

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA  
SORBAS (ALMERIA)**

MAYO 2015

**DOCUMENTO REFUNDIDO  
NORMAS URBANISTICAS**  
(documento informativo)

(Este texto es una guía que recoge las innovaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sorbas conforme al siguiente cuadro y guía de colores.)

	PGOU de Sorbas		
	Innovación n.º 1	Uso Industrial y Norma Particular de Edificación Adosada	B.O.P. de Almería N°173. Martes, 10 de septiembre de 2019
	Innovación n.º 2	Modificación puntual de diversos artículos.	B.O.P. de Almería N.º 235. Viernes, 04 de diciembre de 2020

**Última actualización : diciembre de 2020**

## **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA SORBAS (ALMERIA)**

### **SUMARIO**

### **NORMAS URBANISTICAS**

#### **TITULO I. PRELIMINAR**

##### **Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- 1.1. Introducción.
- 1.2. Ambito, aplicación e interpretación.
- 1.3. Finalidad.
- 1.4. Vigencia.
- 1.5. Documentos y valor de los mismos.
- 1.6. Clasificación del suelo.

##### **Capítulo 2. DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACION URBANISTICA**

- 2.1. Procedimiento.
- 2.2. Desarrollo del Suelo Urbano.
  - 2.2.1. Consideraciones generales.
  - 2.2.2. Planes Especiales.
  - 2.2.3. Estudios de Detalle.
  - 2.2.4. Proyectos de Urbanización.
- 2.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable.
  - 2.3.1. Planes Parciales.

#### **TITULO II. GESTION URBANISTICA Y NORMAS DE PROCEDIMIENTO**

##### **Capítulo 3. GESTION URBANISTICA**

- 3.1. Disposiciones Generales.
  - 3.1.1. Sujetos de la gestión urbanística.
  - 3.1.2. Consorcios urbanísticos.

---

3.1.3. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3.2. Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

- 3.2.1. Principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.
- 3.2.2. Deberes y derechos de los propietarios.
- 3.2.3. Adquisición de las facultades urbanísticas.
- 3.2.4. Areas de Reparto y Unidades de Ejecución.
- 3.2.5. Aprovechamiento Medio.
- 3.2.6. Actuaciones en Suelo Urbano.
- 3.2.7. Sistemas de actuación en Unidades de Ejecución.
- 3.2.8. Reparcelaciones en Suelo Urbano.
- 3.2.9. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable.

**Capítulo 4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO**

- 4.1. Actos sujetos a licencia.
- 4.2. Obras menores sujetas a licencia.
- 4.3. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento.
- 4.4. Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia.
- 4.5. Contenido de la licencia.
- 4.6. Plazo de vigencia de la licencia.
- 4.7. Obligaciones del titular de la licencia.
- 4.8. Información urbanística.
- 4.9. Solicitud de licencia.
- 4.10. Plazo de resolución de la licencia solicitada.
- 4.11. Deficiencias subsanables e insubsanables.
- 4.12. Licencias de obra menor.
- 4.13. Licencias de parcelación o reparcelación.
- 4.14. Licencias de obras de urbanización.
- 4.15. Licencias de demolición.
- 4.16. Licencias de apeos y apuntalamientos.
- 4.17. Licencias de vallado de obras.
- 4.18. Licencias de grúas-torres.
- 4.19. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.
- 4.20. Licencias de obras en Suelo No Urbanizable.
- 4.21. Licencias de apertura de actividades.
- 4.22. Prescripciones para la ejecución de las obras.
- 4.23. Terminación de obras y licencia de primera ocupación.
- 4.24. Devolución de depósitos y cancelación de avales.
- 4.25. Recepción de las obras de urbanización.
- 4.26. Competencia para el otorgamiento de licencias.
- 4.27. Deber de conservación de las edificaciones.
- 4.28. Estado ruinoso de las edificaciones.
- 4.29. Edificios y usos fuera de ordenación.
- 4.30. Tolerancias relativas a los edificios, usos o actividades fuera de ordenación.

**TITULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION, URBANIZACION Y PROTECCION**

---

## Capítulo 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

5.1. Consideraciones generales.

5.2. Definiciones.

5.2.1. Parcela.

5.2.2. Parcela mínima.

5.2.3. Solar.

5.2.4. Linderos.

5.2.5. Alineaciones.

5.2.6. Rasantes.

5.2.7. Retranqueo.

5.2.8. Ancho de calle.

5.2.9. Espacios libres o zonas verdes de parcela.

5.2.10. Ocupación.

5.2.11. Fondo máximo edificable.

5.2.12. Edificabilidad.

5.2.13. Superficie edificada o construida. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

5.2.14. Superficie útil.

5.2.15. Altura máxima.

5.2.16. Altura mínima.

5.2.17. Altura libre interior.

5.2.18. Planta baja.

5.2.19. Planta sótano.

5.2.20. Planta piso.

5.2.21. Planta ático.

5.2.22. Construcciones por encima de la altura máxima.

5.2.23. Medición de la altura y del número de plantas.

5.3. Condiciones estéticas y ambientales.

5.3.1. Condiciones generales.

5.3.2. Ambito de aplicación.

5.3.3. Objetivos.

5.3.4. Consideración del entorno.

5.3.5. Fachadas.

5.3.6. Medianeras.

5.3.7. Vuelos y salientes. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

5.3.8. Porches o pérgolas.

5.3.9. Cerramientos o vallados.

5.3.10. Elementos visibles.

5.3.11. Instalaciones vistas.

5.3.12. Marquesinas.

5.3.13. Toldos.

5.3.14. Escaparates, vitrinas y portadas.

5.3.15. Publicidad exterior.

5.3.16. Protección del arbolado.

5.4. Condiciones higiénicas y de calidad.

- 5.4.1. Definición.
- 5.4.2. Patios.
- 5.4.3. Iluminación y ventilación.
- 5.4.4. Dotación de agua.
- 5.4.5. Evacuación de aguas.
- 5.4.6. Evacuación de basuras.
- 5.4.7. Evacuación de humos.
- 5.4.8. Aislamiento térmico y acústico.
- 5.4.9. Barreras antihumedad.
- 5.4.10. Protección contra incendios.
- 5.4.11. Protección contra el rayo.
- 5.4.12. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- 5.4.13. Aparatos elevadores.
- 5.4.14. Elementos de circulación interior.
- 5.4.15. Escaleras y rampas.
- 5.4.16. Antepechos y barandillas.
- 5.4.17. Aparcamientos.

#### 5.5. Condiciones de uso.

- 5.5.1. Regulación de los usos.
- 5.5.2. Usos dominantes, compatibles y prohibidos.
- 5.5.3. Usos temporales y provisionales.
- 5.5.4. Usos públicos y privados.
- 5.5.5. Uso residencial.
- 5.5.6. Condiciones generales de las viviendas.
- 5.5.7. Condiciones generales del uso comercial.
- 5.5.8. Condiciones generales del uso hotelero.
- 5.5.9. Condiciones generales del uso de oficinas.
- 5.5.10. Condiciones generales del uso de almacenes e industrias.
- 5.5.11. Condiciones generales ambientales.
- 5.5.1.2. Accesibilidad de edificios, establecimientos e instalaciones.

### **Capítulo 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**

#### 6.1. Parques y jardines.

#### 6.2. Obras de urbanización.

##### 6.2.1. Viales.

##### 6.2.2. Instalaciones.

###### 6.2.2.1. Abastecimiento de agua.

###### 6.2.2.2. Evacuación de aguas.

###### 6.2.2.3. Suministro eléctrico.

###### 6.2.2.4. Alumbrado público.

###### 6.2.2.5. Canalizaciones de telefonía.

###### 6.2.2.6. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

6.2.2.7. Disposición última.

## **Capítulo 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION**

- 7.1. Objeto y ámbito de aplicación.
- 7.2. Elementos y edificaciones protegidas.
- 7.3. Yacimientos arqueológicos protegidos.
- 7.4. Descubrimientos arqueológicos.

## **TITULO IV. NORMAS PARTICULARES DE LAS CLASES DE SUELO**

### **Capitulo 8. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO**

8.1. Disposiciones generales.

- 8.1.1. Condiciones generales.
- 8.1.2. Zonas del Suelo Urbano.

8.2. Norma particular de Centro Histórico.

- 8.2.1. Ambito de aplicación y objetivos.
- 8.2.2. Ordenanzas de aplicación.

- 8.2.2.1. Sistema de ordenación.
- 8.2.2.2. Alineaciones y rasantes.
- 8.2.2.3. Parcelación.
- 8.2.2.4. Edificabilidad.
- 8.2.2.5. Ocupación.
- 8.2.2.6. Fondo máximo.
- 8.2.2.7. Altura máxima.
- 8.2.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- 8.2.2.9. Condiciones estéticas y ambientales. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)
- 8.2.2.10. Condiciones de uso. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)
- 8.2.2.11. Condiciones de protección.
- 8.2.2.12. Condiciones higiénicas y de calidad.
- 8.2.2.13. Urbanización y red viaria.

8.3. Norma particular de Manzana Cerrada.

- 8.3.1. Ambito de aplicación y objetivos.
- 8.3.2. Ordenanzas de aplicación.

- 8.3.2.1. Sistema de ordenación.
- 8.3.2.2. Alineaciones y rasantes.
- 8.3.2.3. Parcelación.
- 8.3.2.4. Edificabilidad.
- 8.3.2.5. Ocupación.
- 8.3.2.6. Fondo máximo.

8.3.2.7. Altura máxima.

8.3.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

8.3.2.9. Condiciones de uso. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

8.4. Norma particular de Edificación Adosada.

8.4.1. Ambito de aplicación y objetivos.

8.4.2. Ordenanzas de aplicación.

8.4.2.1. Sistema de ordenación.

8.4.2.2. Alineaciones y rasantes.

8.4.2.3. Parcelación.

8.4.2.4. Edificabilidad.

8.4.2.5. Ocupación.

8.4.2.6. Fondo máximo.

8.4.2.7. Altura máxima.

8.4.2.8. Separación a linderos.

8.4.2.9. Condiciones de uso. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

8.4.2.10. Actuación en manzana completa.

8.5. Norma particular de Edificación Aislada o Pareada.

8.5.1. Ambito de aplicación y objetivos.

8.5.2. Ordenanzas de aplicación.

8.5.2.1. Sistema de ordenación.

8.5.2.2. Alineaciones y rasantes.

8.5.2.3. Parcelación.

8.5.2.4. Edificabilidad.

8.5.2.5. Ocupación.

8.5.2.6. Fondo máximo.

8.5.2.7. Altura máxima.

8.5.2.8. Separación a linderos. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

8.5.2.9. Condiciones de uso. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

8.5.2.10. Actuación en manzana completa.

8.6. Norma particular de Equipamiento.

8.6.1. Ambito de aplicación y objetivos.

8.6.2. Ordenanzas de aplicación.

8.6.2.1. Sistema de ordenación.

8.6.2.2. Alineaciones y rasantes.

8.6.2.3. Parcelación.

8.6.2.4. Edificabilidad.

8.6.2.5. Ocupación.

8.6.2.6. Fondo máximo.

8.6.2.7. Altura máxima.

8.6.2.8. Condiciones ambientales.

8.6.2.9. Condiciones de uso.

8.7. Norma particular de Industrial.

8.7.1. Ambito de aplicación y objetivos.

8.7.2. Ordenanzas de aplicación.

8.7.2.1. Sistema de ordenación. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

8.7.2.2. Alineaciones y rasantes. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

8.7.2.3. Parcelación.

8.7.2.4. Edificabilidad.

8.7.2.5. Ocupación.

8.7.2.6. Fondo máximo.

8.7.2.7. Altura máxima.

8.7.2.8. Condiciones de uso. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

8.8. Norma particular de Espacios Libres y Zonas Verdes.

8.8.1. Ambito de aplicación y objetivos.

8.8.2. Ordenanzas de aplicación.

8.8.2.1. Sistema de ordenación.

8.8.2.2. Alineaciones y rasantes.

8.8.2.3. Edificabilidad.

8.8.2.4. Ocupación.

8.8.2.5. Altura máxima.

8.8.2.6. Condiciones de uso.

8.9. Normas Particulares de Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de Carreteras.

8.9.1. Consideraciones Generales

8.10. ARIs en Suelo Urbano no Consolidado.

8.10.1. Consideraciones generales.

8.10.2. Desarrollo.

8.10.3. Condiciones de diseño.

8.10.4. Fichas reguladoras.

8.11. ARIs de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución

## **Capítulo 9. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE**

9.1. Consideraciones generales.

9.2. Determinaciones.

9.3. Ordenación.

9.4. Uso y edificabilidad.

- 
- 9.5. Estándares de sistemas locales y edificabilidad de los equipamientos.
  - 9.6. Red viaria y aparcamientos.
  - 9.7. Fichas reguladoras en Suelo Urbanizable Sectorizado
  - 9.8. Fichas reguladoras en Suelo Urbanizable no Sectorizado
  - 9.9. Infraestructuras energeticas de medio-alta tensión.

