunicación principales que linden con suelo urbano.
- 4.- Los taludes generados por las obras de construcción, explotación o abandono ligadas al invernadero deberán ser revegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión, dispersión de polvo y eliminen el impacto visual.

## E) Seguridad y mantenimiento de la instalación.

El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de la instalación y su mantenimiento aun cuando permanezca sin explotar, en concreto deberá cuidarse la no presencia de residuos, plásticos, envases, hierbas y restos de cosechas, así como el buen estado de cauces, desagües y taludes.

## F) Movimiento y transformación de tierras.

A las actuaciones que supongan movimiento de tierras, previo a la instalación del invernadero, serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

- No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 20%. Las transformaciones de laderas que generen taludes de más de 3 metros de alto, requerirán la aportación de un proyecto técnico, suscrito por técnico competente.
- Como norma general se fija 10 metros la altura máxima de los taludes para formación de bancal para la implantación de invernaderos.
- Cuando se realicen movimientos de tierra con formación de nuevos taludes se aportará representación de perfiles con las nuevas rasantes definitivas y justificación del cumplimiento de las limitaciones específicas para el tamaño de taludes, así como las medidas que demuestren la estabilidad de los mismos.
- A fin de minimizar los impactos de esta fase de construcción, las zonas sujetas a transformación deberán implantar medidas que impidan la dispersión de polvo, caída de piedras, derrame de líquidos contaminantes y cualquier otro impacto sobre el medio natural.

G) Gestión de residuos agrícolas.

- 1.- Las explotaciones de invernaderos contarán, dentro de la parcela, con los contenedores necesarios para el acopio de los residuos orgánicos (restos de cosechas, etc.) generados en su actividad en función de su naturaleza y estacionalidad, depositando adecuadamente en la zona libre de parcela, de forma diferenciada y sin mezclar, plásticos de cubierta, fitosanitarios e inertes, para su puesta a disposición del gestor correspondiente. Los fitosanitarios serán depositados en elementos estancos que impidan posibles filtraciones.
- 2.- La superficie reservada para la localización de los contenedores se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria para la correcta evacuación de los lixiviados hasta la zona destinada a su gestión (depósito, arqueta, etc.).
- 3.- El propietario, deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente relativos a la gestión de sus residuos, debiendo poner a disposición de los agentes municipales la documentación acreditativa de ello cuando esta les sea exigida o en un plazo de 10 días cuando no disponga de ella en el momento de serle requerida.
- 4.- En todo caso, queda terminantemente prohibida la quema o incineración de plásticos y envases de fitosanitarios. La quema o incineración de residuos agrícolas queda igualmente prohibida salvo en aquellos casos en que la Consejería de Medio Ambiente así lo autorice.

H) Franja de protección

Se establece una franja de protección de los suelos clasificados como urbanos de 100 metros de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano. Esta franja será de aplicación al suelo no ocupado por invernaderos en el momento de aprobación de esta ordenanza.

I) Solicitudes de licencia: Documentación a presentar.

- 1.- Para la instalación de invernaderos o instalaciones análogas será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.
- 2.- La solicitud de licencia se ha de presentar en el registro general del Ayuntamiento, según modelo normalizado, acompañada de la siguiente documentación:

-Proyecto técnico de ejecución suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional correspondiente que constará como mínimo de:

\*Planos:

- Plano de situación a escala 1/25.000 en el que se señale con exactitud el emplazamiento de la finca respecto de la que se solicita licencia para la instalación.
- Plano de la finca a escala adecuada en el que se detallen claramente las instalaciones a realizar: linderos, superficie a invernadero, balsa, almacén, desagüe de pluviales, ubicación de residuos y zona de servicios de manipulación, trasiego estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos. Vendrán acotadas las distancias de cada una de las instalaciones respecto a los ejes de los caminos y a los linderos. Asimismo se localizarán los caminos, explotaciones cercanas, barrancos, edificaciones, etc.
- Plano parcelario de la explotación.

\*Descripción técnica de todas las obras a realizar.

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

\*Documento sobre repercusiones ambientales y medidas correctoras a las que hubiere lugar.

\*Presupuesto del movimiento de tierras a realizar, balsa, almacén, estructura, etc.

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

-Modelo que justifique haber solicitado ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria el cambio de cultivo con destino a invernaderos. Este justificante deberá aportarse en el plazo máximo de dos meses desde el momento de su ejecución.

-Documento que justifique el abono de la tasa correspondiente.

3.- En las solicitudes de licencia de invernaderos de tipo parral (que no implique un cerramiento lateral de la explotación agrícola), el proyecto técnico anterior podrá ser sustituido por una memoria técnica valorada, suscrita por técnico competente, que justifique el cumplimiento de la normativa de aplicación.

**8.4.4.6. Actividades vinculadas a las obras y equipamientos públicos**

Son edificaciones, construcciones, obras o instalaciones necesarias para la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Deben tramitarse como actuaciones de interés público, según el artículo 43 de la LOUA.

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

- 1 Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución de obras y equipamientos públicos: las de carácter temporal cuyo período de existencia no rebase al de la construcción a la que se vincula.
- 2 Construcciones o instalaciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres.

- Parcela mínima. No se establece.
- Condiciones de la edificación. No se limita la ocupación máxima de parcela.
- En el caso de usos incluidos en el número 1 de este artículo, la separación a linderos a fincas y edificaciones será de 5 metros.

#### 8.4.4.7. Actuaciones de Interés Público

Son edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, mineros, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

1 Implantación de infraestructuras territoriales, así como las construcciones o instalaciones vinculadas al servicio de las mismas, como aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio y similares.

No se considerarán vinculadas a las infraestructuras territoriales las construcciones o instalaciones que por su ubicación pueda entenderse que están al servicio de un núcleo de población.

2 Servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

A-Ordinarias. : instalaciones recreativas, deportivas, educativas, asistenciales, religiosas y análogas.

B-Especiales: cárceles, mataderos, cementerios, plantas de tratamiento y/o transferencia de residuos sólidos urbanos y/o inertes, otras análogas.

3 Actividades extractivas.

4 Actividades industriales y de almacenaje vinculadas al medio rural:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas abonos, piensos o aperos cuya superficie de ocupación supere el 2% de la de la explotación.
- Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías, lagares, almazaras,...).

5 Actividades industriales especiales:

- Grandes industrias. Aquellas con una extensión superior a 10.000 m<sup>2</sup> de superficie construida o 15.000m<sup>2</sup> de superficie transformada.
- Instalaciones de producción energética mediante fuentes de energía renovable.
- Industrias molestas y/o peligrosas. Las que por su peligrosidad intrínseca son incompatibles con el suelo urbano.

Las actividades incluidas en este apartado deberán ejecutar a una distancia mínima de los suelos urbanos, urbanizables sectorizados y núcleos de población de 500 metros (en el caso de actividades sometidas a Calificación Ambiental) y de 2 kilómetros (las actividades sometidas a Autorización Ambiental Unificada o Autorización Ambiental Integrada)

6 Instalaciones de actividad turística

-Alojamientos turísticos rurales. Se considera dentro de esta categoría los que cumplan las características y requisitos del Título II “Turismo en el medio Rural”, Capítulo I “Alojamiento Turístico en el medio Rural” del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, o la normativa que lo regule.

-Campamentos de turismo. Los que cumplan el Decreto 154/1987, de 3 de junio, sobre ordenación y clasificación de los campamentos de turismo de Andalucía, o la normativa que lo regule.

-Campamentos juveniles y áreas de acampada. Los que cumplan el Decreto 45/2000, de 31 de enero, sobre organización de acampadas y campamentos juveniles en Andalucía y la Orden de 11 de enero que lo desarrolla, o la normativa que lo regule.

-Establecimientos turísticos de restauración en el medio rural. Los que además de cumplir con las requisitos del Título II “Turismo en el medio Rural”, capítulo I “Alojamiento Turístico en el Medio Rural” del Decreto 20/20202, de 29 de enero, o la normativa que lo regule, formen parte de un establecimiento turístico rural y estén ligados a su servicio.

- La parcela mínima y las condiciones de edificación son las siguientes:

A-La altura máxima será de dos plantas o 7 metros. Cuando por las características de la actividad se requiera una altura mayor, se podrá ampliar siempre que se justifique técnicamente la necesidad de dicha ampliación (por cuestiones objetivas). En el caso de que se pretenda superar la altura máxima se deberá justificar la integración paisajística de la actuación.

B-La ocupación y parcela mínima serán las siguientes:

- Categorías 1 y 3. No se fijan mínimos de parcela y ocupación.
- Categorías 2A y 5. Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 30%.
- Categoría 2B. Parcela mínima 25.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 20%.
- Categoría 4. Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 25%.
- Categoría 6. Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 5%.

C-A los alojamientos turísticos denominados “casas Rurales” en la normativa específica que lo regula, que se implanten en edificios preexistentes de tipología y características tradicionales, les será de aplicación esta normativa.

Si se implantan en edificios de nueva planta se les exigirá una parcela de 10.000 m<sup>2</sup>.

D- Se establece un retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 10 metros.

-A las estaciones base de telefonía móvil no les será de aplicación el límite de parcela mínima pero si el de una ocupación máxima del 1% y un retranqueo a linderos mínimo de 5 metros a linderos de todas las instalaciones (incluida la antena).

#### 8.4.4.8. Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales

Comprenden las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

Sus construcciones e instalaciones deberán estar ligadas al servicio de la explotación de la finca en la que se pretenda desarrollar, debiendo además justificarse expresamente que la edificación es adecuada y proporcionada al uso al que se vincula.

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

A) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, al servicio de una única explotación.

B) Instalaciones de ganadería.

B1) Ganadería de carácter extensivo, que no implique la estancia permanente del ganado en recinto cerrado.

B2) Ganadería de carácter intensivo, que implique la estancia permanente del ganado en un recinto cerrado.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de uso y aprovechamiento, con arreglo a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

**A) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, al servicio de una única explotación.**

Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima para autorizar construcciones de 10.000 m<sup>2</sup>. En el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan, que no provengan de parcelaciones ilegales, la parcela mínima exigible, exclusivamente a efectos de posibilidad de construir edificaciones será de 2.500 m<sup>2</sup>.

- Superficie máxima construida: 1% de la superficie de la parcela con límite máximo de 40 m<sup>2</sup>.

- Una planta de altura (4 metros). Si se requiere mayor altura, deberá justificarse en la documentación técnica y siempre por razones objetivas, justificando la integración paisajística de la actuación.

- En caso de cubiertas inclinadas, la altura máxima de la cumbrera no podrá superar 1,50 metros la altura del arranque de la cubierta.

- No se permitirá la alteración de más de 60 m<sup>2</sup> de suelo para la implantación de la edificación ni desmontes o terraplenes superiores a 1 metro.

- En las naves de uso agrícola solamente se permitirá las instalaciones de:

\* Suministro de energía eléctrica.

\* Abastecimiento de agua solo para un lavabo, ducha e inodoro.

\* Evacuación de aguas residuales solamente por sistemas autónomos de depuración en la propia finca, salvo si existe red municipal frente a la parcela que podrá acometer a esta previa autorización municipal.

- No se permiten cuerpos salientes.

- No se permiten las cubiertas de chapa de cualquier tipo o láminas asfálticas autoprotegidas.

- Los revestimientos de fachada serán lisos y en color blanco, no permitiéndose recercado de huecos o similares.

- Las carpinterías exteriores no podrán quedar en color metálico desnudo.

- Se establece un retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 10 metros.

**B) Instalaciones de ganadería.**

**B1) Ganadería de carácter extensivo, que no implique la estancia permanente del ganado en recinto cerrado.**

- La parcela mínima para permitir construcciones será de 10.000 m<sup>2</sup>.

- Superficie máxima construida: 2% de la superficie de parcela.

- Altura máxima de una planta (4 metros).

- En caso de cubiertas inclinadas, la altura máxima de la cumbrera no podrá superar 1,50 metros la altura del arranque de la cubierta.

- No se permiten cuerpos salientes.

- No se permiten las cubiertas de chapa de cualquier tipo o láminas asfálticas autoprotegidas.

- Los revestimientos de fachada serán lisos y en color blanco, no permitiéndose recercado de huecos o similares.

- Las carpinterías exteriores no podrán quedar en color metálico desnudo.

- Se establece un retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 10 metros.

**B2) Ganadería de carácter intensivo, que implique la estancia permanente del ganado en un recinto cerrado.**

- La parcela mínima para permitir construcciones será de 10.000 m<sup>2</sup>.

- Superficie máxima construida: 25% de la superficie de parcela.

- Se establece un retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 10 metros.

**8.4.4.9. Vivienda unifamiliar Aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.**

Para su autorización deberá quedar acreditada la necesidad de vivienda para el mantenimiento y mejora de la actividad de la explotación a que se vincula. Por tanto se requiere el desarrollo de una actividad de entidad y características muy singulares que justifiquen su necesidad, debiendo ser imprescindible su construcción para hacer viable la actividad en atención, entre otros aspectos, a la superficie y extensión de la explotación, además de su distancia a algún núcleo de población.

Previamente a la licencia municipal se deberá aprobar el correspondiente Proyecto de Actuación según los artículos 42 y 43 de la LOUA/02.

Será autorizable cuando la actividad a que se vincula esté establecida en una parcela con las siguientes parcelas mínimas:

- Actividades agrícolas y forestales: 10 Ha.

- Actividades ganaderas: 5 Ha.

- No autorizable para parcelas en el que se desarrolle el cultivo intensivo bajo plástico tipo invernadero.

Las condiciones específicas de este tipo de construcciones son:

- Altura máxima: 2 plantas
- Ocupación máxima: 0,3%
- Edificabilidad máxima: 150 m2
- No autorizables los sótanos.
- Se establece un retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 10 metros.

Será de plena aplicación lo establecido en el artículo 8.3 de este Plan General sobre condiciones generales de edificación en suelo no urbanizable.

#### 8.4.5- NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Son de aplicación las disposiciones de la LEY 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF), el reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre (RSF) y modificación del mismo aprobado por el Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo.

En los planos de este Plan General, los terrenos pertenecientes a esta infraestructura y que forman parte del Sistema General Ferroviario, se denominan como SS-GG- FFCC. Las limitaciones a la propiedad están recogidas en la normativa citada y son las siguientes:

##### - Zona de dominio público.

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

##### - Zona de protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

##### - Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección.

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discorra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

2. En el suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la infraestructura ferroviaria y a la seguridad y regularidad de la circulación, sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

##### - Línea límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c) del Reglamento del Sector Ferroviario.

2. La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la

establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de este último supuesto, mediante Orden FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF, la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.

- Régimen de autorizaciones.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

- Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquella y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30.2 del Reglamento del Sector Ferroviario.

2. La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes la nueva calificación.

En cualquier caso la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras, según afecte, a:

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

Dirección de Operaciones Sur

Estación de Santa Justa. Avd. Kansas City, s/n

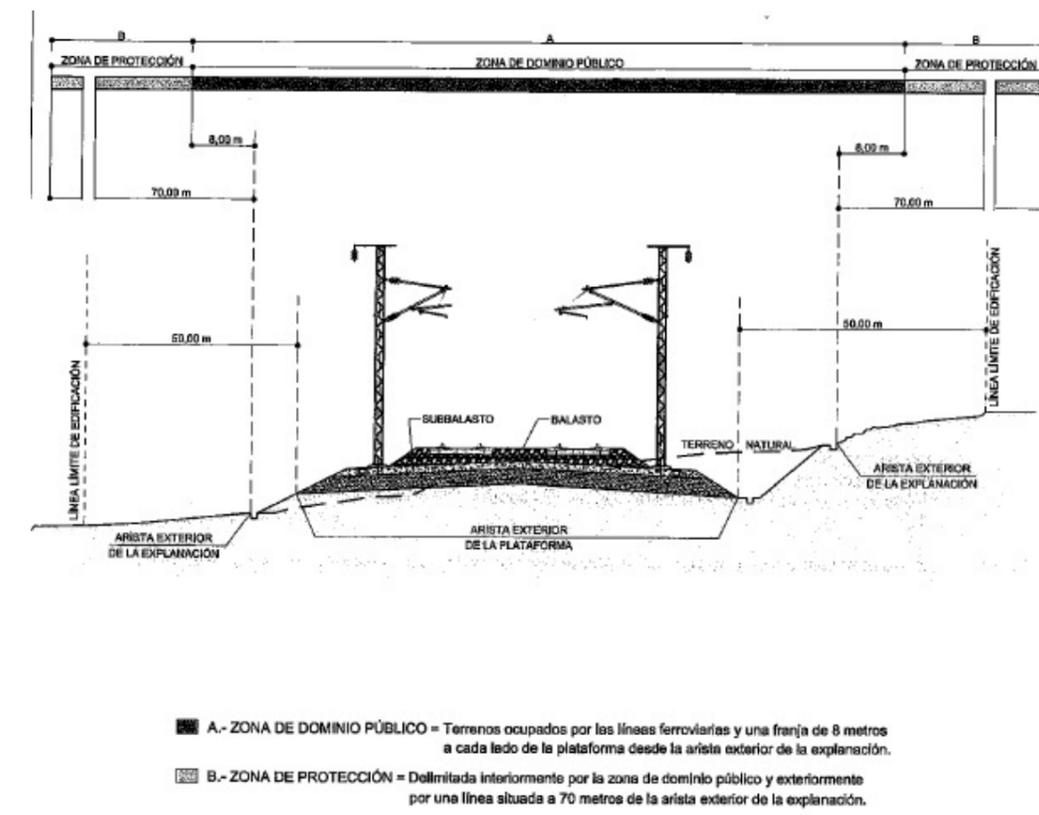
41007 Sevilla.

- Incidencia de las infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico

1. Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al Ministerio de Fomento y al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

2. Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que comprueben, en su caso, su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

Dichas obras no están sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, del 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local.



LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

## TÍTULO 9. NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

### 9.1. Protección forestal

1. En virtud de la Ley 2/1.992 de 15 de Junio tienen carácter de terrenos forestales toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación que cumplen funciones ecológicas, protectoras de producción, paisajísticas o recreativas.
2. Se entenderán, igualmente, incluidos dentro del concepto legal de montes, los enclaves forestales en terrenos agrícolas y aquellos otros que, aun no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en la Ley antes indicada y en los PORN que se aprueben al amparo de la misma.
3. No tendrán la consideración legal de terrenos forestales:
  - A. Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.
  - B. Los suelos clasificados por este Plan como urbanos y urbanizables sectorizados.
  - C. Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.
4. Cualquier actuación sobre terrenos forestales, tal y como han quedado definidos en el párrafo anterior precisará la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con lo previsto en el Ley 2/1.992.

### 9.2. Protección de la fauna y flora silvestres

En todos los actos relativos a construcción, vallado, movimientos de tierras y usos del suelo en el Suelo No Urbanizable será de aplicación lo previsto en la Ley 4/1.989 sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

### 9.3. Protección del suelo

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m<sup>3</sup>) deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.
2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente estudio de impacto ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.
3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

### 9.4. Protección del paisaje

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.
2. La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.
3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y Calificación Ambiental de acuerdo con los Anexos.
4. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.

### 9.5. Protección atmosférica

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica.
2. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley 7/2.010 de Gestión Integrada de calidad ambiental, la Ley 22/2001 de Residuos y suelos contaminados, el Decreto 239/291 de Calidad del Medio Ambiente Atmosférico.

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

1. Los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Abla y que se enumeran en este artículo cuantificando aquellos presupuestables en unidades de obras con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.
2. Se realizarán riegos periódicos para evitar partículas de polvo.
3. La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con sus correspondientes silenciadores para evitar los ruidos.
4. Se disminuirá en todo lo posible el tiempo entre las fases de nivelación-relleno y las de asfaltado.
5. Se controlará el tránsito de maquinaria, evitando que se invadan las áreas adyacentes a las áreas urbanizadas para mitigar el daño sobre la fauna y vegetación.
6. Se moderará la velocidad de circulación de la maquinaria. Será moderada en zonas habitadas o concurridas.
7. Se restringirán las obras en la medida de lo posible a un periodo estacional y temporal concreto.
8. Se evitará el transporte de materiales y las acciones de carga y descarga en días de fuerte viento.
9. Se revegetarán las áreas adyacentes con el fin de que dichas plantas retengan partículas de polvo.
10. Se deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

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

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

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

14. En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003, así como en la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, modificada por la Ley 16/2002, de 1 de Julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación.

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

### 9.7. Ruidos y vibraciones

El Ayuntamiento de Abla podrá elaborar una Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra ruidos y vibraciones, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

Transitoriamente se aplicarán las determinaciones generales contenidas en el citado Reglamento.

Se ha realizado un estudio acústico y de ruido que se acompaña como anexo a este Plan General. De su elaboración y análisis se ha obtenido la conclusión de que las zonas sensibles y con niveles de ruido conflictivos, son las colindantes del núcleo de Abla con la A-92 por lo que la entidad gestora de esta infraestructura deberá llevar a cabo las medidas oportunas para mitigar su efecto acústico. En el estudio acústico realizado se propone la colocación de pantallas acústicas a pie de autovía.

### 9.8. Residuos

1. Disposiciones generales.

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

- Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos.
- Decreto 283/1995, de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.

- Orden de 28 de Febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de la C.A.A.

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

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

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/2010 de Gestión integrada de Calidad Ambiental (Art. 27 del Reglamento de Residuos).

2. Medidas correctoras aplicables a las granjas de porcino.

Se estará a todo lo dispuesto en el Real Decreto 324/2000, de 3 de Marzo, por el que se establecen Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas. (BOE núm. 58 de 8/3/2000) con las modificaciones de R.D. 3483/2000, de 29 de Diciembre.

### 9.9. Tratamiento de aguas residuales

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

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

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

### 9.10. Prevención y extinción de incendios

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

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

### 9.11. Regulación de emisión de olores a la atmósfera

El objeto de esta Ordenanza es regular las medidas necesarias para prevenir y corregir las molestias debidas a olores procedentes de determinadas actividades que afecten a zonas sensibles. Se entiende por “zona sensible” el suelo urbano o residencial y aquellos terrenos que en desarrollo de la urbanización lleguen a tener la consideración de suelo urbano. Quedaría excluido el suelo clasificado en el PGOU como industrial y suelo no urbanizable.

Las finalidades de la ordenanza son:

- a) Conseguir un alto nivel de protección y un ambiente de calidad en materia olfativa, mediante la prevención y la reducción en origen de las emisiones de compuestos susceptibles de generar olores.
- b) Garantizar los derechos de las personas a la intimidad, su dignidad y el libre desarrollo de su personalidad, su calidad de vida y bienestar, y un medio ambiente adecuado en el marco de un desarrollo sostenible.

Se encuentran sometidas a la Ordenanza las actividades con potencial incidencia olfativa en el entorno, enumeradas en el anexo I.

Se excluyen del ámbito de aplicación de la ordenanza las molestias por olores generadas por actividades domésticas, vecinales o derivadas de las prácticas agrícolas.

Corresponde al ayuntamiento valorar la potencial incidencia olfativa conforme a lo establecido en el anexo 3, así como determinar, en el permiso ambiental correspondiente, si existe, las medidas preventivas, correctoras, o de ambos tipos, para evitar que las actividades mencionadas causen contaminación o impacto odorífero. También ejercer la inspección en materia odorífera y/o, delegarla en entidades que cumplan con las especificaciones descritas en el anexo 2.

Corresponde a la administración titular de la actividad la adopción de las medidas preventivas, correctoras o de los dos tipos, para evitar que la actividad cause contaminación o impacto odorífero.

Las personas que proyecten, instalen, exploten o mantengan actividades, y sus titulares, deben garantizar un ambiente de calidad odorífera.

Todas las personas han de respetar y abstenerse de perturbar el correcto funcionamiento de las medidas establecidas en las actividades para poder evitar la contaminación o impacto odorífero.

El/La titular de una nueva actividad o ya existente que pueda generar contaminación o impacto odorífero, debe elaborar y aplicar un plan de buenas prácticas en materia odorífera. Este plan ha de prever, como mínimo:

- a) Los protocolos de trabajo necesarios para reducir las posibles causas de generación de olores en la manipulación, almacenamiento, transvase, abertura de depósitos y cualquier otra práctica (exceptuando las aplicaciones agrícolas) que puedan comportar la liberación de sustancias odoríferas a la atmósfera.
- b) La realización de operaciones con potencial incidencia olfativa en zonas sensibles, siempre que sea técnicamente viable, en aquellas condiciones meteorológicas que favorezcan la dispersión de las emisiones.