## **Capítulo 10. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE**

- 10.1. Consideraciones generales.
  - 10.1.1. Ambito de aplicación y objetivos.
  - 10.1.2. Clasificación.
  - 10.1.3. Normas generales de edificación.
    - 10.1.3.1. Edificaciones permitidas.
    - 10.1.3.2. Tipología y diseño.
    - 10.1.3.3. Altura máxima.
    - 10.1.3.4. Superficie edificable.
    - 10.1.3.5 Edificaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable
  - 10.1.4. Prohibición de uso Gran Superficie minorista en suelo no urbanizable.
- 10.2. Normas particulares de cada clase de suelo.
  - 10.2.1. Normas generales de construcciones del Suelo No Urbanizable. (S.N.U.)
    - 10.2.1.1. Régimen de las construcciones agrícolas.
    - 10.2.1.2. Régimen de las instalaciones de entretenimiento y servicio de obras públicas.
    - 10.2.1.3. Régimen de las instalaciones de interés social y utilidad pública.
    - 10.2.1.4. Régimen de las viviendas familiares.
    - 10.2.1.5. Protección de caminos, carreteras, infraestructuras ferroviarias, depósitos, sondeos y depuradoras.
  - 10.2.2. Normas particulares del Suelo No Urbanizable según su categoría.
    - 10.2.2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica
      - 10.2.2.1.1 Protección de las zonas de Interés Arqueológico
      - 10.2.2.1.2 Protección Paraje Natural de Karst en Yesos.
      - 10.2.2.1.3 Protección de Cementerios.
      - 10.2.2.1.4 Protección de Monte Público.
    - 10.2.2.2 Suelo No Urbanizable de Especial Proteccion por Planificacion territorial o urbanistica
      - 10.2.2.2.1 Proteccion por Planificacion territorial o urbanistica
      - 10.2.2.2.2 Protección por Planeamiento General
        - 10.2.2.2.2.1 Protección de las zonas de preservación paisajística-SNUP(P)
        - 10.2.2.2.2.2 Protección de las zonas agrícolas-SNUP (AGR)
        - 10.2.2.2.2.3 Protección de las zonas singulares-SNUP(S)

10.2.2.2.2.4 Protección de Georecursos – SNUP (G)

10.2.2.2.2.5 Campos de Golf

10.2.2.2.3. Protección por Planificación urbanística con carácter cautelar. Vías Pecuarias

10.2.2.2.4. Protección por Planificación urbanística con carácter cautelar. Cauces públicos

10.2.2.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

10.2.2.3.1. Protección de Carácter Natural o Rural - SNUP(A)

10.2.2.3.2. Lugares de Interés Comunitario (LICS)

10.2.2.4 Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado

10.2.2.4.1 Definición y Ámbito

10.2.2.4.2 Ordenación de usos y actividades

10.2.2.4.3 Determinaciones en las actuaciones a realizar en los Hábitat Rural Diseminado.

10.2.2.4.3.1. Reconstrucción de edificaciones existentes.

10.2.2.4.3.2. Condiciones de parcelación y de la edificación.

10.2.2.4.3.3. Desarrollo y particularización de los Habitat Rurales Diseminados.

10.2.2.4.4 Listado de Habitat Rurales Diseminados propuestos

10.2.2.4.5 Regimen transitorio del Habitat Rurales Diseminados. Legalización de edificaciones

10.2.3. Concurrencia de protecciones.

10.3. Normas para la protección del paisaje y medio ambiente.

10.3.1 Consideraciones generales.

10.3.2 Extracción de tierras y recursos mineros.

10.3.3 Actividades recreativas.

10.3.4 Infraestructuras.

10.3.5 Publicidad.

## **Capítulo 11. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

11.1. Definición y tipos. Clasificación de los Sistemas

11.2. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

11.3. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales.

11.4. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.

11.5. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Locales.

11.6. Protección y servidumbre de los Sistemas Generales.

11.7. Definición y tipos.

11.8. Niveles de la red viaria de articulación.

11.9. Nudos estratégicos y viarios de alta capacidad.

11.10. Actuaciones en la red viaria.

11.11. Integración territorial, ambiental y paisajística de las infraestructuras viarias y ferroviarias.

11.12. Instalaciones de transporte público de viajeros por carretera.

11.13. Características de la red de carriles bici.

11.14. Definición y tipos.

- 
- 11.15. Sistema General Viario. Definición y tipos.
  - 11.16. Condiciones de uso del sistema general viario.
  - 11.17. Ejecución y planeamiento espacial.
  - 11.18. Urbanización del sistema general viario.
  - 11.19. Zonas de protección y actuaciones que afectan al sistema general viario de titularidad pública.
  - 11.20. Sistema Local Viario. Definición.
  - 11.21. Titularidad y dominio del sistema local viario.
  - 11.22. Desarrollo y programación del sistema local viario.
  - 11.23. Urbanización.
  - 11.24. Normativa de aplicación.
  - 11.25. Zona de Dominio Público.
  - 11.26. Zona de protección.
  - 11.27. Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección.
  - 11.28. Línea límite de edificación.
  - 11.29. Régimen de competencias y autorizaciones.
  - 11.30. Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.
  - 11.31. Incidencia de las infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico.
  - 11.32. Definición.
  - 11.33. Clases de Equipamientos Comunitarios.
  - 11.34. Condiciones generales de edificaciones y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario.
  - 11.35. Equipamiento privado.
  - 11.36. Definición y tipos.
  - 11.37. Regulación y usos compatibles.
  - 11.38. Definición y tipos.
  - 11.39. Titularidad, dominio y organismo actuante.
  - 11.40. Calificación del suelo y condiciones de uso.
  - 11.41. Urbanización y edificación.
  - 11.42. Instalación de gestión de residuos sólidos urbanos.
  - 11.43. Infraestructuras de energía eléctrica existentes.

## **Capítulo 12. CONDICIONES AMBIENTALES**

### **TITULO V. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS**

#### **Capítulo 13. DETERMINACIONES GENERALES.**

- 13.1. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo.
- 13.2. Aplicación.
- 13.3. Tipos de Usos.
- 13.4. Usos globales.
- 13.5. Usos pormenorizados.
- 13.6. Uso Público y Uso Privado.
- 13.7. Regulación de los Usos.
- 13.8. Condiciones generales para todos los usos.

## **DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA USO.**

13.9. Uso residencial.

13.10. Uso industrial-productivo. (Modificado en la innovación nº1. B.O.P. 173, martes 10/09/2019)

13.11. Uso terciario.

13.12. Uso pormenorizado gran superficie minorista.

13.13. Uso de equipamiento comunitario o dotacional. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

13.14. Condiciones de aplicación a los equipamientos comunitarios o dotacionales. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

13.15. Alcance de la calificación usos de equipamientos comunitarios o dotacionales. (Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04/12/2020)

13.16. Uso de espacios libres.

13.17. Uso de sistema de transportes, comunicaciones y otras infraestructuras.

13.18. Uso rural.

13.19. Uso turístico.

## **Capítulo 14. CONDICIONES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES.**

---

## NORMAS URBANISTICAS

### TITULO I. PRELIMINAR

#### Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

##### 1.1. Introducción

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, comprende la totalidad de los terrenos que pertenecen al Término Municipal de Sorbas, en la provincia de Almería, y tienen el contenido y alcance fijado en el artículo 8,9 y 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo, dicho contenido y alcance se encuadra en lo determinado en el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

##### 1.2. Ambito, aplicación e interpretación

El Plan General de Ordenación Urbanística, regirán en todo el Término Municipal de Sorbas.

La aplicación e interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Sorbas, debiendo ajustarse las resoluciones sobre casos no previstos o dudosos, a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos de desarrollo.

##### 1.3. Finalidad

El Plan General de Ordenación Urbanística se redactan para la ejecución de una Ordenación Urbanística que, cumpliendo con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Reglamentos que la desarrollan, se adapte a las peculiaridades propias del Término Municipal de Sorbas y asegure su futuro desarrollo.

##### 1.4. Vigencia

El Plan General de Ordenación Urbanística entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del Acuerdo de su Aprobación Definitiva, y tendrán vigencia indefinida, hasta tanto no sean sustituidas por otro Plan General de Ordenación, sin perjuicio de las Revisiones o Modificaciones que pudieran sufrir, de acuerdo con las siguientes circunstancias:

- Que hayan transcurrido ocho años desde la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
- Que la comprobación de la adecuación de las previsiones y determinaciones del P.G.O.U. a la evolución real de los acontecimientos, ponga de manifiesto la existencia de una demanda justificada para la ordenación de nuevas áreas. Para ello, el Ayuntamiento se basará en su propia percepción de la necesidad, conveniencia y otras circunstancias.
- Que los plazos previstos en el P.G.O.U. para la redacción de los Planes Parciales hayan transcurrido sin que se haya producido la aprobación de los mismos. Podrá procederse a la Revisión del P.G.O.U. para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria a la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.

---

## 1.5. Documentos y valor de los mismos

Los diversos documentos que integran el P.G.O.U. tienen el contenido y alcance que se detalla seguidamente, a los efectos de su desarrollo y aplicación:

- La Memoria Informativa expresa los análisis efectuados para la adopción de la ordenación establecida por el P.G.O.U., encontrándose su explicación y justificación contenida en la Memoria Justificativa.
- Los Planos de Información integran el documento en el que se refleja la realidad urbanística actual del Término Municipal, y de la que se inician las Normas para establecer sus determinaciones de ordenación, reduciéndose su eficacia a la pura reproducción de la situación fáctica previa a las mismas.
- Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan por tanto, los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.
- Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a las que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el Término Municipal, ya sean de planeamiento, gestión o ejecución de éste, edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, las Normas Urbanísticas prevalecen sobre el resto de los documentos, en el caso de que existiera contradicción entre sus términos.

## 1.6. Clasificación del suelo

Las Normas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los artículos 91. B y 93 del Reglamento de Planeamiento, clasifican el suelo del Término Municipal en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

La delimitación del Suelo Urbano se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística, distinguiéndose dentro del mismo entre el Suelo Urbano Consolidado, formado por las áreas edificadas en su totalidad, y el Suelo Urbano no consolidado, integrado por el conjunto de Unidades de Ejecución.

El Suelo Urbanizable se ha sectorizado para su desarrollo en áreas que siempre poseen una superficie suficiente para que puedan absorber las cargas derivadas del planeamiento. Se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 47 de la ley de Ordenación Urbanística, distinguiéndose dentro del mismo entresuelo urbanizable ordenado, urbanizable sectorizado y no sectorizado.

Los terrenos no incluidos en alguna de las clases de suelo antes señalados, constituyen el Suelo No Urbanizable Protegido, de acuerdo con art. 46 de la ley de Ordenación Urbanística.

Las Areas de Especial Protección consideradas en las Normas Urbanísticas son las siguientes:

- Zonas de interés natural.
- Zonas contiguas a carreteras y caminos.

- 
- Zonas contiguas a vías pecuarias.
  - Zonas contiguas a los cauces públicos.
  - Zonas de interés arqueológico o arquitectónico.
  - Zonas de interés paisajístico.
  - Zonas de interés agrícola., ganadero y minero.

La delimitación de unas y otras se establecen en los correspondientes planos.

## **Capítulo 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA.**

### **2.1. Procedimiento**

El plan General de Ordenación Urbana, para el desarrollo del planeamiento urbanístico del Término Municipal de Sorbas, prevé, cuando así se indique y según los casos, los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Planes Parciales de ordenación.

La materialización de las determinaciones contenidas en las Normas y en los Planes que la desarrollen, se efectuará mediante:

- Proyectos de Urbanización.

La redacción, tramitación y aprobación de tales proyectos y figuras de planeamiento urbanístico deberá ajustarse a lo dispuesto en la Legislación vigente sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos que la desarrollan, así como a lo establecido para cada uno de ellos en las presentes Normas.

### **2.2. Desarrollo del Suelo Urbano**

#### **2.2.1. Consideraciones generales**

Las Normas establecen como condición previa, según se indique, para la concesión de licencias de edificación o parcelación en los ámbitos físicos del Suelo Urbano Planificado, y con las características, dimensiones, objetivos y plazos mínimos que se señalan para cada caso en sus Ordenanzas y en las fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución, la obligatoriedad de redactar Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle y/o Proyectos de Urbanización.

El Suelo Urbano será susceptible, asimismo, de otros Planes Especiales de Protección o Mejora que se delimiten o pudieran delimitarse de oficio, así como de Estudios de Detalle que los mismos fijaran, o potestativamente con las condiciones que al efecto se establecen, ajustándose a lo previsto en los artículos 14 de la Ley de Ordenación Urbanística y 83.3 del Reglamento de Planeamiento.

Se podrán redactar, para los fines que la Ley establece, Planes Especiales de Reforma Interior de ámbito restringido, no previstos en el P.G.O.U., que podrán desarrollar las áreas urbanas afectadas, sin modificar sus determinaciones básicas ni su estructura fundamental.

#### **2.2.2. Planes Especiales**

---

En Suelo Urbano, los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de los fines siguientes:

- Ordenación de sitios, Centros o Conjuntos Historicos, Arquitectonicos o Artisticos.
- Ordenación de Zonas Arqueológicas.
- Ordenación de lugares de interés Etnológico, protección, conservación y mejora del paisaje, vías de comunicación, suelo, medio urbano, rural y natural.
- Saneamiento y mejora de poblaciones.
- Desarrollo del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales generales, del sistema general de comunicaciones y zonas de protección, y del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- Cualquier otra actividad de finalidad análoga.

Seguidamente se expone el contenido y características de los Planes Especiales de Reforma Interior previstos con las finalidades señaladas en el artículo 14.1 de la Ley de Ordenación, es decir:

- Establecer, desarrollar y definir infraestructuras, servicios dotaciones o equipamientos.
- Conservar y proteger el medio urbano y el patrimonio de valores urbanístico, arquitectonicos, historicos o culturales.
- Ordenacion de areas urbanas sujetas a acciones de reforma interior.
- Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial.
- Conservar y proteger el medio Rural y el Habilidad Rural Diseminado
- Conservar y proteger el paisaje y espacios naturales.
- Establecer resevas de terreno para patrimonio público.
- Cualquiera otra finalidades análogas.

Se suspenden las licencias, en ambos casos, hasta que se desarrollen con Proyectos de Urbanización y se ejecuten por los sistemas de actuación previstos. El ámbito de aplicación será un ARI completa, ejecutándose en una sola etapa.

En la ficha reguladora de cada Unidad de Ejecución se prevé el porcentaje de suelo destinado a reserva para dotaciones y cesión edificable, indicando el uso pormenorizado o sin predeterminarlo. En caso de existir este último aspecto, el Plan propondrá el uso pormenorizado o lo calificará de cesión al Ayuntamiento con las condiciones previstas en las Normas.

Los Planes deberán formularse según lo señalado en los artículos 19 de la Ley de Ordenación y 76 del Reglamento de Planeamiento, con el contenido dispuesto en los artículos 76 a 87 del Reglamento de Planeamiento.