Las personas que proyecten o instalen nuevas actividades e infraestructuras que, debido a su proximidad respecto a zonas sensibles, puedan generar contaminación o impacto odorífero en dichas zonas, han de garantizar los deberes siguientes de acuerdo a las mejores técnicas disponibles:

- a) Las emisiones de la actividad que puedan generar impacto odorífero se han de conducir hacia sistemas de reducción de éstas, considerando las características específicas de la actividad.

- b) Se ha de disponer de conductos de evacuación que aseguren la mínima incidencia olfativa en zonas sensibles, considerando las características específicas de la actividad.

En el procedimiento para la obtención de los permisos ambientales requeridos para las nuevas actividades, se ha de aportar en la solicitud, y de acuerdo con la legislación de prevención y control ambiental de las actividades, la información necesaria para evaluar la potencial incidencia olfativa en zonas sensibles, incluyendo en todo caso:

- a) La determinación de las fuentes emisoras de olor y de las zonas sensibles potencialmente afectadas.
- b) A requerimiento del órgano competente en materia de medio ambiente de la administración local, se deberán aportar los valores de emisión y de inmisión de olor, así como la metodología empleada para su determinación de acuerdo con el apartado B del anexo 2.
- c) Las medidas preventivas y correctoras previstas para minimizar los valores de inmisión de olor.
- d) El plan de buenas prácticas en materia odorífera, incluyendo planes periódicos de medida de emisiones de olor.

El Ayuntamiento, en la práctica a través de sus servicios técnicos municipales, inspeccionará, al menos, una vez al año las actividades incluidas en el anexo 1 de la presente ordenanza, así como otras actividades no incluidas en este reglamento que puedan dar lugar a una carga ambiental por olores, para comprobar el cumplimiento de aquello que es regulado en la presente ordenanza.

En los casos en los que el órgano competente en materia de medio ambiente del Ayuntamiento lo crea oportuno, podrá ser requerido un estudio de impacto por olores de acuerdo con los parámetros establecidos en esta ordenanza, con el fin de determinar los niveles de concentración de olor en inmisión, que no deberán sobrepasar aquellos descritos por actividad, en el anexo 3 de esta ordenanza.

Las entidades o personas objeto de inspección, están obligadas a prestar la máxima colaboración en la inspección. En caso de que la impidan, retarden o la obstaculicen, la administración habrá de adoptar medidas necesarias para garantizar su adecuada realización sin perjuicio de las responsabilidades disciplinarias que se deriven.

La toma de muestras y su correspondiente análisis se llevarán a cabo mediante la metodología y parámetros descritos en el anexo 2.

Los valores de concentración de olor en inmisión, no superarán en ningún caso los niveles fijados en el anexo 3.

Las instalaciones afectadas por esta ordenanza, autorizadas con anterioridad a la fecha de su vigencia, deberán de adaptarse a sus disposiciones en el término de un año a partir de la mencionada fecha.

Esta Ordenanza podrá ser modificada en lo que se refiere a sus valores límite y actividades incluidas, en caso de que la evolución de los conocimientos científicos e instalación de nuevas actividades requiera una variación.

ANEXO 1. Enumeración de las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ordenanza.

-Ganadería intensiva.

-Gestores de residuos:

- Plantas de valorización de residuos orgánicos biodegradables (compostaje, digestión anaerobia, secados, tratamiento de fracciones resto, etc.).

- Plantas de tratamiento mecánico biológico.
- Depósitos controlados (excepto residuos inertes).
- Agroalimentaria:
  - Aprovechamiento de subproductos de origen animal (fabricación de harinas, grasas, curtidos, etc.)
  - Mataderos.
  - Procesamiento de productos de origen vegetal y animal.
  - Tostado/procesamiento de café y cacao.
  - Cerveceras.
- Producción de salazones ahumado de alimentos.
- Hornos industriales de pan, pastelerías y galletas.
- Fábricas de pasta de papel.
- Manufacturas de productos procedentes de asfaltos, betunes o alquitranes.
- Infraestructuras con potencial incidencia por olores en zonas sensibles:
  - Estaciones depuradoras de aguas residuales y sistema de secado de fangos no incluidos en el régimen de participación administrativa de la Ley de Prevención y Control Ambiental de las actividades.
  - Estaciones de bombeo.

ACTIVIDAD	Relación de "ofensividad" del olor	CRITERIO INDICATIVO DE INMISIÓN (Percentil 98 de las medias horarias a lo largo de un año)
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Gestores de residuos (ver anexo 1)</li> <li>· Aprovechamiento de subproductos de origen animal.</li> <li>· Procesamiento de grasas y aceites.</li> <li>· Tratamiento de aguas residuales.</li> <li>· Refino de aceites</li> <li>· Manufactura de productos asfálticos</li> <li>· Producción de alimentos para animales</li> <li>· Producción de salazones y ahumados</li> <li>· Fabricación pasta de papel.</li> </ul>	ALTA	3 uoE/m <sup>3</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Mataderos</li> <li>· Ganadería intensiva</li> </ul>	MEDIA	5 uoE/m <sup>3</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Procesado de tostado de café y chocolate / cacao.</li> <li>· Hornos industriales de pan, pastelerías y galletas</li> <li>· Producción de aromas y fragancias.</li> </ul>	BAJA	7 uoE/m <sup>3</sup>

## ANEXO 2.

Metodología para determinar los valores de inmisión de olor generados por una actividad o infraestructura.

-Obtención de los valores de emisión de olor.

a) Para actividades o infraestructuras existentes, se debe proceder a su medida en las fuentes emisoras de olor de la actividad de acuerdo con la Norma UNE-EN-13725. Dichos estudios deberán ser realizados por empresas/entidades que hayan probado su acreditación por ENAC en los siguientes puntos: toma de muestra de gases para determinación de olores según la Norma UNE-EN-13725, determinación de olor por olfatometría dinámica según la Norma UNE-EN-13725, y, caudal de olor. Dicha empresa/entidad, deberá plantear un plan de muestreo en el que aparezca un inventario de focos emisores, el número de muestras, réplicas a realizar y metodología de toma de muestras. Dicho plan de muestreo será específico para cada actividad/infraestructura.

b) Para actividades o infraestructuras nuevas, se debe estimar el valor de la emisión de olor mediante la aplicación de los factores de emisión que se establezcan reglamentariamente.

-Determinación de los valores de inmisión de olor generados por la actividad o infraestructura mediante la aplicación, a los valores de emisión obtenidos de acuerdo con el anterior apartado 1, de los modelos matemáticos de simulación de dispersión de olores que se establezcan reglamentariamente.

-En caso en el que, por las características especiales del tipo de instalación o de las emisiones, resulte imposible aplicar la metodología descrita en los apartados anteriores, y sea necesario establecer una metodología de medición de olor en inmisión, se aplicará la norma VDI 3940.

ANEXO 3. Valores límite de inmisión de olor

## **TÍTULO 10. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS, YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y ELEMENTOS ETNOGRÁFICOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO O CULTURAL**

El objetivo es disponer de una normativa específica para elementos protegidos para su identificación, puesta en valor y clasificación para dotarlos de un régimen de protección que permita su conservación.

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los bienes integrantes del Patrimonio Histórico del municipio, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes que complementan estas normas, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro:

- Yacimientos de interés arqueológico así como aquellos que tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas, geomorfológico y paleontológico de la zona.
- Suelos en los que se hayan detectado indicios que hagan suponer la existencia de Yacimientos de interés arqueológico o científico.
- Todos aquellos bienes integrantes del Patrimonio que revelen interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, científico o industrial.
- En general será de aplicación para todos aquellos bienes incluidos en inventarios de reconocimiento del patrimonio histórico-cultural o en el catálogo que incluye el presente documento.

En los planos de ordenación se han delimitado los yacimientos arqueológicos y edificio catalogados.

### **10.1 Yacimientos arqueológicos.**

En los suelos en los que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o científico o existan indicios suficientes que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la remoción de terrenos estará sujeta a informe previo vinculante sobre la importancia de los restos encontrados que los promotores solicitarán a través del ayuntamiento al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico. Dicho informe establecerá las cautelas a tomar y determinará si se precisa o no la modificación del proyecto.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá comunicarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará al Organismo competente en materia de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:

- El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.
- En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirán informe sobre la importancia de los restos encontrados.
- Estos yacimientos arqueológicos no han sido datados, estando pendientes de estudio pormenorizado.

En las zonas señaladas en planos, con carácter previo a cualquier movimiento de tierras o actuación urbanística que pueda afectar a dichas zonas, será preceptiva la autorización administrativa del Organismo competente en materia

de Cultura, que, en virtud del artículo 22 de la Ley 16/1.985, podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas.

Para el caso de yacimientos arqueológicos se realiza la siguiente clasificación:

#### **NIVELIII.1 “Protección Integral”**

Asignadas a restos constructivos emergentes y zonas declaradas, incoadas o propuestas como BIC o inscritas en el CGPHA.

#### **NIVELIII.2 “Protección Cautelar o Zonal”**

Se asigna a yacimientos que por su relevancia, al aparecer material en su superficie o exista conocimiento no preciso acerca de la existencia de restos arqueológicos de interés en los mismos, precisen acometer estudios arqueológicos previos.

#### **NIVELIII.3 “Nuevos descubrimientos”**

En este caso el contenido de protección hará alusión a lo indicado en esta Normativa.

Para todos los niveles de protección (III.1, III.2 y III.3) anteriormente descritos, en las zonas en las que se haya detectado la existencia de yacimientos arqueológicos y en las que existan indicios suficientes que hagan suponer su existencia, queda expresamente prohibido la utilización de aparatos de teledetección sin autorización expresa por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

### **10.2 Bienes Culturales.**

Pertenecen a este nivel de protección aquellos edificios y sus entornos inmediatos, inscritos en el CGPHA, declarados como BIC, o incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, o protegidos específicamente por estas Normas.

Deben mantenerse en su expresión formal y/o integridad tipológica, con independencia de su estado de conservación.

Para poder realizar obras o demoliciones es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura para obras que afecten al bien catalogado, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento.

Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles catalogados, incluirán con la solicitud para la obtención de licencia de obras, un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

Se ha confeccionado un Catálogo donde figura a través de una ficha de cada elemento seleccionad. En ellas se incluyen las características principales y los motivos de su inclusión, los elementos de interés y a conservar, las obras posibles y recomendables en el edificio y su entorno, y una llamada de atención sobre los elementos discordantes existentes y que hay que evitar en el futuro.

No obstante el presente Plan deberá proteger el patrimonio local, histórico de la arquitectura de principios de este siglo y a tal fin se catalogan un grupo de edificios y elementos urbanos, que se protegen por sus condiciones

históricos artísticas, típicas o ambientales de especial valor que deben ser conservados por ser representativos de la arquitectura local y testimonio histórico.

El objetivo primordial es que no desaparezcan y que no les afecte el entorno.

No obstante, su catalogación pretende además reafirmar su importancia.

El Catálogo municipal se configura a través de una ficha por cada elemento seleccionado. En ellas se incluyen:

- Las características principales
- Los motivos de inclusión
- Los elementos de interés a conservar
- Las obras posibles y recomendables en el edificio y su entorno
- Los elementos discordantes existentes

#### 10.2.1 Grados de protección de los Bienes catalogados

Se consideran dos grados de protección:

**NIVEL I:** Construcciones con nivel de protección elevado.

La protección afecta al conjunto completo. Sólo se permiten obras de conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.

**NIVEL II:** La protección afecta a la fachada y sus elementos característicos.

Se reconocen elementos singulares tales como:

- Solerías
  - Arcadas
  - Vegetación
  - Composiciones volumétricas
  - Pacios
  - Otras.
- Se permiten obras de conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación de los elementos protegidos.
- Se permite la ampliación siempre que se cumplan las condiciones urbanísticas que le sean de aplicación.
- Se permite el cambio de uso original siempre que no contradiga ninguna normativa reflejada en el presente Plan debido a las condiciones urbanísticas que le sean de aplicación.