Las determinaciones, contenido, documentación y procedimiento a seguir para la tramitación de tales Planes Especiales, son asimilados a los Planes Parciales, siéndoles de aplicación lo indicado para éstos en las Normas, con las particularidades que se indican en el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento.

---

### 2.2.3. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle podrán redactarse para cualquiera de los fines siguientes:

- Ordenar los volúmenes según las especificaciones del P.G.O.U. y los Planes que las desarrollen, y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.
- Adaptar y/o reajustar las alineaciones y rasantes previstas en el P.G.O.U. o en los Planes que las desarrollen, de acuerdo con las especificaciones que señalan las Ordenanzas.
- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que fijan el P.G.O.U..

El Estudio de Detalle no podrá contener determinaciones propias del Planeamiento superior al que desarrollan y que no estuvieran contenidas en el mismo, y por tanto, no pueden cambiar la calificación del suelo ni establecer nuevas ordenanzas. Asimismo, no podrán reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres, o equipamientos comunitarios, ni tampoco podrán ocasionar aumento en la ocupación de suelo, aumentar la altura de las edificaciones, ni de los volúmenes edificables. En ningún caso podrán incrementar la densidad de población ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por el Planeamiento superior al que desarrollan. Igualmente, en ningún caso podrá ocasionarse perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

La redacción de Estudios de Detalle será obligatoria cuando así se señale explícitamente el P.G.O.U. o cuando, el Ayuntamiento de Sorbas lo considere condición previa para el otorgamiento de la licencia de obras debido a las especiales características de un determinado conjunto edificatorio.

El Estudio de Detalle contendrá, como mínimo, los documentos y precisión indicados en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. En todo caso, contendrán, cuando se modifique la disposición de volúmenes, justificación comparativa del no aumento de los volúmenes edificables; justificación de la no reducción de la superficie destinada a equipamientos comunitarios, viales y espacios libres, y cuantas otras justificaciones se consideren necesarias.

Los Planos de Información se redactarán a escala adecuada al fin para el que se realizan, incluyendo planos de situación, parcelario, delimitación, ordenación vigente, estado actual de los terrenos y de la edificación. Los Planos de Ordenación se redactarán, como mínimo, a escala 1 : 500, incluyendo planos con detalle de la ordenación propuesta superponiéndola a la vigente, acotados, con alineaciones y rasantes, y finalmente, esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y morfológica con edificaciones del entorno urbano inmediato.

La tramitación del Estudio de Detalle se ajustará a lo dispuesto en el artículo 32 y 33 de la Ley de Ordenación Urbanística y en la Sección 4ª del Capítulo 3º, Título IV del Reglamento de Planeamiento.

### 2.2.4. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización tienen como finalidad llevar a la práctica, en Suelo Urbano o Urbanizable, las determinaciones correspondientes del P.G.O.U., de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de

---

Detalle, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 98 de la Ley de Ordenación Urbanística, y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el P.G.O.U. Normas prevean referentes a obras de urbanización, como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas; y se ceñirán a ARIs o Sectores completos. Asimismo, solucionarán el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de que se trate, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Conforme a la Ley de Régimen Local, y con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación, pudiendo referirse a obras menores o parciales de pavimentación, alumbrado, saneamiento, ajardinamiento u otras similares, sin el procedimiento de lo dispuesto en los artículos 99 Ley de Ordenación Urbanística y 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización así como los de Obras Ordinarias no modificarán las previsiones del Planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle demandados por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Igualmente, no contendrán determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias irán suscritos por técnicos competentes, con visado colegial si así lo exigiese la legislación aplicable, y deberán desarrollar las obras con precisión suficiente para poder ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización incluirán y desarrollarán las siguientes obras:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal, aceras y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego, y en su caso, de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas residuales, y de pluviales cuando proceda.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de telefonía y otras, si procede.
- Jardinería en los espacios libres.

El Proyecto de Urbanización estará integrado por la siguiente documentación:

- Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto, con plantas y perfiles de viales y servicios, así como los detalles de cada uno de los elementos.

- 
- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico - Administrativas de las obras y los servicios.
  - Mediciones.
  - Cuadros de precios descompuestos.
  - Presupuesto.

No será necesaria la redacción del Pliego de Condiciones Económico - Administrativas cuando las obras se ejecuten en terrenos de un solo propietario por el sistema de compensación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley de Ordenación Urbanística, debiendo ser presentados ante el Ayuntamiento de Sorbas, antes de transcurridos seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del documento al que desarrollen en su caso, diferente del P.G.O.U. presente. Igualmente, los defectos que se detecten en el documento durante su tramitación, serán corregidos antes de transcurridos tres meses desde su notificación. Las obras y servicios urbanísticos estarán terminados antes de transcurridos tres años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

## **2.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable**

### **2.3.1. Planes Parciales**

Los Planes Parciales tienen como objetivo el desarrollo de las previsiones del P.G.O.U. en los Sectores de Suelo Urbanizable delimitados o que se delimiten con posterioridad.

Los Planes Parciales ordenarán un Sector completo de los delimitados en los Planos de Ordenación. Se someterán, cuando sean de iniciativa particular, al régimen de compromisos y garantías previsto en el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística.

El contenido de los Planes Parciales se referirá a las determinaciones siguientes:

- Delimitación del área de aplicación del Plan, abarcando un Sector completo de los delimitados.
- Asignación de usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos que conforman su ámbito de actuación. Se indicará el uso público o privado de los terrenos que resulten edificables, y las intensidades de uso. En las actuaciones de uso residencial se determinará el número máximo de viviendas que corresponde a cada manzana y la ordenanza de aplicación.

Si el Plan establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos (Unidades de Ejecución), deberán delimitarse éstos con indicación del sistema de actuación que a cada uno le corresponda si no se hubiera señalado en la correspondiente ficha.

- Determinación de reservas de terreno para dotaciones urbanísticas y de equipamiento comunitario, en cantidad no inferior a las indicadas en las correspondientes fichas reguladoras de la actuación. Las cesiones, si no vienen señaladas en los Planos de Ordenación de las Normas, se ubicarán en zonas que sean fácilmente utilizables por el Suelo Urbano con el que puedan lindar.
- Señalamiento del trazado y características de la red de comunicaciones propias de la actuación y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas, teniendo en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, y con las dimensiones mínimas siguientes:

	Ancho Acera (m)	Ancho Calzada (m)	Ancho Total (m)
Calles peatonales	-	7,00	7,00
Calles de sentido único y aparcamientos alternativos	1,80	5,40	9,00
Calles de sentido doble con aparcamientos alternativos	1,80	5,70	11,50
Calles de sentido doble con aparcamientos	2,15	5,70	12,00
Paseos en bulevar con seto central De 1 metro y dirección doble	2,55	2 x 4,95	16,00

En cualquier caso, las dimensiones de viales deberán cumplir lo estipulado en la normativa sobre accesibilidad aplicable

- Previsión de plazas de aparcamiento, en número no inferior a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Sólo se admitirá un máximo del 50 % del número total de plazas previstas en el Plan, en situación al aire libre, aneja a la red viaria.
- Señalamiento del trazado y características de las redes subterráneas de todos los servicios necesarios:

Redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios y red de riego cuando proceda. Se indicarán las fuentes de suministro de agua potable y riego, señalando si serán municipales o privadas, y en este último caso, el caudal disponible, análisis físico – químico y bacteriológico, y sistema de potabilización a emplear.

- Red de alcantarillado, conteniendo las condiciones de vertido a la red general y el sistema de depuración de aguas residuales cuando la red municipal no pueda absorberlas.
- Red de distribución de energía eléctrica, indicando la fuente del suministro y la capacidad de los centros de transformación existentes o previstos, con informe de la empresa suministradora. En los Planes que desarrollen sectores con uso dominante residencial, los centros de transformación quedarán integrados en la edificación.
- Red de alumbrado público.
- Red de canalizaciones telefónicas, con informe de la Compañía suministradora.
- Plan de etapas para el desarrollo de la actuación, debiendo justificar su coherencia con las determinaciones del Plan. Los plazos comenzarán a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva. En cada etapa deberá preverse su duración con referencia a dicha fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, no siendo ésta superior a tres años para la primera etapa, ni a cinco años para la totalidad de la urbanización del ámbito del Plan más dos años para la ejecución de la edificación. Asimismo, en cada etapa, se indicarán las obras de urbanización correspondientes a cada una de ellas, y la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento que deban determinarse a medida que se urbanice. En la primera de las etapas deberán quedar resueltas las arterias principales y los elementos básicos de las redes de servicios, de forma que las parcelas edificables incluidas en esta etapa puedan alcanzar la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 184 de la Ley de ordenación Urbanística.

- 
- Evaluación económica del Plan, con el contenido y alcance previsto en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.
  - Cuando el Plan sea de iniciativa particular, contendrá además, las determinaciones y compromisos del artículo 85 de la Ley de Ordenación Urbanística y del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales, en el desarrollo de las determinaciones señaladas, contendrán los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- Ordenanzas Regulatoras, desarrolladas conforme a lo señalado en el artículo 61 del reglamento de Planeamiento.
- Planos de Información a escala no superior a 1: 1000.
- Planos de Ordenación a escala no superior a 1 : 500, conteniendo las determinaciones y desarrollo exigidos en los artículos 45, 48 al 54 y 60 del Reglamento de Planeamiento.
- Plan de Etapas con el contenido señalado en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento.
- Estudio Económico – Financiero con el contenido y desarrollo indicado en los artículos 53 y 63 del Reglamento de Planeamiento.
- Anejo conteniendo las determinaciones, compromisos y desarrollo establecidos en el artículo 85 de la Ley de Ordenación del territorio y artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales se tramitarán con el procedimiento establecido en los artículos 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento. El documento del Plan Parcial, apto para su aprobación inicial, deberá haberse presentado en el Ayuntamiento para su tramitación, en el plazo de cuatro años contado desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento de este plazo podrá ser causa suficiente para la Revisión del P.G.O.U. en el sentido de reconsiderar la clasificación del suelo, ajustándola a la tendencia contraria a la nueva urbanización.

Los plazos para la urbanización y petición de licencia de edificación y ejecución de la misma cumplirán lo establecido en el P.G.O.U. para los Proyectos de Urbanización y lo señalado en el Capítulo 4.

## **TITULO II. GESTION URBANISTICA Y NORMAS DE PROCEDIMIENTO**

### **Capítulo 3. GESTION URBANISTICA**

#### **3.1. Disposiciones Generales**

##### **3.1.1. Sujetos de la gestión urbanística**

La gestión urbanística podrá ser asumida por el Ayuntamiento de Sorbas mediante sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con dicho objeto. Igualmente, para el desarrollo de actuaciones dispuestas en el

---

planeamiento, podrán crear órganos especiales de gestión, sociedades, fundaciones públicas de servicios, o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Asimismo, el Ayuntamiento podrá constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva.

Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, asumirán los derechos y deberes que les otorga la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el planeamiento en orden a la ejecución de éste. Igualmente, las Entidades Urbanísticas Colaboradoras podrán realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales y/o industriales creadas, y de los bienes y servicios de su equipamiento.

### **3.1.2. Consorcios urbanísticos**

Para el desarrollo de actividades urbanísticas y ejecución de fines propios de la gestión, las Administraciones Públicas podrán realizar consorcios, a los que también podrán incorporarse particulares, de acuerdo con las bases de actuación establecidas en convenio.

Como requisitos para la constitución definitiva del Consorcio se establecen los siguientes:

- El cumplimiento, por cada uno de los sujetos consorciados, de los requisitos establecidos por la legislación que le sea aplicable en orden a obligarse contractualmente, así como para disposición de fondos propios o a su cargo.
- La capacidad de los sujetos para abordar las actividades de desarrollo común.

El objeto de los consorcios urbanísticos puede tener una o varias de las siguientes finalidades:

- Conseguir la formación y ejecución de Planes Parciales y Planes Especiales.
- Realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.
- Gestión del desarrollo urbanístico de áreas o polígonos, aún sin asumir de manera directa, funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con las Administraciones competentes por razón de la materia o territorio.
- Ejecución de obras de infraestructura urbanística y/o gestión de servicios complementarios de urbanizaciones.
- Conservación de nuevas urbanizaciones, gestionando los deberes y competencias de los miembros del consorcio.

Los Consorcios Urbanísticos realizarán sus actuaciones en nombre propio o de los sujetos consorciados, de acuerdo con las bases de constitución. No podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, aunque sí, la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo recurrir a la vía de apremio. Asimismo, no podrá delegarse en el Consorcio la potestad expropiatoria, aunque los Entes consorciados pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que acuerden.

### **3.1.3. Entidades Urbanísticas Colaboradoras**

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se clasifican en:

- 
- Juntas de Compensación.
  - Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.
  - Entidades de Conservación.

Las entidades Urbanísticas Colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo especificado en este P.G.O.U. sin perjuicio de lo establecido en los Capítulos II y III del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística para las Juntas de Compensación y Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación, y de las previsiones del Capítulo IV del Título II de dicho Reglamento para la Conservación de las Obras de Urbanización.

La constitución de una Entidad Urbanística de Conservación será obligatoria, en virtud de las determinaciones del P.G.O.U., en la ejecución de los Planes Parciales que se aprueben. Será obligatoria, para todos los propietarios ubicados en su ámbito territorial, la pertenencia a la Entidad de Conservación.

Las Entidades de Conservación podrán constituirse específicamente para dichos fines, o como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente, como Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de propietarios.

Las Entidades de Conservación se regirán por lo prescrito en los artículos 24 a 40 y 67 a 70 inclusive del Reglamento de Gestión, por sus Estatutos propios, y por las presentes P.G.O.U.

Las Entidades de Conservación tendrán competencias en orden a la conservación de las obras de urbanización, mantenimiento de las dotaciones, instalaciones de servicios públicos de agua, saneamiento y alumbrado. Igualmente, serán competentes para la prestación de los servicios públicos señalados, sin perjuicio de los acuerdos que a estos efectos se celebren con el Ayuntamiento de Sorbas. Las Entidades de Conservación estarán sometidas a la tutela municipal.

## **3.2. Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable**

### **3.2.1. Principio de la equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento**

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas de adquisición y condiciona su ejercicio. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en el P.G.O.U., no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

Los interesados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley de Ordenación de Urbanística.

### **3.2.2. Deberes y derechos de los propietarios**

La aprobación del Planeamiento preciso de acuerdo con la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en los plazos y condiciones que el P.G.O.U. prevén.

La ejecución del Planeamiento garantizará la equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados, e implicará el cumplimiento de los deberes legales siguientes:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas.

- 
- Ceder al Ayuntamiento los terrenos donde se localice el aprovechamiento correspondiente, o en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico según lo dispuesto en el P.G.O.U..
  - Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
  - Solicitar licencia para edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos, y edificar los solares en el plazo fijado por la misma.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el P.G.O.U. y Planeamiento que las desarrolle, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Asimismo, quedan sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico, Rehabilitación Urbana y Medio Ambiente.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los derechos siguientes:

- A urbanizar, dotando a los terrenos de los servicios e infraestructuras fijados en el P.G.O.U. para adquirir la condición de solar.
- Al aprovechamiento urbanístico, mediante la atribución al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos que la Ley del Suelo establece.
- A edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- A la edificación, incorporando al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades urbanísticas en contra de lo señalado en el P.G.O.U., en el Planeamiento que las desarrolle y en la Ley de Ordenación Urbanística.

### **3.2.3. Adquisición de las facultades urbanísticas**

#### **a) Derecho a urbanizar**

- En Suelo Urbano

El derecho a urbanizar en Suelo Urbano se adquiere por la aprobación del P.G.O.U., y del Planeamiento que las desarrolle, en su caso (Plan Especial, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización).

- En Suelo Urbanizable

El derecho a urbanizar en Suelo Urbanizable se adquiere por la aprobación del P.G.O.U., y Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que desarrolle cada sector.

Se extinguirá el derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos señalados por el P.G.O.U. y el Planeamiento que las desarrolle. La resolución que declare tal incumplimiento deberá realizarse previa audiencia del interesado.

## **b) Derecho al aprovechamiento urbanístico**

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el P.G.O.U. y en el Planeamiento que las desarrolle, debiendo los propietarios acreditar dicho cumplimiento.

En Suelo Urbano, el derecho al aprovechamiento urbanístico de los terrenos no incluidos en una Unidad de Ejecución (Unidad de Actuación), se adquiere por la aprobación del P.G.O.U..

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, será el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. El aprovechamiento de los terrenos afectados por expropiaciones derivadas del incumplimiento de obligaciones urbanísticas será, en Suelo Urbano, el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo y, en Suelo Urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del Area de Reparto que le corresponde.

### - Concreción del aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico, cuando se trate de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución (ARIs en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable), se concretará mediante la adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que correspondan. El aprovechamiento urbanístico, cuando los terrenos no estén incluidos en una Unidad de Ejecución, se concretará sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público.

## **c) Derecho a edificar**

El derecho a edificar se adquiere mediante el otorgamiento de la licencia al proyecto presentado conforme con la ordenación urbanística que se establece. Cuando la licencia autorice la urbanización simultánea a la edificación, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Los plazos de comienzo, interrupción máxima y finalización de las obras se fijarán en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación. El incumplimiento de los plazos fijados extingue el derecho a edificar, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, con las excepciones contenidas en el artículo 173 de la Ley de Ordenación Urbanística.

## **d) Derecho a la edificación**

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el Planeamiento vigente, podrá legalizarse mediante solicitud de la correspondiente licencia en los términos señalados en el artículo 182 de la Ley de Ordenación Urbanística. La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183 de la Ley de Ordenación Urbanística.

### **3.2.4. Areas de Reparto y Unidades de Ejecución**

---

De acuerdo con lo establecido en el artículo 58 de la Ley de Ordenación Urbanística, en relación con el reparto de cargas y beneficios, se delimitan las áreas de reparto siguientes:

- En Suelo Urbano no consolidado 5 áreas de reparto, que incluye 8 ARIs de SUNC.
- En Suelo Urbanizable, el número de Areas de Reparto es de seis, que incluye 14 sectores de SUS.

### **3.2.5. Aprovechamiento Medio**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, con el fin de garantizar el reparto justo de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo incluidos en las Areas de Reparto previstas, se han establecido los Aprovechamientos medio de tales Areas, que permiten establecer el contenido del derecho de propiedad de cada terreno.

Buscando la facilidad de gestión del P.G.O.U., tanto para el Ayuntamiento de Sorbas como para particulares, se delimitan los ARIs SUNC y SUS, en unidades de ejecución de forma y manera que correspondan a unidades de planeamiento viables.

A cada Sector se asigna una edificabilidad global y un uso global, obteniéndose el Aprovechamiento Urbanístico (lucrativo) al multiplicar la superficie total del Sector por la edificabilidad global. El Aprovechamiento Urbanístico del Sector estará referido al uso característico (global) concreto determinado por el P.G.O.U..

### **3.2.6. Actuaciones en Suelo Urbano**

En Suelo Urbano consolidado, cualquier propietario del mismo tiene derecho a la apropiación del aprovechamiento indicado anteriormente, pudiendo obtener, en los plazos previstos en el P.G.O.U., si la parcela reúne las condiciones de solar o garantiza su urbanización simultánea.

Todo propietario de suelo clasificado como Suelo Urbano no Consolidado incluido o no en unidades de ejecución, tiene derecho al aprovechamiento señalado en el P.G.O.U., si bien para poderlo hacer efectivo, será necesario, realizar las correspondientes figuras de planeamiento y Proyecto de Urbanización, de acuerdo con lo que se indique en la ficha reguladora de cada unidad, tener ejecutadas las obras de urbanización correspondientes y haber efectuado la reparcelación o compensación de cargas y beneficios que le corresponda.

Conforme a lo especificado en el artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística, la delimitación de Unidades de Ejecución cuando no se contengan en el PGOU, así como la modificación de las delimitadas, cuando proceda, se efectuará de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a lo propietarios afectados por plaza común de veinte días y publicación en el boletín oficial de la provincia.

### **3.2.7. Sistemas de actuación en Unidades de Ejecución**

De conformidad con lo establecido en los artículos 107 y siguientes de la Ley de Ordenación, el desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará según las determinaciones de las fichas reguladoras de los mismos y mediante cualquiera de los sistemas de actuación siguientes:

Sistema de Compensación: Mediante este sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos que se determinen y se constituyen en Junta de

---

Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, repartiéndose entre ellos las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

- Sistema de Cooperación: Es el sistema en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.
- Sistema de Expropiación: La expropiación, como sistema de actuación, se aplicará por Unidades de Ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación, oídos los afectados y según las necesidades, medios económicos – financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

Se indica en la ficha reguladora de cada unidad, el sistema de actuación, el cual podrá ser modificado en los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en el P.G.O.U.. En las expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos situados en la misma zona de ordenanza que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha zona. Podrá realizarse conforme a los artículos 95 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística, la gestión urbanística para obtener los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de los sistemas generales en Suelo Urbano.

### **3.2.8. Reparcelaciones en Suelo Urbano**

De acuerdo con lo señalado en el artículo 100 de la Ley de Ordenación Urbanística, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizando la configuración de las fincas y situando su aprovechamiento en zonas aptas para la edificabilidad con arreglo al Plan. Las obligaciones, cargas y beneficios de los propietarios del suelo serán objeto de justa distribución entre ellos. La reparcelación en el ámbito de las Unidades de Ejecución será obligatoria.

### **3.2.9. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable**

Los propietarios de Suelo Urbanizable, además de lo establecido en la regulación que para cada suelo se determina en el P.G.O.U., estarán obligados a lo siguiente:

La reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

- El suelo destinado a Sistemas Generales que se incluya en el Sector correspondiente.
- El suelo destinado a Sistemas Locales, al servicio del Sector, comprendiendo los siguientes:
  - Sistema viario (calles, plazas y aparcamientos).
  - Sistema de espacios libres de dominio público.
  - Centros docentes y culturales.
  - Instalaciones deportivas, de recreo y expansión de carácter público.
  - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

---

La cuantía total de este deber de cesión se determina en la ficha reguladora de cada Sector y no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en el Reglamento de Planeamiento.

- El suelo correspondiente al 10 % del Aprovechamiento Medio del Sector, urbanizado debidamente.

El coste de la urbanización, y en concreto de:

- La urbanización interior, incluyendo:
  - La red viaria.
  - La red de abastecimiento de agua.
  - La red de saneamiento.
  - La red de energía eléctrica.
  - La red de alumbrado público.
  - La red de riego.
  - La red de telefonía y otros servicios previstos.
  - La jardinería de las zonas verdes.
- La conexión de las redes locales del apartado anterior con las generales en el exterior del Sector.
- El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación).
- La previsión y ejecución de la urbanización conforme al planeamiento, adecuada a las dimensiones y a la finalidad de la actuación.
- Cualquier otro deber que se imponga en el planeamiento de desarrollo las Normas.

Los propietarios de Suelo Urbanizable están sujetos a todos los deberes especificados; las transmisiones de titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

Los Planes Parciales, y en su caso, los Especiales, deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso las de edificación. En defecto de determinación expresa de los Planes Parciales o Especiales, se aplicarán los plazos máximos siguientes a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización del sistema de actuación: 1 año.
- Aprobación definitiva de la compensación o reparcelación: 2 años.
- Ejecución de la urbanización y cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: 4 años.
- Edificación: 5 años para la solicitud de la licencia.

#### **Capítulo 4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO**

---

#### 4.1. Actos sujetos a licencia

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos de edificación y los relacionados con el uso del suelo y subsuelo, y en particular los actos siguientes:

- Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
- Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.
- La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

Las modificaciones del espacio exterior de los edificios e instalaciones.

Las modificaciones de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.

- Las instalaciones o reparaciones de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., subterráneas o aéreas, tales como postes, casetas, buzones, cabinas.

Las parcelaciones urbanísticas.

La extracción de áridos.

Los movimientos de tierras (vaciado, desmonte, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.), 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.

Pozos y sondeos.

La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.

Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.

El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificios y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de televisión.

- La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como maquinaria y otras instalaciones industriales.
- La demolición total o parcial de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de sus escombros.
- Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea.
- El cerramiento y vallado de solares, fincas o terrenos y obras provisionales con frente a la vía pública, y la instalación de grúas torre.

- 
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en vía pública.
  - Modificación de las características físicas del suelo (pavimentos, asfaltados, drenajes, etc.).
  - Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades relacionadas, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado, Autonómica o Municipal y Organismos paraestatales, y a las que precisen autorización previa del Organo administrativo correspondiente.

La concesión de licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en los artículo 169, de la Ley de Ordenación urbanística.

#### **4.2. Obras menores sujetas a licencia**

Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal las siguientes:

- 1) Obras e instalaciones que impliquen ocupaciones de la vía pública, temporal o permanente:
  - Ocupación temporal de la vía pública con vallas o materiales de construcción de obras.
  - Ocupación temporal de la vía pública con contenedores o similares, mesas y sillas.
  - Construcción de quioscos o similares de carácter permanente. ( \* )
  - Construcción o reparación de vados en las aceras y su supresión, y reserva de espacios en la vía pública. ( \* )
  - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
  - Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
  - Instalación de marquesinas para comercio.
  - Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores provisionales y buzones de correos en la vía pública.
  - Colocación de postes de todo tipo.
  - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obra mayor.
- 2) Obras auxiliares de la construcción:
  - Construcción de puentes, andamios y similares. ( \* )
  - Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

- 
- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia. ( \* )
  - Apuntalamiento de fachadas. ( \* )
  - Colocación de gruas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
  - 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 transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
  - Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- 3) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:
- Ejecución de obras interiores en edificios que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene.
  - Reparación de cubiertas y azoteas.
  - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de protección.
  - Colocación de rejas, puertas, ventanas y persianas en aberturas de fachada de edificios.
  - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  - Construcción de pozos y fosas sépticas. ( \* )
  - Apertura o modificación de balcones, repisas o elementos salientes. ( \* )
  - Cambio o reparación de elementos estructurales. ( \* )
  - Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
  - Instalación de aseos.
  - Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios, que no estén acompañados de licencia de obra mayor.
  - Cobertizos ligeros, abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor de 50 m<sup>2</sup> y cuya altura total no exceda de 5 m, así como almacenes agrícolas en Suelo No Urbanizable, siempre que su superficie construida no supere los 35 m<sup>2</sup>, no permitiéndose como ampliación de edificaciones existentes. ( \* )
- 4) Obras en patios o solares:
- Establecimiento de vallas o cercas definitivas de delimitación.
  - Construcción o derribo de edificaciones provisionales de una planta o de menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie total construida. ( \* )

- 
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones en más de 1,00 m sobre el nivel natural del terreno y menos de 1,50 m por debajo del mismo en algún punto. ( \* )
  - Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

#### **4.3. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento**

Los actos relacionados con la edificación y uso del suelo que, no estando contemplados expresamente en los apartados precedentes, no precisan otorgamiento de licencia municipal, pero en los que se exigen comunicación previa por escrito al Ayuntamiento, y la autorización de éste para emprenderlos, serán:

Trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no supongan la transformación, alteración o destrucción de jardines existentes.

Obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio, conforme a los siguientes criterios:

- Que no incidan en la estructura del edificio.
- Que no precisen dirección de obra.
- Que no modifiquen usos existentes.
- Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad de facultativo.

No obstante, en los edificios y elementos catalogados se exigirá dirección de obra de facultativo autorizado, memoria y planos de las obras anteriores, cuando no se hubiesen incluido en un proyecto de obra de rehabilitación o reforma de los mismos.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúen en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, estarán exentas de licencias y tasas, si bien se exige la autorización e informes previos de la Comisión Permanente Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones necesarias que puedan ser competencia de otros órganos.