#### 10.2.2 Estado de conservación de los Bienes catalogados

Se consideran cuatro grados de conservación:

- Muy bueno
- Bueno
- Deteriorado
- Muy deteriorado

#### 10.3 Condiciones de intervención en la edificación.

En los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan, se permiten las siguientes intervenciones:

##### A)Obras de conservación

Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto, las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.

##### B)Obras de Consolidación

Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.

##### C)Obras de restauración

Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.

##### D)Obras de acondicionamiento

Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales. Se incluyen en este tipo de obras los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc...

##### E)Obras de Reestructuración

Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patio de luces, cuerpos de escaleras ejecutados con materiales nobles, etc...; si a juicio de los técnicos municipales, en el interior de la edificación no existieran elementos de relevante valor, se podrá admitir la demolición total del interior. No se permitirá el aumento del número de plantas existentes.

Excepcionalmente, cuando no sea técnicamente factibles mantener completa la fachada o fachadas del edificio, por su estado físico de ruina, o por razones justificadas que imposibiliten el mantenimiento de la estructura interior, en el proyecto de reestructuración del edificio deberá garantizarse la exacta reproducción de, al menos, el tipo arquitectónico preexistente de sus fachadas y dimensiones, reutilizando los elementos característicos en buen estado (rejerías, barandillas, miradores, paños de piedra o ladrillo, etc...). En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por un informe técnico

municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

#### 10.4 Otras condiciones.

Con independencia de la clasificación de suelo en que se encuentren situadas las edificaciones, se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o acondicionamiento, para adaptar la edificación protegida a usos relacionados con la hostelería (restaurantes y hostales), calificándose estas actuaciones como de interés público.

#### 10.5.-Elementos de Abla inscritos en el CGPHA.

En el municipio de Abla se encuentran los siguientes elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, bien como BIC o como de Catalogación General. A la derecha del cuadro se representa el Nivel de Protección asignado.

I	Mausoleo Romano	BIC
II	Iglesia de la Anunciación	BIC
III	Castillo El Peñón de las Juntas	BIC
IV	Escudo del Linaje de Los Bazán	BIC
V	Escudo en capilla del Rosario en la Iglesia de la Anunciación	BIC
VI	El Peñón de Las Juntas - Los Milanés	BIC
VII	Alba Bastetanorum	BIC
VIII	Acueducto y Cubo del Molino de Las Juntas	CGPHA
IX	Puente sobre rambla de Las Adelfas	CGPHA

#### 10.6.-Bienes del patrimonio arquitectónico.

De diferentes inventarios, listado facilitado por la Delegación de Cultura y propuestos por el propio PGOU, se identifican los siguientes elementos de interés arquitectónico. Se realizan observaciones en algunos de ellos una vez realizadas comprobaciones. A la derecha del cuadro se representa el Nivel de Protección asignado.

	Mausoleo Romano	Es el elemento I del listado de bienes del CGPHA
	Iglesia de La Anunciación	Es el elemento II del listado de bienes del CGPHA
	Castillo del Peñón de Las Juntas	Es el elemento III del listado de bienes del CGPHA
<b>Arquitectura Religiosa</b>		
	Iglesia de Las Adelfas	
<b>Arquitectónico-Étnico</b>		
	Callejón de los muertos	
	Camino del Puente	
<b>Arquitectura Popular</b>		
	Casa de D. José Castillo	
	Casa de D. José Sánchez	
	Casa de la C/ Real Alta	
	Casa de Los Lázaros	
	Casa de Los Muñozes	
	Casa de Ricardo López	
	Casa de Teresa Santander	
	Casa del Médico	

	Casa del Padre Tapia	
	Casa nueva de Ricardo López	
	Casas populares de la calle Abollón	
	Casas populares de las Adelfas	
	Casas populares de Los Hernández	
	Casas Populares de los Milanés	
	Plaza Mayor	

#### 10.7.-Bienes del patrimonio etnológico.

De diferentes inventarios, listado facilitado por la Delegación de Cultura y propuestos por el propio PGOU, se identifican los siguientes elementos de interés etnológico. Se realizan observaciones en algunos de ellos una vez realizadas comprobaciones. A la derecha del cuadro se representa el Nivel de Protección asignado.

<b>Escuelas</b>		
	Escuela de La Estación Abla-Abrucena	
	Escuela de Las Adelfas	
<b>Estaciones</b>		
	Estación Abla-Abrucena	
<b>Ermitas</b>		
	Ermita de Los Santos Angeles o Santos Mártires	
	Ermita de San Antón	
	Ermita de la Ánimas	
	Ermita de San Roque	
	Ermita de las Maravillas	
<b>Cruces</b>		
	Cruz de San Antón	
	Cruz de San Juan	
<b>Infraestructuras Hidráulicas</b>		
	Acueducto y cubo del molino de Las Juntas	Es el elemento VIII del listado de bienes del CGPHA
<b>Aljibes</b>		
	Aljibe del Castillo de Abla	
<b>Balsas</b>		
	Balsa de las Adelfas	
	Balsa de las Peñuelas	
<b>Fuentes y Abrevaderos</b>		
	Abrevadero Fuente del Manzano	Desaparecido. Está, al parecer, en una nave municipal y muy deteriorado
	Fuente de la Cruz de San Juan	
<b>Lavaderos</b>		
	Lavadero de Abla	
<b>Molinos</b>		
	Molino del Peñón de Abla	
	Molino de Las Peñuelas	
	Molino del Moral	
	Molino nuevo de Los Hernández	

	Molino Los Pollos	
	Molineta del Camino Real	
	Molino de los Arcos	Es el elemento VIII del listado de bienes del CGPHA
<b>Norias</b>		
	Noria de Las Adelfas	
<b>Hornos</b>		
	Hornos de Medianega	
<b>Arquitectura funeraria</b>		
	Cementerio Municipal de Abla	
<b>Arquitectura ligada a la explotación agraria</b>		
<b>Cortijos</b>		
	Cortijada de Santa Cruz	Es el yacimiento de la cortijada de Santa Cruz
	Cortijada de los Milanes	Es Igual que las casas populares de Los Milanes
	Cortijada del Molino de los Hernández	Es Igual que las casas populares de Los Hernández
	Cortijo del Peñón	Es el mismo que el cortijo de Juan Bueso
	Cortijo de Juan Bueso	
	Cortijo de Los Pollos	
	Cortijo Los Tenas	
<b>Eras</b>		
	Era baja de Las Adelfas	
	Era de Eduardo Moya	
	Era de las Adelfas Altas	Identificado por el PGOU
	Era de Las Escuelas	
	Era del barrio de Poniente de Las Adelfas	
	Era del Castillo	
	Era del cerro de Las Juntas	
	Eras de En medio	
	Eras de Los Hernández	
	Era de Los Milanes	
	Eras Postreras	
<b>Almazaras y fabricas de aceite</b>		
	Almazara de los Lázaros	
	Fábrica de Aceite de Los Lázaros	Es la misma que la anterior
<b>Arquitectura ligada al patrimonio étnico industrial</b>		
<b>Puentes</b>		
	Puente sobre rambla de Las adelfas	Es el elemento IX del listado de bienes del CGPHA
	Puente de Las Juntas	
	Puente de Las Viñas	
	Puentecillo del Longuero	
<b>Jardines de interés Patrimonial</b>		
	Jardín de la casa de Los Lázaro	Ha desaparecido.
	Jardín de la casa de Los Muñoz	Ha desaparecido.

**10.8.-Bienes del patrimonio arqueológico.**

De diferentes inventarios, listado facilitado por la Delegación de Cultura y propuestos por el propio PGOU, se identifican los siguientes elementos de interés arqueológico. Se realizan observaciones en algunos de ellos una vez realizadas comprobaciones. A la derecha del cuadro se representa el Nivel de Protección asignado.

Los Milanes-Las Juntas	Es el elemento VI del listado de bienes del CGPHA
Yacimiento Romano-Medieval de las Juntas	
Yacimiento de cobre Romano	Proviene de las NNSS de 1997
Ladera Oeste, Al lado de las Juntas	
Yacimiento junto a Las Adelfas Bajas	
Yacimiento de la cortijada de Santa Cruz	
Yacimiento de la Rambla de Santa Cruz	
Carretera de la Estación	
Calzada Romana	
Cerro del Castillo	
Cerro del Polideportivo	
Montagón	
Alba Bastetanorum	Es el elemento VII del listado de bienes del CGPHA
Yacimiento de la Estación Abla-Abrocena	
Yacimiento de la Cruz Roja. Abla	
Yacimiento del camino antiguo de Ohanes	

**10.9.-Elementos incluidos en el catálogo de bienes en el PGOU.**

De los datos obtenidos y de un estudio minucioso de los diferentes elementos, finalmente se identifican en el Catálogo los siguientes elementos:

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS			
Nº	Elemento	Inscrito	PROTECCIÓN
Q1	Los Milanes-Las Juntas	CGPHA	NIVEL III.1
Q2	Yacimiento Romano Medieval de las Juntas		NIVEL III.2
Q3	Yacimiento de cobre romano		NIVEL III.2
Q4	Ladera oeste al lado de Las Juntas		NIVEL III.2
Q5	Yacimiento junto a las Adelfas Bajas		NIVEL III.2
Q6	Yacimiento de la cortijada de Santa Cruz		NIVEL III.2
Q7	Yacimiento de la rambla de Santa Cruz		NIVEL III.2
Q8	Carretera de la Estación		NIVEL III.2
Q9	Calzada romana		NIVEL III.2
Q10	Cerro del Castillo		NIVEL III.2
Q11	Cerro del polideportivo		NIVEL III.2
Q12	Montagón		NIVEL III.2
Q13	Alba Bastetanorum	BIC	NIVEL III.1
Q14	Yacimiento de la estación Abla-Abrocena		NIVEL III.2
Q15	Yacimiento de la Cruz Roja		NIVEL III.2
Q16	Yacimiento del camino antiguo a Ohanes		NIVEL III.2

BIENES CULTURALES

Nº	Elemento	Inscrito	PROTECCIÓN
A1	Mausoleo romano	BIC	NIVEL I
A2	Iglesia de la Anunciación	BIC	NIVEL I
A3	Castillo del Peñón de la Juntas	BIC	NIVEL I
A4	Escudo del linaje de Los Bazán	BIC	NIVEL I
A5	Escudo en clave del arco de la capilla de Los Dolores	BIC	NIVEL I
A6	Iglesia de Las Adelfas		NIVEL I
A7	Callejón de Los Muertos		NIVEL II
A8	Camino del Puente		NIVEL II
A9	Casa del Médico		NIVEL II
A10	Plaza Mayor		NIVEL II
A11	Casa de Don José Castillo		NIVEL II
A12	Casa de Don José Sánchez		NIVEL II
A13	Casas de la calle Real Alta		NIVEL II
A14	Casa de los Lázaros		NIVEL II
A15	Casa de los Muñozes		NIVEL II
A16	Casa de Teresa Santander		NIVEL II
A17	Casa de Ricardo López		NIVEL II
A18	Casa del Padre Tapia		NIVEL II
A19	Casa nueva de Ricardo López		NIVEL II
A20	Casas populares de la calle Albondón		NIVEL II
A21	Casas populares de Las Adelfas Bajas		NIVEL II
A22	Casas populares de los Hernández		NIVEL II
A23	Casas populares de los Milanés		NIVEL II
A24	Escuela de la estación Abla-Abrucena		NIVEL II
A25	Escuela de Las Adelfas Bajas		NIVEL II
A26	Estación de Abla-Abrucena		NIVEL II
A27	Ermita de Los Santos Mártires		NIVEL I
A28	Ermita de San Antón		NIVEL I
A29	Ermita de Las Ánimas		NIVEL I
A30	Ermita de San Roque		NIVEL I
A31	Ermita de Las Maravillas		NIVEL I
A32	Cruz de San Antón		NIVEL I
A33	Cruz de San Juan		NIVEL I
A34	Acueducto y Cubo del Molino de Las Juntas	CGPHA	NIVEL I
A35	Aljibe del Castillo de Abla		NIVEL II
A36	Balsa de Las Adelfas		NIVEL II
A37	Balsa de Las Peñuelas		NIVEL II
A38	Abrevadero Fuente del Manzano		NIVEL II
A39	Fuente de la Cruz de San Juan		NIVEL I
A40	Lavadero de Abla		NIVEL II
A41	Molino del Peñón		NIVEL II
A42	Molino de Las Peñuelas		NIVEL II
A43	Molino del Moral		NIVEL II
A44	Molino nuevo de Los Hernández		NIVEL II
A45	Molino de Los Pollos		NIVEL II
A46	Molineta del Camino Real		NIVEL II
A47	Noria de Las Adelfas		NIVEL II
A48	Hornos de Medianega		NIVEL II
A49	Cementerio		NIVEL II
A50	Cortijo de Juan Bueso		NIVEL II