#### **4.4. Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia**

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso, la concesión 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 las mismas.

#### **4.5. Contenido de la licencia**

Todo lo que se establece en el PGOU referente 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 licencia.

Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, así como el contenido implícito, según la clase y destino del suelo, las condiciones de edificabilidad y uso, y las establecidas por las Normas Básicas de la Edificación (NBE).

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior, dimensiones de los edificios u ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el constructor o el técnico director de las obras podrán, en cualquier caso, dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

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.

Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, si es que hubiera varias.

#### **4.6. Plazo de vigencia de la licencia**

Las licencias concedidas de acuerdo con lo establecido en el PGOU caducarán automáticamente y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma. Asimismo, las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación de este PGOU, caducarán en los mismos plazos, contados desde el día de su entrada en vigor.

Cuando las obras hubiesen de paralizarse por la investigación de hallazgos arqueológicos o por orden de la Administración, con otros fines, se descontará, a efectos de la caducidad de la licencia, el tiempo en que las obras hubiesen estado paralizadas.

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, 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 nuevamente y por separado de la obra mayor antes de la caducidad de ésta para poder proseguirlas al ritmo normal previsto.

La vigencia total de una licencia no podrá ser superior a veinticuatro meses, a contar desde la fecha de su notificación. Podrán concederse prórrogas 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.

La caducidad de la licencia se producirá automáticamente por el transcurso del plazo de vigencia o prórroga, indicados anteriormente.

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.

#### **4.7. Obligaciones del titular de la licencia**

La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en las normas, a lo siguiente:

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.

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.

- Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, en base a las Condiciones Generales de Urbanización.
- Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna, y de conservación, la valla de precaución, durante el tiempo de la obra.

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 mediante 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.

#### **4.8. Información urbanística**

El administrado tiene 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. Dentro del régimen urbanístico se considera incluido el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En la solicitud de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes se indicará si es a efectos de edificación, deslinde o parcelación y se acompañarán los documentos siguientes:

- Plano de situación por triplicado de la finca a escala 1 : 2000, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas.
- Plano de emplazamiento por triplicado de la finca a escala 1 : 200, en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficie 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.

La documentación descrita servirá como 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 sellado por la Corporación se entregará al solicitante debidamente diligenciado acompañado de la información escrita.

#### **4.9. Solicitud de licencia**

Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o persona que legalmente lo represente, con las indicaciones siguientes:

---

Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal, datos de inscripción en el registro público y domicilio, cuando el solicitante sea persona jurídica.

- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales, datos del DNI, y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.
- Situación, superficies y pertenencia de la finca, e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
- Lugar y fecha.
- Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada se establecen en las Normas.

Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, acompañadas de los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en las Normas y, en todo caso, se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas correspondientes.

#### **4.10. Plazo de resolución de la licencia solicitada**

En el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro, se otorgarán o denegarán las licencias relativas a:

- Movimientos de tierras.
- Obras de cerramiento de solares.
- Obras e instalaciones menores.
- Primera ocupación - utilización de los edificios.
- Tala de árboles.
- Instalación de grúas.

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. Si transcurrido el plazo de dos meses establecido, no se hubiera notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá solicitar un Certificado de Acto Presunto.

En cualquiera de los casos contemplados en los apartados precedentes, si la licencia solicitada afecta a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración del Estado, Autonómica, Provincial o Local, y transcurrieran los plazos señalados sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedará suspendido:

- Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos omitidos.
- Durante el periodo concedido al interesado para atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto aportado.

- 
- Durante los días que mediere entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el PGOU, y su efectiva constitución.

#### **4.11. Deficiencias subsanables e insubsanables**

Si el proyecto se ajustase estrictamente a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si hubiere cumplimentado todas las obligaciones impuestas por el PGOU, se otorgará la licencia.

Cuando de los informes de los Servicios Técnicos Municipales o de los Organismos que hubieren informado la solicitud de licencia resultaren deficiencias, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y en todo caso, las siguientes:

- Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
  - Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
  - Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al permitido.
  - Rebasar el número de plantas, o en forma grave, la altura o profundidad edificable.
- No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

Las solicitudes de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en los párrafos anteriores. Estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y de no solicitarse durante el mismo su prórroga por igual periodo, sin que se hubiere 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 si así lo estableciese la legislación aplicable, y con clara expresión de los que se rectifican o sustituyen en número equivalente al de ejemplares exigidos. No será válida la simple personificación por comparecencia, ni la corrección manual de los documentos.

#### **4.12. Licencias de obra menor**

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.

En los supuestos de obras menores señalados en las Normas con ( \* ), se requerirá, además de la documentación anterior, la presentación de lo siguiente:

- 
- Planos y memoria valorada suscritos por técnico competente, y con visado colegial si así lo estableciese la legislación aplicable.
  - Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección, visada por el Colegio Profesional correspondiente si así lo estableciese la legislación aplicable.

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 sus tasas, por igual periodo, salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

#### **4.13. Licencias de parcelación o reparcelación**

Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en parcelas para su edificación o destino derivado de la ordenación. Asimismo, constituirán desarrollo de los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle o del PGOU cuando no sea preceptiva la redacción de algún planeamiento y se ajusten a las condiciones siguientes:

- Deberán cumplir los requisitos establecidos en los artículos 66 y 67 de la Ley de Ordenación Urbanística.
- Podrán tramitarse conjuntamente con el Plan que desarrollen.
- Quedarán sujetos a licencia municipal.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo y por triplicado, los documentos siguientes:

- Memoria con referencia al PGOU 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 su localización y superficies.
- Certificado de dominio y estado de cargas, y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.
- Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1 : 2000.
- Plano topográfico de información, a escala no inferior a 1 : 1000, 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.
- Plano de parcelación de la misma, a escala mínima 1 : 1000, debidamente superficiado y acotado.

#### **4.14. Licencias de obras de urbanización**

Con la solicitud de licencia de obra de urbanización que no esté incluida en un Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañará por triplicado la documentación siguiente:

- Plano de situación a escala no menor de 1 : 2000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

---

- Proyecto redactado por técnico competente, con visado colegial si así lo estableciese la legislación vigente. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificaciones sustanciales en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los que 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.

El solicitante presentará garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, por un importe del 10 % del presupuesto.

#### **4.15. Licencias de demolición**

Con la solicitud de licencia de obras de demolición se acompañarán los documentos siguientes:

- Plano de situación por triplicado del edificio a escala 1 : 2000, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, dimensiones de la finca y longitud de fachadas.
- 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.
- Nombramiento oficial del técnico director de las obras.

La caducidad de las licencias de derribo otorgadas con previa concesión de licencia de proyecto de nueva construcción, será de seis meses desde el día de su notificación.

En caso de urgencia por peligro inminente, la dirección facultativa de la propiedad podrá disponer en el acto, los apeos y apuntalamientos convenientes, dando cuenta inmediatamente a los Servicios Técnicos Municipales 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 procedan. Asimismo, los técnicos municipales exigirán que se realicen los apeos y apuntalamientos que estimen necesarios.

El solar resultante de la demolición deberá ser vallado hasta su nueva construcción.

#### **4.16. Licencias de apeos y apuntalamientos**

Los apeos y apuntalamientos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de las edificaciones están sujetos a licencia, exigiéndose los mismos documentos que para las licencias de demolición.

#### **4.17. Licencias de vallado de obras**

Será obligatorio solicitar licencia para vallado de protección de obra, la cual no podrá concederse hasta haber obtenido la correspondiente licencia de obra de nueva planta o derribo según proceda, o simultáneamente.

Toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, deberá tener instalada una valla de protección de 2,00 metros de altura mínima, 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, o si esto no fuese posible, se reservará un paso de uno o dos metros de la calzada para peatones debidamente

---

protegidos contra vehículos. Los Servicios Técnicos Municipales, en casos especiales, podrán adoptar medidas de protección de carácter extraordinario.

Será obligatoria la colocación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas. El espacio de vía pública limitado por una valla nunca se podrá cubrir.

Las instalaciones de las vallas se entienden provisionales en tanto dure la obra, por ello desde el momento en que transcurran seis meses sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla que afecte a la vía pública y dejar libre la acera al tránsito público.

#### **4.18. Licencias de grúas – torres**

La solicitud de licencia para instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la petición de licencia de las obras en que vayan a utilizarse, aportando, en todo caso, los documentos siguientes:

- Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, 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, además, el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.
- Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa 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, así como haciendo constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
- 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 vigentes, y visada por el Colegio Oficial correspondiente si así lo estableciese la legislación aplicable.
- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

#### **4.19. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma**

Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se aportarán los documentos siguientes:

- Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes cuando sea preceptivo según lo dispuesto en las Normas, 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.
- Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.
- 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, servidumbre aérea y/o

---

Comisaría de Aguas, habrán de adjuntarse las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos competentes.

Nombramiento por el promotor de la Dirección Técnica de las obras.

- Documentos necesarios si las obras para las que se solicita licencia conllevan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte y/o rebaje de tierras.
- Justificante de haber satisfecho las tasas municipales o depósito previo de las mismas.
- Escritura de mancomunidad de patios, cuando proceda, 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 mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.
- Documento acreditativo de los compromisos y las garantías de las condiciones indicadas en las Normas, si la parcela no alcanza la condición de solar.

El proyecto técnico contendrá, como mínimo, en formato UNE A-4, debidamente visados si así lo estableciese la legislación aplicable, y encuadrados, los documentos siguientes:

- Memoria, con justificación de cumplir todas las Ordenanzas y Normas Técnicas de aplicación.
- Plano de situación, a escala mínima 1 : 2000; planos de emplazamiento y topográficos del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas) a escala mínima 1 : 500; así como de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1 : 100, debidamente acotados, señalándose en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, lo nuevo y lo que se demuele.

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.

- Anexo de obras de urbanización, restitución de servidumbres existentes, conexión con las redes generales de servicios y plantación de arbolado en aceras y espacios de no ocupación que hayan de ejecutarse, así como de los movimientos de tierras.

Se podrá solicitar licencia municipal de obras con el Proyecto Básico, pero no se podrá iniciar dicha obra hasta la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente. En el caso de 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 de concesión de nueva licencia.

#### **4.20. Licencias de obra en Suelo No Urbanizable**

El procedimiento para la autorización de actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, según lo señalado en el PGOU, se desarrollará de la forma siguiente:

- Inicio mediante solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que han de constar los extremos siguientes:

- 
- Nombre y apellidos, o en su caso, denominación social o domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite y de su representante.
  - Situación y emplazamiento, así como extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en plano a escala adecuada.
  - Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma (distancia a linderos, superficies construidas, alturas, número de plantas, materiales de fachada, etc.)
  - Justificación, si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.
  - El Ayuntamiento informará la solicitud y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
  - La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince días.
  - Resuelto definitivamente el expediente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el interesado presentará la documentación exigida en las Normas para la concesión de licencia de obras de nueva planta, con la excepción del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Las licencias para las construcciones en Suelo No Urbanizable destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con el uso y destino de la finca y se ajusten a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura y lo establecido en este PGOU, tendrán igual procedimiento y documentación que para obras de nueva planta.

#### **4.21. Licencias de apertura de actividades**

Para la ejecución de cualquier actividad en el Término Municipal de Sorbas, aún cuando estuviese exenta de satisfacer los derechos correspondientes, se requerirá licencia de apertura.

- Las licencias de apertura de actividades se someterán, entre otras disposiciones, a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Están obligados los titulares de las actividades 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, 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 deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando los titulares sujetos a las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

Todo interesado en ejercer alguna actividad podrá realizar consulta previa al Ayuntamiento para conocer si la misma es, en principio, autorizable a tenor de lo previsto en las Normas.

El Ayuntamiento encargará a los Servicios Municipales que realicen inspecciones 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.

---

Las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir 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, se consideran inocuas.

Las actividades comprendidas en los Anexos de la legislación ambiental vigente, se considerarán clasificadas, y se tramitarán según se determine en dicha normativa.

Las actividades comprendidas en el Anexo del Real Decreto 2316/1982, 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 para estas actividades se prevé en el mismo.

En las solicitudes de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones vigentes emanadas de la Administración Central, Autonómica o Provincial.

A la solicitud de licencia de ACTIVIDADES INOCUAS se adjuntará la documentación siguiente:

1) Actividades comerciales o industriales inocuas no relacionadas en el Nomenclator Anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:

- Documentación personal o de la empresa solicitante:
  - Declaración jurada de las actividades que se ejercerán en el establecimiento.
  - Copia de la licencia fiscal para el ejercicio de la actividad.
  - Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuese persona física.
  - Carnet de manipulador de alimentos para actividades en las que se manejen éstos.
- Documentación relativa al local:
  - Plano de situación a escala no inferior a 1 : 2000, y de la planta del local a escala adecuada.
  - Copia de la licencia de primera ocupación del edificio en que se sitúe el local, o certificado de seguridad y solidez del local expedido por técnico competente.
  - Certificado de las condiciones sanitarias del local, expedido por el jefe local de Sanidad.
  - Licencia correspondiente a las obras de acondicionamiento o reforma que fuere necesario realizar.
  - Copia del Boletín del Instalador Electricista.

2) Actividades comerciales e industriales inocuas relacionadas en el Nomenclator Anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- Documentación personal o de la empresa solicitante:
  - Será la indicada para las actividades del apartado 1).

- 
- Documentación relativa al local:
    - Documentación indicada para las actividades del apartado 1) y además la siguiente.
    - Determinación del número máximo de espectadores o asistentes que hayan de constituir el aforo del local.
    - 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 rápida combustión.
    - Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, si se trata de exhibición pública de material audiovisual en establecimiento público.

A la solicitud de licencia de ACTIVIDADES CLASIFICADAS se adjuntará la documentación siguiente:

- Proyecto Técnico por triplicado ejemplar.
- Escritura de constitución de la Sociedad cuando el titular no fuese persona física.
- Copia de la licencia fiscal para el ejercicio de la actividad.
- 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.
- Certificado de solidez y seguridad expedido por técnico competente.
- Certificado o autorización expedida por la Delegación de Industria o cualquier otro Organismo que se precise por requerirlo así la normativa particular de la actividad que se trate.
- 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.