A51	Cortijo de Los Pollos		NIVEL II
A52	Cortijo de Los Tenas		NIVEL II
A53	Era baja de Las Adelfas		NIVEL II
A54	Era de Eduardo Moya		NIVEL II
A55	Era de las Adelfas Altas		NIVEL II
A56	Era de Las Escuelas		NIVEL II
A57	Eras del barrio de poniente de Las Adelfas		NIVEL II
A58	Era del Castillo		NIVEL II
A59	Era del cerro de Las Juntas		NIVEL II
A60	Eras de Enmedio		NIVEL II
A61	Era de Los Hernández		NIVEL II
A62	Era de Los Milanés		NIVEL II
A63	Eras Postreras		NIVEL II
A64	Almazara de Los Lázaros		NIVEL II
A65	Puente sobre la Rambla de Las Adelfas	CGPHA	NIVEL I
A66	Puente de Las Juntas		NIVEL II
A67	Puente de Las Viñas		NIVEL II
A68	Puentecillo del Longuero		NIVEL II

#### 10.10.-Disposiciones relativas a la protección del Casco Histórico.

Para la protección y conservación de los valores arquitectónicos y culturales del Casco Histórico de Abla, se incluyen en estas Normas una delimitación gráfica con el entorno que se considera posee los valores tradicionales que deben ser salvaguardados e impulsados. Para ello se han incluido tanto una ordenanza específica para la edificación, SU-1, como para la urbanización. Además de esto, en cada ficha particular de los elementos protegidos que se incluyen en el Catálogo General de Patrimonio, se detallan tanto las actuaciones permitidas como las prohibidas así como un estudio particular de cada elemento.

A fin de no ser reiterativos en la documentación aportada, se reitera en consultar tanto el artículo 6.2.1. Ordenanza SU-1. Casco Histórico, como al 4.8. Condiciones particulares en la zona Casco Histórico.

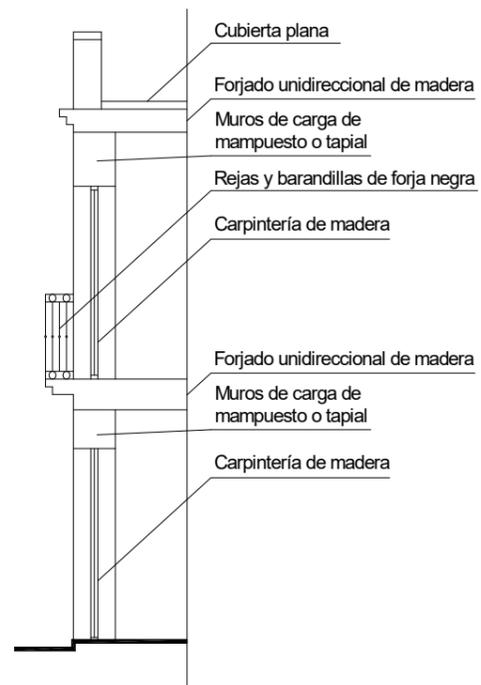
Por indicación de la Delegación de Cultura de Almería, se vuelven a repetir los esquemas y gráficos ya detallados, una vez más, en los artículos anteriores mencionados, a fin de dejar constancia de la tipología edificatoria y la calle tradicional a conservar.



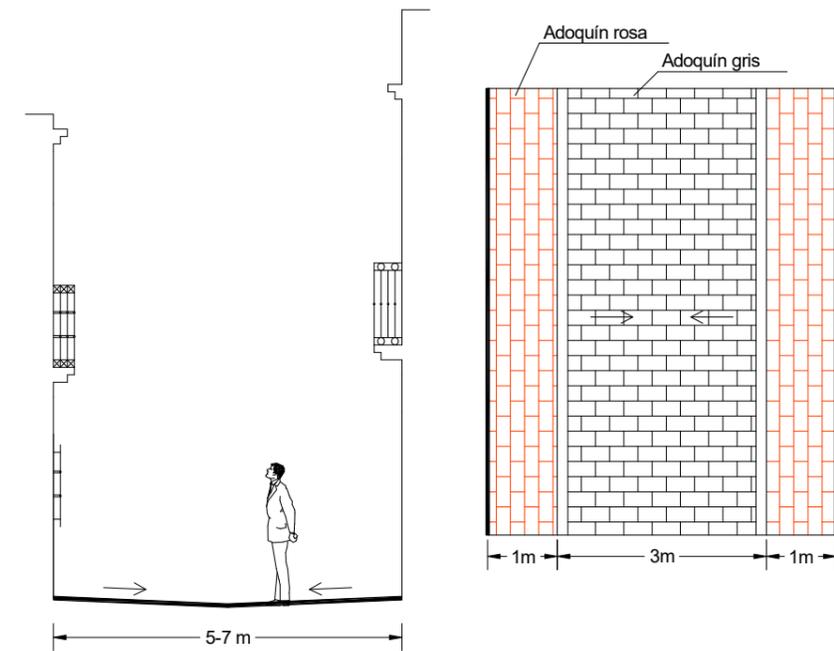
Alzado tipo de fachada tradicional del casco histórico de Abla



Fachada tipo en calle



Sección constructiva tipo



Sección tipo de calle y planta de la misma

**TÍTULO 11. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN OBRAS Y USOS. LICENCIAS.****11.1 LICENCIAS URBANÍSTICAS****11.1.1. Actos sujetos a licencia**

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos de construcción, demolición, urbanización, obra civil, instalación, edificación y uso del suelo, del vuelo y del subsuelo, tanto definitivos como provisionales, y en particular los siguientes actos:

- A. Todos los actos contemplados en el artículo 169 LOUA
- B. La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea.
- C. Cerramiento o vallado de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a la vía pública y la instalación de grúas-torre.
- D. La colocación de rótulos, banderines o elementos publicitarios en los edificios así como carteles de propaganda, visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en vía pública.
- E. Los vertidos de escombros no incluidos expresamente en otra licencia.
- F. Los movimientos de tierra, tanto de uso urbano como rural (vaciado, desmonte, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc..) y además obras de urbanización tales como apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
- G. El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificios, tales como el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, la instalación de toldos, instalaciones de los edificios (climatización, radio, televisión, captación de energía, etc).
- H. La modificación de elementos que impliquen obra, o del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios o instalaciones en general.
- I. La demolición de construcciones, total o parcial, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de escombros.
- J. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

2. La sujeción a la previa licencia municipal, alcanza a todas las actividades relacionadas, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado, Autonómica o Municipal y Órganos paraestatales, con independencia de que precisen autorización previa del órgano administrativo correspondiente.

3. La concesión de licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en los artículos 172 y concordantes LOUA.

**11.1.2. Obras menores sujetas a licencia**

Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a la licencia previa municipal e incluidas en este artículo, las siguientes:

1. Obras auxiliares de la construcción

- A. Instalación de vallas de precaución por obras
- B. Construcción de puentes, andamios y similares.
- C. Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- D. Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.
- E. Apuntalamiento de fachadas.
- F. Colocación de grúas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- G. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- H. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

2. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios

- A. Ejecución de obras interiores en edificios que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene.
- B. Reparación de cubiertas y azoteas, incluso la sustitución del forjado si apoya sobre muros de carga existentes en buen estado.
- C. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- D. Colocación de rejas, puertas, ventanas y persianas en aberturas de fachada de edificios existentes.
- E. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- F. Construcción de pozos y fosas sépticas.
- G. Apertura y modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- H. Cambio o reparación de elementos estructurales.
- I. Ejecución y modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- J. Ejecución o modificación de huecos aislados que afecten a elementos estructurales, sin perjuicio de acompañar los documentos exigidos para estas obras.
- K. Instalación de aseos.
- L. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios, que no estén acompañados de licencia de obra mayor.
- M. Reparación de elementos alterados por accidente o deterioro en las fachadas.

3. Obras e instalaciones que impliquen ocupaciones de la vía pública, temporal o permanentemente

- A. Construcción o reparación de vados, así como su supresión.
- B. Construcción de quioscos y similares de carácter permanente.
- C. Ocupación temporal de la vía pública con valles o materiales de construcción por obras.
- D. Ocupaciones temporales de la vía pública con contenedores y similares, mesas y sillas.
- E. Construcción o reparación de vados en las aceras y su supresión. Reserva de espacios en la vía pública.
- F. Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- G. Colocación de toldos en fachadas a la vía pública.

H. Instalación de marquesinas para comercio.

I. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores provisionales y buzones de correos en la vía pública.

J. Colocación de postes de todo tipo

#### 4. Obras en solares o patios

A. Establecimiento de vallas o cercas definitivas de delimitación.

B. Construcción o derribo de edificaciones provisionales de una planta o de menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie construida total.

C. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones en más de 1 m. sobre el nivel natural del terreno y menos de 1.50 mts. por debajo del mismo en algún punto.

D. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

#### 11.1.3. Actos que precisan comunicación previa al Ayuntamiento

Necesitan ser comunicados previamente al Ayuntamiento los actos relacionados con la edificación y uso del suelo que, no estando contemplados en los artículos precedentes, no precisan en principio licencia municipal. Comprenden:

1. Trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de parcelas siempre que no alteren sustancialmente la jardinería existente.
2. Obras interiores de la edificación que no supongan cambios en los huecos, estructura o utilización, siempre que no necesiten dirección de obra ni conlleven peligrosidad.
3. En los edificios protegidos se exigirá la intervención de facultativo autorizado para cualquier intervención.

#### 11.1.4. Responsabilidad derivada del otorgamiento de las licencias

1. Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser indicadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. En todo caso, el otorgamiento de licencias no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de la misma.

#### 11.1.5. Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y asimismo el contenido implícito, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario constructor o el técnico director de las obras, podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras portantes de la edificación de la primera etapa.

#### 11.1.6. Plazos de vigencia de las licencias

1. Las licencias caducarán automáticamente y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras no se hubieren iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.
2. Las obras menores, necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente, se amparan o incluyen en el otorgamiento de la licencia, como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurridos seis meses desde la notificación de la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.
3. La vigencia total de una licencia no podrá ser superior a veinticuatro meses, a contar desde la fecha de su notificación.
4. Podrán concederse prórrogas de la vigencia de las licencias por una duración igual a doce meses como máximo y devengarán la mitad de las tasas. En ningún caso pueden concederse segundas o ulteriores prórrogas. La prórroga debe solicitarse antes de que termine el plazo de vigencia de las licencias para que puedan concederse.
5. La caducidad de la licencia se producirá automáticamente por el transcurso del plazo de vigencia o prórroga, indicados en los párrafos anteriores.
6. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas y las licencias, éstas se considerarán extinguidas, interrumpiéndose las obras de inmediato.

#### 11.1.7. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en las Ordenanzas, a lo siguiente:
  - A. Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

B. Construir o reponer las aceras con frente a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, con todos sus elementos de urbanización existentes o necesarios, en base a las Condiciones Generales de Urbanización.

C. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

D. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será como mínimo del doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

#### 11.1.8. Informaciones urbanísticas. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la correcta presentación de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, conforme establece el artículo 43 de la Ley del Suelo. Dentro del régimen urbanístico se considera incluido el señalamiento de las alineaciones y rasantes.

2. En la solicitud de información urbanística o de señalamiento de alineaciones y rasantes se indicará si es a efectos de edificación, deslinde o parcelación y se acompañarán los siguientes documentos:

A. Plano de situación por triplicado de la finca a escala 1:2.000, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, así como los anchos de las calles a que da fachada la finca.

B. Plano de la finca a escala 1:200 por triplicado, en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficies de la misma, así como su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes. Para el señalamiento de alineaciones y rasantes se exigirá la presentación de perfiles acotados del terreno.

3. La documentación señalada servirá de base para indicar al interesado las circunstancias urbanísticas de la finca o el señalamiento de alineaciones y rasantes, las cuales se marcarán sobre los planos. Un ejemplar marcado con el sello de la corporación se entregará al solicitante debidamente diligenciado acompañado de la información escrita. La documentación señalada deberá ir suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Oficial correspondiente. Será requisito indispensable, previo a la tramitación de la licencia de obras de edificación, la obtención de esta información.

#### 11.1.9. Solicitud de licencias

1. Las solicitudes se formularán dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones.

A. Nombre, apellido, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social y número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.

B. Nombre, apellidos, teléfono, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en obra el firmante, cuando actúe por representación.

C. Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para que se solicita la licencia.

D. Las demás circunstancias que según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

E. Lugar y fecha.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos, que según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de la tasa correspondiente, en concepto de depósito previo.

#### 11.1.10. Plazo de resolución de la licencia solicitada

1. Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro las licencias relativas a:

A. Movimiento de tierras.

B. Obras e instalaciones menores.

C. Primera ocupación-utilización de los edificios.

D. Tala de árboles.

E. Colocación de carteles de publicidad o propaganda.

F. Grúas

2. Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.

3. Transcurrido el plazo de dos meses establecido en el párrafo anterior sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia, operará el silencio administrativo de acuerdo con la legislación vigente.

#### 11.1.11. Deficiencias subsanables e insubsanables

1. Si el proyecto se ajustase estrictamente a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si hubiera cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, se otorgará la licencia.

2. Cuando los informes técnicos municipales previos a la concesión de la licencia o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia señalaran deficiencias, se distinguirá entre subsanables o insubsanables.

3. Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y, en todo caso, las siguientes:

A. Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

- B. Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- C. Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al permitido.
- D. Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificable.
- E. No respetar las vías públicas, zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- F. Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

4. Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

5. Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el los párrafos anteriores. Éstas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y caso de solicitarse durante el mismo su prórroga por igual período, sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación, la aportación de los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados, sellados y con clara expresión de los que se rectifican o sustituyen en número equivalente al de los ejemplares exigidos. No será válida la simple personificación por comparecencia, ni la corrección manual de los documentos.

#### 11.1.12. Licencias de parcelación o reparcelación

1. Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación; los proyectos de parcelación constituirán desarrollo de los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle o de las presentes Normas cuando no sea preceptiva la redacción de ningún planeamiento y se ajustara a las siguientes condiciones:

- A. Deberá cumplir los requisitos establecidos en los artículos 254, 255 y 256 de la Ley del Suelo.
- B. Quedarán sujetos a licencia municipal.
- C. Podrán tramitarse conjuntamente con el Plan que desarrollen.

2. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos por triplicado:

- A. Memoria en la que se haga referencia a las Normas que establezcan las condiciones de la parcelación. Se describirá la finca a parcelar, se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.
- B. Certificado de dominio y estado de cargas, y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.
- C. Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- D. Plano topográfico de información, a escala no inferior a 1:1.000 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y construcciones existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vigentes.
- E. Plano de parcelación de la misma a escala mínima 1:1.000, debidamente acotado y superficiado.

3. Las modificaciones de parcelaciones aprobadas estarán sujetas a licencia.

#### 11.1.13. Licencias de obra menor

1. Las solicitudes de licencia de obra menor, irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, por escrito, y/o gráficamente las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

2. En las obras indicadas al final de éste párrafo, además de la documentación anterior se requerirá la presentación de:

- A. Planos y memoria valorada, suscritos por Técnico competente con visado colegial.
- B. Dirección facultativa, justificada mediante hoja de asunción de dirección visada por el Colegio Profesional correspondiente.

3. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos, tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de las tasas, por período igual, salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

#### 11.1.14. Licencias de obra de nueva planta, ampliación o reforma

1. Con la solicitud de licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- A. Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en estas Ordenanzas, así como copia de la Información Urbanística, salvo que se trate de un terreno que haya sido ordenado con planeamiento en desarrollo de estas Normas.
- B. Nombramiento por el promotor, de la Dirección Técnica de las Obras.
- C. Cuestionario de Estadística de edificación y Vivienda.
- D. Proyecto Técnico por triplicado. En los casos que la petición de licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de Carreteras Estatales, Autonómicas, Provinciales, de defensa Nacional, servidumbres aérea, Comisaría de Aguas, habrán de adjuntarse las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos competentes.
- E. Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos necesarios.
- F. Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran del mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible por mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.
- G. Justificante de haber satisfecho las tasas municipales o depósito previo de las mismas.
- H. Si la parcela no alcanza la condición de solar deberá incluir un documento acreditativo de los compromisos y las garantías en las condiciones indicadas en estas Ordenanzas.

2. El proyecto técnico contendrá como mínimo, los siguientes documentos debidamente visados y encuadernados:

- A. Memoria con justificación de cumplir todas las Ordenanzas y Normas Técnicas de aplicación.

B. Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala mínima 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, debidamente acotados, señalándose (en caso de obras de reforma) lo existente que se mantiene.

C. Información de los canales, acequias, conexiones, redes de distribución, galerías subterráneas, pozos y otras servidumbres públicas o privadas, que haya en el solar y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.

D. Anexo de obras de urbanización, restitución de servidumbres existentes, conexión con las redes generales de los servicios y plantación de arbolado en aceras y espacios de no ocupación, señalando las calidades y características con los que el

Ayuntamiento señale para la normalización de los mismos.

3. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de la Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimientos comerciales o industriales de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de apertura, si fuese procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración competente; si además, los proyectos que necesiten licencia de apertura, alojen instalaciones o usos que se presuma pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

4. Se podrá solicitar licencia municipal de obras con el Proyecto Básico, pero no se podrá llevar a cabo la construcción hasta la presentación en el Ayuntamiento, del Proyecto de Ejecución. La autorización para empezar las obras contenidas en el Proyecto de Ejecución que desarrolle en un Proyecto Básico amparado en licencia, deberá ser otorgada por el Órgano que tenga atribuida la competencia para conceder licencias de obra. En el caso que el Proyecto de Ejecución presentara modificaciones sustanciales con respecto al Proyecto Básico, se entenderá que se desiste de la licencia obtenida y se iniciará el procedimiento para la concesión de la nueva licencia.

#### **11.1.15. Licencias de obras de urbanización y servicios públicos**

1. Con la solicitud de licencia de obra de urbanización, que no esté incluida en un Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañará la siguiente documentación por triplicado:

A. Plano de situación a escala no menor de 1:2.000 en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

B. Proyecto redactado por técnico competente con visado colegial.

C. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificaciones sustanciales en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales se le devolverá uno, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto, se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

3. El solicitante prestará garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, por un importe del 100% del presupuesto.

#### **11.1.16. Licencias de demolición**

1. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

A. Plano de situación del edificio a escala 1:2.000 en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, dimensiones de la finca y longitud de fachadas por triplicado.

B. Proyecto de derribo, por triplicado, donde se describa la edificación existente, forma de ejecución de los trabajos, medidas de seguridad a adoptar, fotografías del edificio y valoración de las obras.

C. Nombramiento Oficial del Técnico Director de las Obras.

2. La caducidad de las licencias de derribo concedidas con previa concesión de licencia de proyecto de nueva construcción, será de seis meses desde el día de su notificación.

3. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Técnico Municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

4. El solar resultante de la demolición, deberá ser vallado hasta su construcción.

#### **11.1.17. Licencia de apeos y apuntalamientos**

1. Están sujetos a licencia los apeos y apuntalamientos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de las edificaciones.

2. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo.

#### **11.1.18. Licencia de vallado de obras**

1. Será obligatorio solicitar licencia para instalar vallado de protección de obra, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia de obra o derribo, según proceda, o simultáneamente.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2.00 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a una distancia máxima de 2,50 metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de un metro de ancho para paso de peatones, a si esto no fuese posible, se reservará un paso de uno a dos metros de la calzada para peatones, debidamente protegidos contra vehículos.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores, resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla y ordenará su desaparición total, en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras de las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las

debidas seguridades para la circulación por la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

4. El espacio de vía pública limitado por una valla, nunca se podrá cubrir.

5. Será obligatoria la colocación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

6. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre provisionales en tanto dure la obra, por ello desde el momento en que transcurran seis meses sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla que afecte a vía pública y dejar libre la acera al tránsito público.

#### **11.1.19. Licencias de grúas-torre**

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

A. Plano de ubicación de la grúa en relación a la fina donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso, señalamiento de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en la vía pública se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

B. Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

C. Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

D. Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en vayan a utilizarse, con los documentos indicados.

#### **11.1.20. Licencias de obra en suelo no urbanizable**

El procedimiento para la autorización de actuaciones de interés público y de viviendas familiares, se desarrollará de acuerdo con lo establecido en el artículo 172 LOUA, que remite a los artículos 42, 43 y 52

#### **11.1.21. Licencia de apertura de actividades**

1. Se requerirá licencia de apertura para la ejecución de cualquier actividad en el Término Municipal de Abla, aún cuando estuviere exenta de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, o a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera, que la actividad en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posee. Los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizable, a tenor de lo previsto en la normativa vigente.

4. Los Servicios Municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, llevando actas de inspección.

5. Se considerarán inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producirse molestias, alterar las condiciones normales de salubridad o higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgo para las personas.

6. Se considerarán actividades clasificadas las comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y se tramitarán de acuerdo a los artículos 29 a 37 del mismo.

7. Las actividades comprendidas en el anexo del Real Decreto 2.316/1.982 de 27 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, cumplirán la legislación específica que en el mismo se prevé para esas actividades.

8. En las peticiones de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central, Autonómica o Provincial. A la petición se acompañará la documentación que a continuación se indica:

#### **11.1.22. Actividades inocuas**

A los efectos de concesión de licencia se establecen dos grupos que necesitan distinta documentación:

##### **1. GRUPO A**

Quedan encuadradas en este grupo, todas las actividades comerciales o industriales inocuas, no relacionadas en el Nomenclator Anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

##### **A. Documentación personal o de la empresa solicitante**

1) Declaración jurada de las actividades que se ejercerán en el establecimiento.

##### **B. Copia de la licencia fiscal para el ejercicio de la actividad.**

2) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuese persona física.

3) Carnet de manipulador de alimentos para actividades en las que se manejen alimentos.

##### **C. Documentación relativa al local**

1) Plano de situación a escala 1:2.000 y de la planta del local a escala adecuada.

2) Copia de licencia de primera ocupación del edificio en que se sitúe el local, o certificado de seguridad y solidez del local expedido por técnico competente.

- 3) Certificado relativo a las condiciones sanitarias del local expedido por el jefe local de Sanidad.
- 4) Licencia correspondiente a las obras de acondicionamiento o reforma que fuera necesario realizar.
- 5) Copia del Boletín del Instalador Electricista.

## 2. GRUPO B

Quedan encuadradas en este grupo las actividades comerciales o industriales inocuas, relacionadas en el Nomenclador Anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- A. Documentación personal o de la empresa solicitante
- B. Será la indicada para las actividades del Grupo A.
- C. Documentación relativa al local Además de la documentación indicada para las actividades del grupo A, se deberá presentar:
  - 1) Determinación del número de espectadores o asistentes que hayan de constituir el aforo máximo del local.
  - 2) Certificación de ignifugación del local, expedido por el Servicio de Extinción de Incendios de la localidad más próxima, en el caso de que en el local se dispongan materiales susceptibles de combustión rápida, tales como moquetas, cortinajes, recubrimientos de madera, etc..
  - 3) Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, si se trata de exhibición pública de material audiovisual en establecimientos públicos.