El Proyecto Técnico referenciado, que estará suscrito por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente si así lo estableciese la legislación aplicable, contendrá como mínimo la documentación siguiente:

- Memoria descriptiva de la actividad, su repercusión posible sobre la sanidad ambiental y los sistemas correctores que se propongan, su grado de eficacia y garantía de seguridad. Se hará mención expresa del cumplimiento de todas y cada una de las condiciones a que haga referencia la normativa particular que le sea de aplicación, en el caso de estar la actividad regulada por normativa especial.

Planos de situación y emplazamiento, replanteo, infraestructura urbana existente y a completar, cimentación, estructura, distribución, alzados, secciones, cubiertas e instalaciones a proyectar.

Pliego de condiciones facultativas y económicas, 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.

---

Presupuesto conteniendo todas las mediciones de las unidades de obra.

Cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, según lo señalado en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

No dará comienzo la actividad solicitada hasta que los titulares no estén en posesión de la licencia correspondiente, ni se podrá iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación.

La caducidad de las licencias de apertura se producirá cuando, transcurrido un plazo de seis meses desde su concesión, no se haya procedido a su apertura, o cuando los establecimientos permanezcan cerrados 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 por el Ayuntamiento y la prórroga solicitada fuera concedida.

#### **4.22. Prescripciones para la ejecución de las obras**

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las prescripciones siguientes:

Conservar, en lo posible, en buen estado, los vados exentos así como la acera de la finca.

Construir el vado correspondiente cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

Mantener la valla u otros elementos de precaución o protección, en buen estado de conservación.

Observar las normas y demás disposiciones aplicables de policía que se establezcan sobre el horario de carga y descarga, limpieza y relleno de zanjas, y retirada de escombros y materiales de la vía pública.

- Instalar desde el inicio de la obra, en lugar fijo y visible, un cartel de identificación de la misma, de 1x1 metro, expresando:
  - Objeto de la obra.
  - Dirección Facultativa.
  - Empresa constructora.
  - Fecha de comienzo efectivo y terminación prevista de la obra según los plazos exigidos.

Durante el transcurso de la obra deberá tenerse a disposición del Inspector Municipal lo siguiente:

Documento acreditativo de la licencia de obras o fotocopia del mismo.

Ejemplar del proyecto de obras, con sello de la Corporación y las oportunas diligencias, o una copia autenticada.

Documento acreditativo de comunicación al Ayuntamiento de la dirección facultativa de las obras y, en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico director.

Copia del acta de replanteo.

Cuando haya sido decretada la suspensión de las obras o actividades en uso, o bien su demolición o cierre, la autoridad municipal podrá colocar, en lugares visibles de la obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la

---

resolución municipal adoptada, debiendo mantenerse en su emplazamiento hasta tanto la resolución correspondiente no se levante o revoque.

#### **4.23. Terminación de obras y licencia de primera ocupación**

El titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, concluidas totalmente las obras o instalaciones, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera ocupación, uso o puesta en servicio, acompañando la documentación siguiente:

- Certificado fina de obra expedido por el facultativo director, visado por el Colegio Oficial que corresponda si así la dispone la legislación vigente, en el que se acrediten además de la fecha de su terminación, el que éstas se han ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores y que están en condiciones de ser utilizadas.

Presupuesto final de las obras realizadas, firmado por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente si fuera preceptivo. Si hubiese modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial, deberá presentarse memoria y documentación gráfica, visada por el Colegio Oficial que corresponda si es preceptivo. Se indicará la localización de las acometidas a las redes municipales.

Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.

Comunicada la conclusión de las obras e instalaciones, los Servicios Técnicos Municipales realizarán la inspección y, si comprueban 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, informarán la concesión de la licencia de primera 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.

La licencia de uso u ocupación o la 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. A la vez, se liquidarán definitivamente las tasas de licencias en función del coste final de las obras más las modificaciones, en base a la certificación y presupuesto de terminación de obra.

La licencia de primera ocupación devengará las tasas que oportunamente se establezcan en la Ordenanza fiscal.

Las empresas suministradoras de electricidad, agua y teléfono se abstendrán de conectar las respectivas instalaciones hasta tanto no se haya concedido la licencia de primera ocupación.

#### **4.24. Devolución de depósitos y cancelación de avales**

La devolución de depósito o cancelación del aval bancario constituido según lo establecido en esta Ordenanza, se realizará al otorgarse la licencia de primera ocupación, siempre que se hubiesen cumplido las obligaciones respectivas total o satisfactoriamente.

Su devolución o cancelación no tendrá lugar, si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito o aval, hasta que dichas obras, reparaciones o gastos se hayan efectuado adecuadamente.

---

#### **4.25. Recepción de las obras de urbanización**

El promotor solicitará la recepción, finalizadas las obras de urbanización de una Unidad de Ejecución, (Unidad de Actuación, Polígono o Sector), aportando Certificado final de obra del director facultativo y conformidad de las compañías suministradoras los diferentes servicios.

Realizada inspección por los Servicios Técnicos Municipales, se concederá la Recepción Provisional si la urbanización se encuentra en perfectas condiciones, levantándose acta que será firmada por cuadruplicado por el Técnico Municipal, Secretario de la Corporación, Técnico director de las obras y el Promotor, haciéndose cargo el Ayuntamiento o la Entidad de Conservación del mantenimiento y conservación de las obras. Se procederá entonces a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de urbanización, salvo la cantidad equivalente al 6 % de los costes actualizados de urbanización, en concepto de garantía, hasta la Recepción Definitiva.

Podrán efectuarse recepciones provisionales parciales de los servicios o infraestructuras que se pongan en funcionamiento.

El promotor será el responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos, durante el periodo de garantía de un año desde la recepción provisional.

Concluido el periodo de garantía, se realizará, si procede la Recepción Definitiva, levantándose acta que será firmada de igual forma que la de la Recepción Provisional efectuada. Se procederá entonces a la devolución de las últimas garantías o avales de la actuación.

#### **4.26. Competencia para el otorgamiento de licencias**

La competencia para la concesión de licencias se atribuye al Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, salvo en las licencias de nueva planta, ampliación o reforma, obras de urbanización ordinarias y licencias de demolición que podrán ser concedidas por la Comisión de Gobierno Municipal por delegación del Alcalde.

#### **4.27. Deber de conservación de las edificaciones**

Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículos 21 y 24 de la Ley del Suelo).

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos, cuando sus propietarios no cuiden de esta conservación a que están obligados (artículo 245 de la Ley del Suelo).

#### **4.28. Estado ruinoso de las edificaciones**

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones procederá en los supuestos siguientes:

Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

---

Coste de reparación superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.

Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición.

Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior al 50 % de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para obtener el límite establecido del 50 % se seguirá el procedimiento siguiente:

- Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de ellos en forma de tantos por cientos.

Igualmente, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

- Estos dos porcentajes anteriores, multiplicados y sumados, darán la extensión de los daños respecto a la totalidad.

Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará en el correspondiente proyecto de reparación.

El valor actual del edificio (Va) se obtendrá mediante la formula siguiente:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Vr: Valor de reposición, que resulta de aplicar los módulos del Colegio de Arquitectos de Almería a la superficie construida del edificio existente.

Ce: Coeficiente de depreciación por edad, calculado mediante la formula siguiente:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2$$

siendo X el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

Cu: Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, con los valores siguientes:

Bueno .....	1,00
Regular .....	0,85
Malo .....	0,70
Pésimo .....	0,55

Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino cuando se requiera la realización de obras de reparación que no se pudieran autorizar por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

---

De conformidad con lo establecido en el artículo 157 de la LOUA, la declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte interesada, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo, motivos en que se basa el estado de ruina, y la relación de moradores cualquiera que fuese el título de posesión así como los titulares de derechos sobre el edificio.

A la solicitud se acompañará certificado expedido por facultativo competente en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, y se acredite, asimismo, si éste al momento de la petición reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Se exigirá, a los efectos previstos en el artículo 157 de la LOUA, la presentación de un estudio comparativo entre el costo del derribo más el de la construcción del nuevo edificio, y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente, se exigirá la valoración del edificio que se pretende derribar.

Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio según procediere, la propiedad deberá adoptar, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosa.

A la vista de la documentación e informes pertinentes que obren en el expediente, la Junta de Gobierno resolverá el mismo con arreglo a alguno de los pronunciamientos siguientes:

Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro de derrumbe acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esta parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinando las obras necesarias que el propietario deba realizar. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte del mismo y a los moradores aunque no se hubieren personado.

Cuando se hubiere acordado la ejecución de obras, se fijará el plazo dentro del que deben empezarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, el Ayuntamiento las ejecutará a cargo del obligado.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará, igualmente, el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora de la ejecución, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para desalojo del inmueble con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo al de reposición, ante el Organo que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

---

En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 159 de la LOUA, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponda.

Cuando se estime que no es procedente la declaración de ruina, la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como asimismo, se denegará si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar como la aparición o indicios de hallazgos arqueológicos o de interés histórico – artístico, u otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### **4.29. Edificios y usos fuera de ordenación**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34, b) de la LOUA, las edificaciones, instalaciones y construcciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resulten disconformes con éstas, serán calificadas como fuera de ordenación.

Se distinguen dos casos, las totalmente Incompatibles, y las parcialmente compatibles con la ordenación.

En las parcialmente compatibles, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Se consideran totalmente incompatibles, Las construcciones, instalaciones y edificaciones que se hallaren en zonas verdes, espacios libres o zonas de uso para dotaciones de equipamiento de dominio público que no sean viales, señaladas expresamente en las Normas, y no sean concordantes con las mismas (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal) se considerarán fuera de ordenación a todos los efectos y expropiables antes de cinco años desde la aprobación de éstas. Le será de aplicación la disposición adicional primera de la LOUA.

#### **4.30. Tolerancias relativas a los edificios, usos o actividades fuera de ordenación**

Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación del PGOU y que no estuviesen en las circunstancias del último párrafo del apartado anterior, les será de aplicación la condición de fuera de ordenación parcialmente compatible, incluso cuando no reuniesen todas las condiciones de aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta que en el PGOU se determinan. Solamente serán aplicables dichas condiciones y las demás determinaciones del PGOU, cuando el edificio esté en ruina declarada por fuerza mayor y hubieran de demolerse o reestructurarse, haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

---

En consecuencia, las edificaciones referidas anteriormente no se consideran fuera de ordenación, y por tanto:

- No tendrán la consideración de construcciones insuficientes a que se refieren los artículos 42 y 44 del Real Decreto 3250/1976, de 30 de diciembre, sobre Ingresos de las Corporaciones Locales, no siéndoles de aplicación el respectivo Impuesto Municipal de Solares.
- Podrán realizarse en ellas las obras necesarias de mejora de sus condiciones de higiene, ornato y conservación del inmueble.
- Podrán autorizarse obras de ampliación o incremento de volumen, sólo cuando los edificios no hubiesen agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular.

En aquellas industrias 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 desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones siempre que esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las Normas.

Las tolerancias señaladas no se considerarán reservas de dispensación en la obligatoriedad y ejecutoriedad del PGOU, objetivamente previstas de modo general en el PGOU para la preservación del patrimonio urbano del edificio cualesquiera que sea su nueva circunstancia urbanística, sin perjuicio de que la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con el vigente planeamiento.

### **TITULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION, URBANIZACION Y PROTECCION**

#### **Capítulo 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

##### **5.1. Consideraciones generales**

Las Normas de edificación contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, usos, urbanización, estética y calidad del medio urbano, y no serán de aplicación en lo que, para cada una de las diferentes zonas de ordenanzas, las Normas particulares las contradigan. Serán de obligado cumplimiento en Proyectos de Urbanización y en Proyectos Ordinarios de Obras.

Con el fin de unificar la normativa urbanística municipal en el futuro, los Planes Parciales y Especiales que se redacten no podrán contener, a no ser que específicamente se indique, normas particulares diferentes de las contempladas en este PGOU, debiendo respetar todos y cada uno de los parámetros.

##### **5.2. Definiciones**

###### **5.2.1. Parcela**

Es toda porción de terreno que constituye una unidad física y predial, y que sirve como unidad de referencia mínima y máxima, para albergar los usos posibles según su destino.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a usos admisibles en Suelo No Urbanizable.

---

Son parcelas con destino urbano, los lotes delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación en unidades mínimas o máximas, que sirven además como marco de referencia para el parámetro de edificabilidad. Por ello, dicho parámetro se referirá a la totalidad de la parcela anterior a la nueva ordenación, y los restantes parámetros de la edificación se referirán a la parcela resultante de la ordenación establecida por el PGOU o Planes de desarrollo.

### **5.2.2. Parcela mínima**

Es la establecida por el planeamiento a tenor de las características de ordenación y tipología edificatoria prevista para una determinada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la LOUA, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad. No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que contengan parcelas inferiores a la mínima, o que linden con tales sin incluirlas. Las parcelas con superficie interior al doble de la mínima también serán indivisibles. Las parcelas inferiores a la mínima existentes con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU, situadas entre edificios o parcelaciones consolidadas serán edificables.

### **5.2.3. Solar**

Tendrán consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en la delimitación de Suelo Urbano, aptas para la edificación, que reúnan todos los requisitos siguientes:

- Que tengan un acceso rodado con calzada pavimentada, encintado de acera, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Todo ello con los mínimos que el PGOU establece.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún cumpliendo los requisitos señalados, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento posterior (Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización), porque así lo determina este PGOU.

### **5.2.4. Linderos**

Son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas o terrenos separando unos de otros.

### **5.2.5. Alineaciones**

Son las líneas establecidas por el PGOU o por los planes de desarrollo, coincidentes o no con la edificación existente, que fijan los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.

Se establecen los tipos de alineaciones siguientes:

- Alineación actual: La existente antes de la ordenación, pudiendo ser coincidente o no con la oficial.