### 11.1.23. Actividades clasificadas

1. A la solicitud de licencia se adjuntará la siguiente documentación:
  - A. Proyecto Técnico por triplicado ejemplar.
  - B. Escritura de Constitución de la Sociedad cuando el titular no fuese persona física.
  - C. Copia de la licencia fiscal para el ejercicio de la actividad.
  - D. Copia de la licencia de obras del edificio en que se sitúa la actividad, si se trata de instalación en edificios existentes o de primera ocupación si fuese exigible.
  - E. Certificado de solidez y seguridad expedido por Técnico competente.
  - F. Certificado o autorizaciones expedidas por la Delegación de Industria o cualquier otro organismo que se precise por requerirlo así la normativa particular de la actividad de que se trate.
  - G. Certificado del Servicio de Extinción de Incendios de la localidad más próxima, relativo a las medidas de seguridad contra incendios, para las actividades relacionadas con materiales combustibles o reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
2. El Proyecto Técnico al que se refiere el apartado a, que estará suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Oficial correspondiente, contendrá como mínimo la siguiente documentación:
  - A. Memoria descriptiva de la actividad, su posible repercusión sobre la sanidad ambiental y los sistemas correctores que se propongan utilizar, su grado de eficiencia y garantía de seguridad. En el caso de estar la actividad regulada por normativa especial se hará mención expresa del cumplimiento de todas y cada una de las condiciones a que haga referencia la normativa o normativas particulares que le afecten.

B. Plano de situación y emplazamiento, replanteo, infraestructura urbana existente y a completar, indicando las conexiones necesarias, cimentación, estructura, distribución, alzados, secciones, cubiertas e instalaciones que se proyecten.

C. Pliego de condiciones económico-facultativas, en el que se especifique la normativa que es de aplicación a la construcción e instalaciones, calidades y tipos de materiales, normas de ejecución de unidades de obra e instalaciones y forma de medición y abono de las mismas.

D. Presupuesto conteniendo las mediciones de todas las unidades de obra.

3. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada, hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrá iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación.
4. A tenor de establecido en el artículo 22 del Reglamento de servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.
5. Las licencia de apertura de actividad, caducarán cuando transcurrido un plazo de seis meses desde su concesión, no se haya procedido a su apertura, igualmente caducarán si permanecen cerrados los establecimientos durante un plazo superior a seis meses. No obstante estos plazos pueden prorrogarse por un máximo de seis meses, si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y justificada la causa, fuese apreciada ésta por el Ayuntamiento y concediese la prórroga solicitada.

### 11.1.24. Prescripciones observables para la ejecución de las obras

1. Antes del inicio de obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en capas no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento del ámbito.
2. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
  - A. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
  - B. Conservar en buen estado, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
  - C. Mantener, en buen estado de conservación, la valla u otros elementos de precaución o protección.
  - D. Observar las normas que se establezcan sobre el horario de carga y descarga, limpieza y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por la Normativa de Protección Acústica vigente en Andalucía, respecto al uso de maquinaria y carga y descarga.
  - E. Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma de 1 x 1 metro, en el que se exprese:
    - Objeto de la Obra.
    - Técnicos de la dirección facultativa.
    - Empresa constructora.

- Fecha de comienzo efectivo de la obra.
- Fecha de terminación prevista según los plazos exigidos.

3. Durante el transcurso de la obra deberá tenerse a disposición del inspector municipal:

- A. Documento acreditativo de la concesión de licencia o fotocopia del mismo.
- B. Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación y las diligencias oportunas, o una copia autenticada.
- C. Documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico director.
- D. Copia del acta de replanteo.

4. La autoridad municipal, cuando haya sido decretada la suspensión de las obras o actividades en uso, o bien su demolición o cierre podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, y deberá mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante o revoque la resolución correspondiente.

#### 11.1.25. Dirección facultativa

No se permitirá la iniciación de actividades objeto de la licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin la comunicación al Ayuntamiento de los facultativos designados, con su aceptación. Dicha comunicación se presentará por duplicado, en impresos oficiales en su caso. Constarán en la misma los datos de la licencia, la fecha de aprobación y los datos del constructor y facultativos. La copia sellada por el Ayuntamiento deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad. Toda obra o actividad carente de este requisito se considera carente de dirección facultativa y será suspendida, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

#### 11.1.26. Terminación de obras y licencias de primera ocupación

1. Terminadas las obras o instalaciones el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera ocupación, uso o puesta en servicio, al que deberá acompañar la siguiente documentación:

- A. Certificado expedido por el facultativo director, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores y que están en condiciones de ser utilizadas.
- B. Presupuesto final de la obra realizada, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el caso de que hubiese modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial, deberá presentarse memoria y documentación gráfica visada por el Colegio Oficial. Se Especificará suficientemente la fácil localización de las acometidas a las redes municipales.
- C. Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.
- D. En caso de edificios al que le sea obligado una instalación común de telecomunicación, será obligado presentar el certificado de fin de obra y/o boletín de instalación, acompañados del preceptivo protocolo de

pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico correspondiente, realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso. Si por el contrario se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. La licencia de uso u ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de dos meses desde que hubiese sido solicitada, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.

4. Simultáneamente se liquidarán definitivamente las tasas de licencia en función del coste final de las obras más modificaciones, en base a la certificación y presupuesto de terminación de obra referidos con anterioridad.

5. Las empresas suministradoras de electricidad y el servicio de aguas y teléfonos, se abstendrán de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo.

6. La licencia de primera ocupación devengará las tasas que oportunamente se establezcan en la Ordenanza Fiscal.

#### 11.1.27. Devolución de depósitos y cancelación de avales

1. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza, siempre que se hubiese cumplido total o satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido efectuados satisfactoriamente.

#### 11.1.28. Recepción de las obras de urbanización

1. Finalizadas las obras de urbanización de una Unidad de Ejecución (Unidad de Actuación, Polígono o Sector), el promotor solicitará la recepción, acompañando el certificado final de obra del Director Facultativo y la conformidad de las Compañías Suministradoras de los distintos servicios.

2. Girada inspección de los técnicos municipales, si la urbanización está en perfectas condiciones se concederá la Recepción Provisional, levantándose un Acta que firmarán por cuadruplicado el Técnico Municipal, el Secretario de la Corporación, el Técnico Director de las Obras y el Promotor, haciéndose cargo el Ayuntamiento o la Entidad de Conservación, de la conservación y mantenimiento de las obras.

3. Podrán ser objeto de recepción parcial las fases, servicios o infraestructuras que puedan ser entregadas al uso público y normal mantenimiento, de modo independiente.

4. Durante el período de garantía de un año, desde la recepción provisional, el promotor será el responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos.

5. Transcurrido el período de garantía, si procede, se realizará la Recepción Definitiva, levantándose un Acta que será firmada por el Técnico Municipal, Secretario de la Corporación, Técnico Director de las obras y Promotor de la

Urbanización. Se procederá entonces a la devolución de la garantía o cancelación de avales de la actuación, de acuerdo con el art 154.2 LOUA.

## 11.2 DEBER DE CONSERVACIÓN

### 11.2.1. Obligación de Conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones, construcciones, edificaciones e instalaciones, permanentes o provisionales, tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, según lo establecido en los artículos 153, 155 y concordantes LOUA.
3. Se consideran contenidos en el deber genérico de conservación los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarios para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

### 11.2.2. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. En urbanizaciones:
  - A. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
  - B. En urbanizaciones no recibidas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de todos los elementos que configuren la urbanización.
2. En construcciones:
  - A. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes, B. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su habitabilidad e higiene, o aptitud para el uso a que estén destinadas. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

C. Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3. En instalaciones de todo tipo, postes, soportes, vallas publicitarias, carteles, etc, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.
4. En solares todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

### 11.2.3. La ruina urbanística

1. De conformidad con el artículo 157 LOUA procederá la declaración de ruina:
  - A. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber de conservación.
  - B. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:
    - Que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
    - Que 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 "A" anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
    - Que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo, al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
2. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las condiciones de habitabilidad relativas a exigencias sobre aseos, cocinas, dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por ser ajenas a la situación objetiva de manifiesto deterioro, propia del estado ruinoso.
3. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de ellas siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.
4. No se considerará circunstancia determinante de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica que afecte a su uso, dictada con posterioridad a su construcción.
5. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.
6. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

7. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados, cuya rehabilitación resulta forzosa, quedan exceptuados del régimen común de declaración de ruina, estando sometidos a los proyectos de intervención necesarios en cada caso.

#### **11.2.4. Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas.**

1. La no iniciación en el plazo fijado al efecto, para la edificación de parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificaciones deficientes o inadecuadas, comporta la inclusión de las parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que se creará en este Ayuntamiento.

2. La creación de este Registro y la regulación del mismo, se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Decreto 635/1964, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de solares, hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente lo establecido en el art. 150 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **11.2.5. Conservación de la urbanización**

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento o a los propietarios agrupados en entidad urbanística, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.

2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al Ayuntamiento la conservación de las obras de urbanización realizadas por privados o como consecuencia de una actuación realizada a través de los sistemas de actuación.

3. La asunción por el Ayuntamiento de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta dicho momento el deber de conservación corresponderá en todo caso a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

4. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos que dispone el apartado anterior para el Ayuntamiento y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

A. Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

B. Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento urbanístico así lo disponga.

#### **11.2.6. Entidades de Conservación**

1. Cuando los propietarios de los terrenos comprendidos en una o varias unidades de ejecución estén obligados a la conservación y mantenimiento de la urbanización habrán de constituir una Entidad de Conservación.

2. Las entidades urbanísticas de conservación, son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Estarán sujetas a la tutela del Ayuntamiento y podrán solicitar y obtener de

éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios. La participación en los gastos de conservación se determinará:

A. Con arreglo a lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

B. En su defecto, a tenor de lo que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.

C. En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se hubiere constituido una en régimen de propiedad horizontal.

3. Su constitución y continuidad será obligatoria cuando así lo establezca el planeamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 153 de la LOUA.

## **TÍTULO 12. REGULACIÓN DE LAS INSTALACIONES PARA GENERACION DE ENERGIA ELECTRICA MEDIANTE FUENTES ENERGETICAS RENOVABLES. PARQUES EOLICOS Y CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA.**

### **12.1. Objeto**

El objeto de esta regulación es la ordenación de las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluso su transporte y distribución, así como establecer los requisitos mínimos que han de cumplir dichos sistemas y las tipologías de instalación en el Término Municipal.

Estas actuaciones requerirán, tras las autorizaciones, concesiones y permisos que procedan de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, el otorgamiento de las correspondientes licencias de actividad, obras y utilización.

### **12.2. Actuaciones de interés público**

Las actuaciones mencionadas en el apartado anterior, sean de promoción pública o privada, tendrán la consideración de Actuaciones de Interés Público a los efectos del Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tal y como dispone el artículo 12.1 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de Fomento de las Energías Renovables y del Ahorro y Eficiencia Energética de Andalucía.

El mismo artículo de esta Ley, en su epígrafe 5, establece que si la potencia instalada de dichas actuaciones es superior a los 10 MW, la aprobación del proyecto de actuación o el plan especial, previstos en el apartado 3 del artículo 42 de la LOUA, será sustituida por la emisión de informe favorable por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo. Para ello, previamente a la obtención de la licencia urbanística y una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes, el promotor deberá solicitar dicho informe presentando la documentación correspondiente.

### **12.3. Condiciones generales**

La aplicación de esta regulación se realizará en cada caso, de acuerdo con la mejor tecnología disponible, quedando las licencias sobre estas actuaciones sometidas a la reserva de modificación no sustancial de su clausulado a los efectos de permitir la permanente adaptación a los avances tecnológicos.

Para obtener cualquier tipo de informe o licencia, autorización o permiso, se deberá presentar la documentación oportuna y necesaria que incluirá, entre otras, la siguiente información:

- Planos de situación con respecto al PGOU del municipio y del planeamiento territorial si existiese.
- Referencias catastrales de todas las parcelas afectadas.
- Autorizaciones concedidas por otras administraciones sectoriales en el ámbito de sus competencias.
- Coordenadas UTM del perímetro de la actuación, definido por su vallado en caso de existir, o de los elementos singulares de la instalación (aerogeneradores, etc).
- Señalamiento de las infraestructuras existentes en la zona, así como de los accesos previstos a la actuación.
- Estudio de integración paisajística de la actuación que incluya la siguiente documentación

La documentación que se incluya en los diferentes expedientes municipales deberá ser fiel reflejo de la aportada para la obtención de las autorizaciones y permisos expedidos por otras administraciones públicas en el ámbito de sus competencias.