- Alineación oficial: La determinada por el PGOU o por el planeamiento de desarrollo. Puede ser exterior o de calle, e interior de parcela o manzana.
- Alineación o plano de fachada: Marca el límite a partir del cual se puede levantar la edificación, que puede coincidir o no con la alineación exterior o interior, en función del retranqueo o fondo de edificación impuesto. Cuando coincide con la de calle, la edificación se denomina alineada a vial, no contabilizándose los vuelos ni los salientes en ésta alineación.
- Alineación de cerramiento: Marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento de la propiedad respecto del espacio público. Coincidirá con la de calle y linderos.

Independientemente de las alineaciones oficiales establecidas en las Normas, todas las esquinas en ángulo agudo (inferior a 90°), deberán achaflanarse con retranqueos de 1,00 metros, medido sobre la bisectriz del ángulo.

Las parcelas existentes edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas, cuyo acceso exclusivo sea a través de callejones o servidumbres no reconocidas como viario público en las Normas, pero suficientemente consolidadas en el interior de la manzana, podrán ser objeto de obras de ampliación, reforma o sustitución de la edificación existente, con sujeción a la zona de ordenanza en que se encuentren, con una altura máxima de dos plantas, sin posibilidad de ático.

A los efectos de estas normas de edificación, no tendrán consideración de calle, los callejones traseros de servidumbres de servicios y acceso a parcelas que actualmente cuentan con acceso en fachada principal.

#### **5.2.6. Rasantes**

Rasante es la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido a un plano horizontal.

Se establecen los tipos de rasantes siguientes:

- Rasante actual: Es el perfil longitudinal de las vías y terrenos existentes en la actualidad.
- Rasante oficial: La determinada en las Normas o en el planeamiento de desarrollo. En su defecto será marcada por el Ayuntamiento.
- Rasante natural del terreno: Es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta.

#### **5.2.7. Retranqueo**

Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto de la alineación oficial o de uno cualquiera de los linderos de parcela. El retranqueo puede tener una separación fija cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. Asimismo, podrá ser para todo el plano de fachada o sólo para algunas plantas.

La franja de retranqueo al lindero frontal, con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares con construcciones de uso privado en planta baja.

---

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo, salvo excepción justificada.

### **5.2.8. Ancho de calle**

Se define como ancho de calle en un tramo comprendido entre dos calles transversales, a la anchura media de esa calle en el tramo considerado. El ancho de calle se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle (espacio de acceso rodado más aceras) y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento se afecte, ceda o urbanice a tal efecto con sujeción a las normas de urbanización.

Únicamente servirán de parámetro regulador, los viales urbanizados o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación.

### **5.2.9. Espacios libres o zonas verdes de parcela**

Son espacios libres o zonas verdes de parcela o manzana, los terrenos no ocupables por la edificación en aplicación de las reglas de máxima ocupación, denominándose patios de parcela o manzana si son interiores. También son espacios libres o zonas verdes privadas los representados así en el PGOU.

Los espacios libres o zonas verdes no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al espacio libre, jardín, huertos familiares o instalaciones deportivas descubiertas. Para los espacios libres grafiados en el PGOU será de aplicación lo establecido en la norma particular de su zona de ordenanza.

Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres o zonas verdes de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado, y contendrá el tratamiento adecuado al uso que dicho proyecto le asigne, comprendiendo en su caso, pavimentación, jardinería y arbolado, mobiliario urbano, alumbrado y red de riego, elementos deportivos y de recreo, y cerramiento si no es de uso público.

Es compatible el dominio y mantenimiento privado del espacio libre o zona verde con el uso público del mismo. Si el espacio libre o zona verde se incorpora al viario público con igual función que éste, deberá tratarse como tal viario y cederse al dominio público.

### **5.2.10. Ocupación**

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno resultante de la ordenación. Si se expresa en metros cuadrados se llama superficie ocupable. La acción conjunta de ocupación y retranqueo, determina el derecho urbanístico en cuanto a superficie que la edificación puede ocupar en planta.

### **5.2.11. Fondo máximo edificable**

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial de fachada en cada punto de la misma, y establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación. Este parámetro puede establecerse mediante los procedimientos siguientes:

- 
- Directamente, como valor fijo expresado en metros, o gráficamente, estableciendo alineación interior de manzana.
  - Indirectamente, fijando un valor de retranqueo al lindero posterior de la parcela.

#### **5.2.12. Edificabilidad**

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que la Normas o planes de desarrollo atribuyen a una parcela o terreno configurando el valor de su derecho a edificar.

Las Normas contemplan, a efectos de aprovechamiento, las edificabilidades siguientes:

- Edificabilidad tipo (Aprovechamiento tipo): Es el parámetro al que tienen derecho las parcelas edificables, constituyendo además el valor de la edificabilidad a efectos reparcelatorios. Su cálculo se hará sobre el total de la unidad predial, previa a la nueva ordenación que se pretende.
- Edificabilidad máxima: Es la máxima permitida a través de las condiciones de volumen (alturas, número de plantas y ocupación) de cada zona en particular.

Las Normas distinguen, en función de la superficie del terreno que se utilice para el cálculo, las edificabilidades siguientes:

- Edificabilidad bruta global: Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie edificable sobre metros cuadrados totales de superficie del Sector, o Unidad, incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.
- Edificabilidad neta: Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie de techo edificable, sobre metros cuadrados de superficie neta del suelo edificable, entendiéndose por tal, la superficie total de parcela, en su caso; la suma de superficies de suelo edificable, en caso de Unidades de Ejecución, una vez deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria.

El valor expresado en  $m^2/m^2$  que relaciona la superficie edificable y la superficie bruta o neta del terreno es el Índice de Edificabilidad.

#### **5.2.13. Superficie edificada o construida**

**(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).**

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

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada, salvo indicación expresa en la normativa de cada zona de ordenanza:

- Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso al que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, que computarán de acuerdo con el siguiente criterio:
  - Espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o más lados, computarán al 100 %.
  - ~~— Espacios cubiertos por forjados y cerrados lateralmente por menos de tres lados, y los cubiertos por estructuras ligeras o descubiertos, con independencia de estar o no cerrados lateralmente, computarán al 50 %.~~
  - Espacios cubiertos por forjados y cerrados lateralmente por menos de tres lados, y los cubiertos por pérgolas cuando se empleen elementos de tipo fijo en su cubrición como viguetas o similares, con independencia de estar o no cerrados lateralmente, computarán al 50%.
- Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubiertas y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos con elementos ligeros desmontables.
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
- Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas ligeras, etc., o de remates de cubierta siempre que sean abiertos o carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.

Las superficies interiores a la edificación, cerrada o no, de altura libre interior menor de 1,40 m.

Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidos entre las dos alineaciones de fachada.

#### **5.2.14. Superficie útil**

Es la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que conforman una edificación siempre que su altura libre sea mayor de 1,40 m.

#### **5.2.15. Altura máxima**

Las Normas establecen para la edificación una altura que tiene el carácter de máximo, no de valor fijo. Por ello, podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, con las limitaciones que se señalan más adelante.

Cuando se establezca como parámetro el número máximo de plantas, deberá respetarse conjuntamente con la altura máxima.

Las Normas particulares y el planeamiento de desarrollo pueden establecer alturas obligatorias.

#### **5.2.16. Altura mínima**

---

Cualquier edificación tenderá a ocultar paños medianeros hasta alcanzar su altura máxima. Así, si el edificio colindante posee una altura superior, en una planta o más, a la máxima de la zona, esta altura máxima será obligatoria para la nueva edificación. Igualmente, tenderá a igualar cornisas de las fachadas colindantes en  $\pm$  1,00 m.

#### **5.2.17. Altura libre interior**

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado de la misma planta.

#### **5.2.18. Planta baja**

Es aquella cuyo pavimento terminado está situado entre 1,40 metros por debajo y por encima de la rasante oficial de la acera o terreno.

La altura exterior máxima de la planta baja, medida desde la acera o desde el terreno (según las Ordenanzas que le sean de aplicación) hasta la cara inferior del forjado de techo de planta, será de 4,50 metros, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores.

Cuando la parcela de fachada a dos viales opuestos de diferente cota, la altura 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.

Las entreplantas computarán siempre a efectos de edificabilidad y número de plantas, como una planta más.

#### **5.2.19. Planta sótano**

Es aquella situada por debajo de la planta baja, tenga o no aberturas a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

En todos los casos, se autoriza su existencia con las limitaciones que se establecen para cada zona de Ordenanza del PGOU.

Tendrá la consideración de planta baja en el caso de que el pavimento terminado sobre el forjado del techo sobresalga una altura superior a 1,40 metros por encima de la rasante de la acera o terreno, según las Ordenanzas de aplicación.

Con objeto de respetar el carácter de espacio libre de los patios y jardines privados, las plantas de sótano y demás instalaciones de uso privado, no podrán sobrepasar los límites de ocupación permitidos para la planta baja.

Por debajo de la primera planta sótano, solamente se admiten plantas destinadas a aparcamientos o almacén.

La altura libre interior mínima de la planta sótano será de 2,20 metros (a la cara inferior del forjado, o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal caso de que existieran) para el uso de aparcamientos o almacenaje, y 2,50 metros en los demás casos.

La superficie de la planta sótano no computará a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, pero sí como superficie edificada o construida.

### **5.2.20. Planta piso**

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura interior libre de las plantas piso será de 2,50 metros como mínimo y de 3,00 metros como máximo, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores a lo especificado en las Ordenanzas particulares de zona.

### **5.2.21. Planta ático**

Es aquella situada entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, encontrándose su línea de fachada retranqueada 3,00 metros como mínimo de los planos de fachada del edificio. Su altura interior libre tendrá las mismas limitaciones de la planta piso.

### **5.2.22. Construcciones por encima de la altura máxima**

Por encima de la altura máxima, con independencia de la posibilidad de construir áticos y otras circunstancias específicas particularizadas en las Ordenanzas de zona, se admiten con carácter general las construcciones siguientes:

- La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano que forme 30 grados con la horizontal desde el borde del alero o del arranque.

Los antepechos o remates ornamentales, de protección y/o coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros, sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados y elementos de cerrajería o metálicos desmontables que no sean susceptibles de aprovechamiento.

- Los remates de cajas de escaleras, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,30 metros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. En todo caso deberán retranquearse un mínimo de 3,00 metros de los planos de fachada.
- Las chimeneas de evacuación de humos o de ventilación.
- Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse en el diseño de la edificación.

Cuando exista planta ático, por encima de la altura máxima, podrán situarse, sobre éste, todos los elementos indicados, con la limitación de no sobrepasar una altura, medida sobre la cara superior del forjado de techo del ático, de 1,50 metros, y no ocupar una superficie superior a 15 metros cuadrados.

### **5.2.23. Medición de la altura y del número de plantas**

En el caso de edificación alineada a vial, se seguirán las especificaciones siguientes:

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

- En calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable debiendo cumplir las condiciones que para cada uno de los diferentes tipos de plantas se han establecido anteriormente. Si la pendiente fuese tan elevada que resultase algún módulo de ancho menor de a 10 metros, se podrá considerar este valor, en vez del real, a los efectos anteriores.
- En parcelas con frente a dos calles paralelas u oblicuas, la altura reguladora se aplicará hasta una profundidad determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones de las fachadas opuestas de la misma.
- El número de plantas se contabilizará incluyendo la planta baja y sin contabilizar la planta ático.

En los casos de edificación aislada, la altura máxima y número máximo de plantas se determinarán tomando como referencia la cota del pavimento de la planta que tenga consideración de planta baja, la cual, a su vez se referirá a la cota natural del terreno en cuanto a su cota de pavimento, y a la cota del terreno definitivo a efectos de altura. La altura máxima y número de plantas se cumplirá en cualquier punto de la planta baja.

### **5.3. Condiciones estéticas y ambientales**

#### **5.3.1. Condiciones generales**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 57 y 158 de la LOUA, el fomento y defensa de la imagen urbana así como de los entornos rurales, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación en esos campos deberá ajustarse al criterio municipal, con independencia de lo que dispone en sus ámbitos competenciales la legislación sobre Patrimonio Histórico.

Por ello, el Ayuntamiento podrá condicionar por motivos estéticos cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y funciones urbana y rural. Las condiciones podrán referirse a la aplicación de parámetros de altura o fondos máximos, a la solución de fachadas, cubiertas, ritmos de huecos, materiales empleados y texturas, barreras vegetales, y en general, a cualquier aspecto que el PGOU contempla.

#### **5.3.2. Ambito de aplicación**

Las condiciones estéticas y ambientales serán de aplicación a todas las obras de edificaciones e instalaciones de nueva planta y en las de reforma, ampliación, etc., siempre que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública o espacios abiertos.

#### **5.3.3. Objetivos**

Las condiciones estéticas y ambientales tienen como objetivos:

- Aumentar el nivel de calidad del diseño arquitectónico y urbano del municipio de forma que toda nueva actuación sirva para mejorar y revalorizar su entorno inmediato.
- Adecuar la edificación a la trama urbana que la sostiene, distinguiendo edificios en la zona centro de aquellos a situar en la periferia, sin obligar a adoptar ninguna tipología ni estilo tradicional concretos.

#### **5.3.4. Consideración del entorno**

En las áreas consolidadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 LOUA, las nuevas

construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en el que hayan de ubicarse; lo cual comporta el conocimiento de los elementos del entorno que justifiquen la decisión de integrar o singularizar la nueva edificación. Por ello, se pondrá especial cuidado en componer sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, remates, materiales, etc.

La obra nueva deberá proyectarse teniendo en cuenta la topografía del terreno, vegetación existente, impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones colindantes, su relación con los espacios públicos y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

### **5.3.5. Fachadas**

Todo paramento exterior que pueda ser visible desde espacios públicos o privados tendrá la consideración de fachada. Se exceptúan las partes medianeras que puedan quedar ocultas al edificar el colindante.