#### **12.3.1. Edificabilidad**

La superficie máxima construida de las edificaciones y construcciones de la actuación no superará el 0,50% de la superficie de la parcela donde se emplacen.

#### **12.3.2. Ocupación**

La superficie máxima ocupada por las edificaciones y construcciones de la actuación no superará el 0,50% de la superficie de la parcela donde se emplacen.

#### **12.3.3. Altura**

La altura máxima de las edificaciones y construcciones de la actuación será de una planta, con un máximo de 4,00 metros.

#### **12.3.4. Retranqueos**

Todas las edificaciones y construcciones de la actuación, y los elementos sobre rasante de la instalación, se retranquearán un mínimo de 10,00 metros de los linderos de la parcela, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en las condiciones particulares. Solo se permitirán en esta zona de retranqueo los equipos de medida y las cajas generales de protección (que cuando se sitúen en la zona de retranqueo obligatorio no podrán tener unas dimensiones superiores a 1.5 metros de alto y 1.5 metros de longitud en planta).

#### **12.3.5. Vallado**

El vallado de las actuaciones que se ubiquen en Suelo No Urbanizable deberá ser respetuoso con la ordenación cinegética. Para ello, en el trámite municipal que lo autorice se deberá aportar informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación de este elemento a dicha ordenación. Su diseño, a modo orientativo, recogerá los criterios expuestos en los artículos 65 a 68 del Decreto 182/2005 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza.

#### **12.3.6. Condiciones estéticas**

Las edificaciones y construcciones que se ubiquen en Suelo No Urbanizable deberán tener carácter de aisladas así como tratar todos sus paramentos exteriores como fachadas, debiendo presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración con el entorno.

### **12.4. Condiciones particulares de los parques eólicos**

Solo se permitirán estas actuaciones en Suelo No Urbanizable, no pudiendo situarse ningún aerogenerador a una distancia inferior a 2,00 Km del suelo urbano y urbanizable de cualquier núcleo de población.

La ubicación de los aerogeneradores llevará implícita la autorización de los propietarios de las parcelas afectadas, entendiéndose por afectadas aquellas sobre las que se emplaza la proyección de cualquier elemento de la actuación (mástil, palas, etc). Dicha proyección se encontrará a una distancia mínima de 1/4 de la altura máxima del aerogenerador con respecto a los linderos de la parcela o del grupo de parcelas afectadas, así como de los límites del término municipal.

No se podrá ubicar ningún aerogenerador a una distancia menor del doble de la altura de este elemento, incluida la pala, con respecto a cualquier edificación destinada a uso residencial, incluido el de vivienda.

El proyecto de parques eólicos deberá garantizar y asegurar la no afección, alteración e interferencia en la señal radioeléctrica de telecomunicación (televisión, radio, telefonía móvil, etc) existente en el término municipal. Para ello, en la tramitación de las correspondientes licencias para la puesta en funcionamiento de la actuación, se deberá adjuntar escrito de la dirección facultativa que certifique este aspecto.

### 12.5. Condiciones particulares de la captación de energía solar fotovoltaica

Es de aplicación a los denominados sistemas aislados o autónomos y a los sistemas conectados a red.

El sistema aislado o autónomo es aquel que tiene como fin garantizar un abastecimiento de electricidad autónomo (independiente de la red eléctrica pública) de consumidores, edificaciones, instalaciones e infraestructuras, etc....

El sistema conectado es el que tiene como finalidad conectar a la red una instalación fotovoltaica y vender toda la energía producida a una compañía eléctrica.

#### 12.5.1. Instalaciones en suelo urbano

Las instalaciones fotovoltaicas en construcciones, instalaciones, infraestructura o suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

##### a) Cubiertas Inclínadas.

Podrán situarse paneles de captación de energía solar en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio, hasta una superficie máxima del 70% de la superficie total de la cubierta en cuestión.

Excepcionalmente y de forma debidamente justificada se permitirá incrementar el ángulo de los módulos hasta en un máximo de 10º, en cualquiera de los ejes, considerando el mayor aprovechamiento y condicionado a su integración en el entorno y con el menor impacto visual.

Para el caso de cubiertas mixta (con parte de cubierta inclinada y parte plana) en la parte plana se permitirá realizar estructuras, estas debidamente dimensionadas e instaladas a tal fin. Estas infraestructuras, incluidas los módulos fotovoltaicos, no podrán sobrepasar la altura de dos (2) metros sobre la altura máxima del edificio. En todo caso la instalación estará provista de un pasillo de mantenimiento de los módulos u otros elementos constitutivos, salvo que se acredite de forma fehaciente la no necesidad de estos.

##### b) Cubiertas Planas.

Tendrán que situarse por debajo de un plano paralelo a la cubierta de 2,00 metros desde la parte superior del último forjado. Aquellas instalaciones que superen dicha altura se considerarán como nueva planta por lo que tendrán que cumplir con la normativa urbanística vigente. En aquellos supuestos en lo que se pretenda instalar módulos

fotovoltaicos y no se hubiere agotado la altura máxima de la edificación en planta, se podrá ocultar la instalación mediante falsa fachada.

Si los equipos, sistemas, elementos y montajes de la instalación se encontraran en la última planta deberán retranquearse un metro, como mínimo del plano de fachada y no podrán rebasar un plano de 45º trazado en la línea de cornisa.

##### c) Fachadas.

Solo podrán situarse módulos fotovoltaicos en las fachadas cuando en el proyecto se prevea solución constructiva que garantice la integración arquitectónica en la estética del edificio, así como en el entorno.

Queda prohibido expresamente el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones que sirvan, salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.

Las instalaciones y todos los elementos constitutivos del sistema de aprovechamiento por energía solar deberán estar debidamente protegidos y sujetos para evitar el desprendimiento de éstos, justificándose la solución adoptada.

En zonas comunes se permitirá instalaciones fotovoltaicas siempre y cuando estén integrados en el entorno y no implique la reducción en el uso de estas zonas.

Se podrán instalar módulos fotovoltaicos en aquellos espacios que tengan uso específico de recreo, lindero o medianías entre edificios contiguos siempre y cuando no impida el uso previsto en la ordenación urbanística y el que le es propio por su calificación.

##### d) Espacios de aparcamientos públicos o privados.

Se podrán instalar módulos fotovoltaicos en aquellos espacios que tengan un uso específico de aparcamientos siempre y cuando no se impida el uso previsto en la ordenación urbanística y que le es propio por su calificación.

Las estructuras con destino a tal fin no podrán tener una altura superior a 4 metros y no inferior a 2,80, medido desde el suelo verticalmente desde cualquier punto debajo del área de barrido de la estructura en cuestión.

La estructura deberá ser de materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.

No se reducirá el espacio destinado al estacionamiento o pasillos de las instalaciones salvo que se detalle solución constructiva.

##### e) Mobiliario urbano.

El Ayuntamiento podrá integrar los sistemas de captación de energía solar fotovoltaica en los diversos elementos del mobiliario urbano que lo admitan, como por ejemplo: marquesinas, farolas, columnas informativas, quioscos, pérgolas, etc.

##### f) Edificios catalogados.

Se permitirá siempre y cuando sea compatible con el grado de protección e intervención establecido en el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica y Etnográfico del Municipio y no desvirtúen las características que dieron lugar a la protección de la edificación y/o elemento.

g) Los edificios que no posean instalación solar térmica y opten por la implantación de módulos fotovoltaicos en lugar de colectores solares térmicos deberán justificar y dejar el espacio necesario para la implantación de los mismos.

h) La instalación de sistemas solares fotovoltaicos en cubiertas no podrá reducir en modo alguno las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la edificación, por lo que, a modo de ejemplo, no se podrá cubrir patios o claraboyas u otros que sirvan de ventilación o iluminación de la edificación.

### 12.5.2. Instalaciones en suelo rústico

En el suelo rústico se podrán instalar parques y módulos fotovoltaicos según las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación y en las siguientes condiciones:

a) Parques solares fotovoltaicos sobre cubierta de invernadero.

Esta tipología sólo se podrá instalar en los invernaderos y cuando la normativa sectorial lo permita.

Las superficies cubiertas por módulos fotovoltaicos, no podrán ser, en caso alguno superiores, a las superficies en cultivo y producción.

b) Parques solares fotovoltaicos sobre suelo.

En suelo, se podrán instalar parques solares fotovoltaicos acorde a las siguientes condiciones:

Se situarán a una distancia superior a 2,00 Km de cualquier núcleo de población.

En cuanto a la ubicación la instalación solar fotovoltaica deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, ocupando preferentemente aquellas zonas improductivas que pudieran existir en la parcela, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

La instalación y todos sus elementos, incluida su proyección, se retranquearán un mínimo de 10,00 metros a los linderos de la finca / parcela.

c) Implantación de paneles o módulos solares fotovoltaicos en edificaciones y/o instalaciones e infraestructuras de cualquier naturaleza para autosuficiencia y/o autoabastecimiento eléctrico (sistemas aislados o autónomos) en Suelo Rústico.

Se podrá instalar paneles o módulos solares fotovoltaicos en cualquier edificación, instalación, infraestructura o construcción con la finalidad del autoabastecimiento eléctrico, con las siguientes condiciones:

- Se deberá respetar los principios de mejor integración paisajística, con la no desvirtualización del principio de autosuficiencia y/o autoabastecimiento y equidad territorial.

- Se deberá asegurar que no se desvirtúa el carácter rural o tradicional de las edificaciones e instalaciones y para ello se optará por la mejor solución técnica desde el punto de vista paisajístico.

Excepcionalmente, y con la finalidad del autoabastecimiento de las instalaciones, infraestructuras, edificaciones o construcciones a las que se vayan a prestar servicio se podrán ubicar en suelo en cuyo caso tendrán que cumplir las siguientes condiciones:- La instalación deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo cuando se trate de fincas o complejos agropecuarios.

- En el resto de los casos, si se sitúa la instalación en el suelo deberá ubicarse en el lugar de la finca en el que cause menor impacto paisajístico o se consiga una mayor ocultación visual aunque esto implique una menor eficiencia del sistema.

- Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, no obstante, esta opción vendrá asimismo condicionada por la protección de los valores en presencia del suelo del que se trate que podrá tener la consecuencia de la

“imposibilidad de su implantación”, lo que se determinará en la correspondiente Calificación Territorial previo informe municipal.

### 12.6. Protección del paisaje urbano y rural

Las instalaciones reguladas en esta Ordenanza no podrán provocar la desfiguración de la perspectiva del paisaje urbano o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y además deberán quedar preservados y protegidos los edificios, conjuntos, entornos y paisajes urbanos y rurales incluidos en los catálogos o planes de protección del patrimonio, por lo que de este orden le son de aplicación las normas urbanísticas que se recojan en las ordenanzas reguladoras de estas cuestiones.

Asimismo se tendrá en cuenta que estas instalaciones, y en especial las instalaciones solares, no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes, vías de comunicación terrestre y aérea y zonas de especial interés paisajístico

Los servicios técnicos municipales verificarán la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.

Las instalaciones ejecutadas tanto en suelo como sobre instalaciones, construcciones e infraestructuras, salvo en aquellos supuestos que estén integrados arquitectónicamente en los edificios, deberán ser retiradas en los tres siguientes meses al cese de la actividad, prorrogables otros 3 meses, cualquiera que fuera la causa, dejando el soporte (cuando este no sea parte de la instalación fotovoltaica) en perfecto estado para el uso principal de este.

### 12.7. Deber de conservación

El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad deberán conservarla en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento, mediante la realización de mediciones periódicas y reparaciones que sean precisas, para asegurar el cumplimiento de, entre otros, los siguientes fines:

a) Preservar las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido autorizadas las citadas instalaciones.

b) Preservar las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y ornato público, incluidos los elementos soporte de las mismas.

c) Todas las instalaciones que se implanten deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía y control que permitan comprobar el funcionamiento del sistema

d) Serán responsables del mantenimiento de la instalación sus propietarios y/ o titulares de derechos sobre la misma, con independencia de que su utilización sea individual o colectiva.

e) Acreditación anual del cumplimiento del condicionado establecido en las licencias preceptivas, especialmente, los relativos a los suelos rústicos y los de tratamientos análogos.