Toda edificación próxima a un edificio singular, deberá reforzar su integración en el entorno. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporciones de huecos y macizos en la composición de fachadas deberá justificarse en función de las características tipológicas del entorno.

En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos en dimensiones y materiales con los del resto de la fachada. Los cerramientos deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esa planta. Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 metros de las fincas contiguas a partir de la planta primera.

Los planos de fachada del proyecto de edificación contendrán todos los elementos visibles, incluso instalaciones y cubiertas inclinadas.

Se admiten indistintamente las cubiertas planas o inclinadas. Las cubiertas inclinadas se adecuarán, con carácter general, a las condiciones estéticas y ambientales establecidas en la Norma particular del Centro Histórico.

En toda clase de edificaciones, especialmente en las que posean tipología plurifamiliar y su construcción se haya realizado en base a un único proyecto, no se permitirá la alteración parcial de la composición de la fachada existente (color, disposición y tamaño de los huecos, colocación de elementos añadidos, etc.) en los casos que pudieran conllevar una pérdida de su armonía y orden compositivo, debiendo existir, para procederse a la modificación de sus características, una propuesta adecuada que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

La modificación de fachadas en planta baja requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio tanto en lo que atañe al diseño como en materiales y solución constructiva.

### **5.3.6. Medianeras**

Las medianeras deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Las medianeras 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 las medianerías en la imagen urbana.

### **5.3.7. Vuelos y salientes**

---

**(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).**

Los vuelos y salientes tienen un carácter ornamental y no constituyen, por tanto, un derecho de propiedad sino una concesión, en particular, cuando recaen sobre espacios públicos del Ayuntamiento.

Los vuelos abiertos se considerarán como balcones o terrazas, y los cerrados computarán siempre a efectos de edificabilidad. Los vuelos máximos permitidos cuando, con independencia de las Ordenanzas de zona, serán los siguientes:

- En calles de anchura igual o inferior a 6,00 metros, se prohíben los vuelos cerrados, miradores, salientes o terrazas superiores a 0,40 metros de saliente.
- En calles de anchura superior a 6,00 metros, se admiten los vuelos, miradores o terrazas con un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo absoluto de 0,80 metros.

En cualquier caso, la longitud máxima de los vuelos en cada planta será equivalente a las 2/3 partes de la longitud total de la fachada construible en dicha planta de acuerdo con las Normas.

Se prohíben los vuelos y salientes de fachada a menos de 3,00 metros de altura, medidos desde la rasante de acera, que tengan más de 5 centímetros (zócalos, remates, etc.). Asimismo, el vuelo sobre la vía pública deberá retranquearse un mínimo de 0,15 metros de la vertical del bordillo de la acera. Los vuelos quedarán separados de las fincas colindantes una distancia no menor de la del saliente, con un mínimo de 0,60 metros.

Los voladizos comprenden las categorías diferentes siguientes:

- **Cuerpo cerrado:** Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, cerrado por sus cinco planos, con o sin huecos. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.

- **Terraza:** Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, semicerrado en sus tres planos verticales con materiales ciegos o transparentes. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.

- **Balcón:** Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, abierta por sus tres planos verticales, con barandilla de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,30 m, y con canto variable en relación con el entorno. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.

**Mirador:** En planta baja, hueco con enrejado sobresaliendo un máximo de 0,25 m. En planta alta, saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, cerrado por sus cinco planos, con huecos en los tres verticales, con barandilla de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,50 m, y con canto variable en relación con el entorno.

### 5.3.8. Porches o pérgolas

Los porches o pérgolas no se podrán proyectar en zonas donde se encuentre permitida la ocupación por haberse fijado un fondo máximo edificable o un retranqueo obligatorio en cualquiera de las plantas de la edificación.

En el resto de los casos, se contabilizará el 50 % de la superficie ocupada como superficie construida a los efectos de edificabilidad, cuando se empleen elementos de tipo fijo en su cubrición como viguetas o similares.

### **5.3.9. Cerramientos o vallados**

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios libres privados que den a la vía pública, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 metros de altura, con pilares, postes o machones en su caso de hasta 2,20 metros de altura, y entre ellos, celosía o elementos transparentes.

Los linderos privados mantendrán, en cuanto a cerramientos, hasta una distancia de 3,00 metros a contar desde el lindero a vía pública, las condiciones señaladas anteriormente, y a partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 metros. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los vallados de solares serán de obra de fábrica, enfoscada y pintada en color acorde con el entorno, con una altura mínima de 2,20 metros y máxima de 3,00 metros, adaptándose el perímetro del cerramiento a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento. Solamente se permitirán cerramientos permanentes sin limitación de altura en instalaciones de Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento, en cuyo caso, éste será tratado como una fachada más.

### **5.3.10. Elementos visibles**

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, por motivos estéticos o de interés público, de acuerdo con lo establecido en los artículos 158 de la LOUA, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en todo tipo de elementos visibles, entre los que quedan incluidos los siguientes:

- Solares, que mientras permanezcan inedicados, deberán estar vallados y limpios.

Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.

- Fachadas visibles desde la vía pública, que por su mal estado de conservación, transformación de uso del predio colindante o por quedar medianerías al descubierto, deban de tratarse, adecentarse o decorarse. Todo propietario tiene la obligación de mantener las edificaciones en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público.

### **5.3.11. Instalaciones vistas**

Al aire libre solo se permitirá situar las instalaciones cuya normativa específica de obligado cumplimiento así lo exigiese o fuera imprescindible para su correcto funcionamiento. En estos casos, las instalaciones deberán incluirse en los proyectos correspondientes, tanto en edificaciones de nueva planta como en obras de reforma o adaptación, integrándolas en el diseño del edificio.

Se prohíben las conducciones vistas en fachada, debiendo ser éstas subterráneas, o en todo caso, embutidas en el cerramiento del edificio, para lo cual se preverán las correspondientes entubaciones.

En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruido o impulsiones de aire y vaho a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.

### **5.3.12. Marquesinas**

La construcción de marquesinas permanentes, solamente se permite en los casos siguientes:

- Cuando se trate de actuaciones acordes con la totalidad de la fachada del edificio.
- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

En las marquesinas se integrará todo tipo de instalaciones autorizadas, no permitiéndose el goteo a la acera. La altura mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será 3,00 metros. Deberá retranquearse 0,40 metros como mínimo del borde de la acera, el saliente de la marquesina, y no causará lesión al arbolado existente o peligro al tráfico rodado.

### **5.3.13. Toldos**

La altura libre mínima de los toldos sobre la rasante de la acera será de 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 metros, sin sobrepasar los 3,00 metros, y respetando en todo caso el arbolado. Si los toldos fueran fijos tendrán la consideración de marquesinas.

### **5.3.14. Escaparates, vitrinas y portadas**

Al margen de los vuelos y salientes fijos de obra tratados anteriormente, se permitirán escaparates, vitrinas y portadas con las condiciones siguientes:

- En planta baja no podrá rebasarse la alineación oficial con salientes superiores a 5 centímetros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales u otro tipo.
- En planta baja, el saliente de decoración no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la planta primera.

### **5.3.15. Publicidad exterior**

Sin perjuicio de lo que las Ordenanzas Municipales específicas de publicidad puedan establecer, se dispone lo siguiente:

- En Suelo Urbano sólo se admitirá publicidad sobre bastidores exentos cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción. Cuando éstos se encuentren en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir esta publicidad. Los anuncios de comercios y oficinas se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación, muestras y banderines.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales o propias de fiestas locales.

Se entiende por Muestras, los anuncios paralelos al plano de la fachada del edificio. Su saliente máximo será de 10 centímetros y de 5 centímetros si se está a menos de 3,00 metros de altura desde la rasante de la acera. Únicamente se permitirán en la planta baja de los edificios y solo podrán ocupar la franja superior al dintel de los

---

huecos de planta baja, o quedar incluidos en los huecos, bajo el dintel, sin reducir la superficie de iluminación necesaria, con una altura máxima de 0,70 metros.

Se entiende por Banderines, los anuncios perpendiculares u oblicuos al plano de fachada. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros, su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos y podrán tener una altura máxima de 0,70 metros. Solo se permitirán en la planta baja de los edificios.

#### **5.3.16. Protección del arbolado**

El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud correspondiente de licencia, señalando su situación en plano.

La necesaria sustitución del arbolado existente (cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes) será a cargo del responsable de la pérdida, siendo sustituido, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares y siempre del mismo porte.

#### **5.4. Condiciones higiénicas y de calidad**

##### **5.4.1. Definición**

Las condiciones higiénicas y de calidad comprenden todas aquellas variables que afecten a las condiciones de organización interior de los locales y habitaciones que integran una construcción, sus necesidades de iluminación, soleamiento y ventilación, aquellas que se requieran para su correcto funcionamiento, y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad de las construcciones e instalaciones.

##### **5.4.2. Patios**

En los patios interiores será inscribible un círculo con diámetro mínimo de un tercio de la altura de los paramentos del patio, con un mínimo de 3,00 metros y 9,00 m<sup>2</sup> de superficie. En viviendas unifamiliares, las dimensiones se reducen a 2,00 metros para luces rectas y 6,00 m<sup>2</sup> para la superficie.

La altura de los paramentos que encuadran el patio se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluidos antepechos o torreón de escalera.

Las escaleras interiores de los patios mínimos se admiten siempre que no interrumpan la luz a huecos por encima de los 1,50 metros del paramento inferior, salven una altura máxima de una planta, sean diáfanos y permitan la visión a su través.

Los patios abiertos a fachada se permiten a partir de la planta primera, prohibiéndose en planta baja, debiendo cumplir las condiciones siguientes:

- Todo paramento del patio abierto es fachada y deberá ser tratado como tal.
- Su profundidad no será superior a la mitad del frente, teniendo un mínimo de 3,00 metros.
- Estará separado de las esquinas una distancia mínima igual al ancho de la calle y 6,00 metros de los muros medianeros.

- Se permiten los patinillos de ventilación e iluminación si a los mismos no abren habitaciones vivideras, siempre que tengan un lado mínimo de 1,00 metro y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

#### **5.4.3. Iluminación y ventilación**

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de usos, ningún local o habitación podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos en un plano horizontal situado a 0,75 metros del suelo. Todo local deberá tener garantizada una capacidad mínima de renovación del aire interior de 1 volumen por hora. Las fachadas de las nuevas edificaciones deberán tener un factor de soleamiento mínimo de 1 hora de sol al día.

#### **5.4.4. Dotación de agua**

Todo edificio deberá contar en su interior con agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una previsión de dotación mínima de doscientos cincuenta litros diarios por persona para usos domésticos. No se otorgarán licencias para la construcción de ningún tipo de edificios hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, a través del sistema de suministro municipal u otro distinto.

#### **5.4.5. Evacuación de aguas**

La evacuación de aguas residuales se someterá a lo establecido en la Orden de 23 de diciembre de 1986 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales, debiéndose en todo caso cumplir con los límites establecidos por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la Orden de 6 de septiembre de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por el Real Decreto 1331/2012, de 14 de Septiembre.

La conexión de la red de recogida de aguas residuales de los edificios al alcantarillado, se considera obligatoria. La evacuación de las aguas residuales en las zonas donde no exista o no esté en servicio la red de alcantarillado, deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante en el interior de la parcela, dejando previsión para conexión a la red de alcantarillado sin pasar por éstos. Mientras no exista red de alcantarillado o la existente sea insuficiente, las nuevas construcciones garantizarán de forma mancomunada la depuración de aguas residuales y vertido de las aguas depuradas que genere el conjunto de las edificaciones que en la actuación puedan construirse, dejando previsión para el vertido mediante conexión a la red de alcantarillado. El desagüe de los bajantes de aguas pluviales deberá canalizarse por debajo del acerado hasta la cuneta de la calzada frente al inmueble de que se trate.

#### **5.4.6. Evacuación de basuras**

Todos los inmuebles cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar o asentamiento rural, contarán con un local para los cubos de basura. Su ventilación será directa o por conducto y no podrá realizarse a través de los conductos de ventilación de otros usos.

#### **5.4.7. Evacuación de humos**

La salida de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas queda prohibida, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar molestias o perjuicios a terceros. Los conductos se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a ocho metros. Es obligatoria la colocación de purificadores en las salidas de humos en chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

#### **5.4.8. Aislamiento térmico y acústico**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico previstas en la legislación vigente sobre Ahorro Energético, Condiciones Térmicas y Condiciones Acústicas en los Edificios.

#### **5.4.9. Barreras antihumedad**

Cualquier local o habitación debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Para este fin, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás elementos o puntos que puedan ser causa de filtración de agua. Las carpinterías exteriores serán estancas y tendrán una permeabilidad al aire inferior a  $50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

#### **5.4.10. Protección contra incendios**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, actualmente constituida por el Código Técnico de la Edificación Documento Básico Seguridad en Caso de Incendio CTE DB-SI, aprobado en Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, y texto modificado aprobado en Real Decreto 1371/2007.

#### **5.4.11. Protección contra el rayo**

Se exigirá la instalación de pararrayos no radiactivos, cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos.

#### **5.4.12. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, actualmente constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

#### **5.4.13. Aparatos elevadores**

Incluimos en esta categoría los ascensores, montacargas, montacoches y escaleras mecánicas, cuyas instalaciones se realizarán ajustándose a las disposiciones vigentes en la materia.

#### **5.4.14. Elementos de circulación interior**

Son elementos de circulación interior los portales, rellanos, escaleras, rampas, pasillos, distribuidores, corredores y similares. Los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas abren hacia ellas, tendrán un ancho no menor de 1,70 metros; en caso contrario o puertas deslizantes, el ancho mínimo será 1,25 metros. Los accesos a escaleras que no sean de viviendas unifamiliares o de uso privado de un local, tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20 x 1,20 metros en el punto de arranque del tiro.

#### **5.4.15. Escaleras y rampas**

Las escaleras de utilización pública tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro, mientras que las escaleras interiores de viviendas unifamiliares o locales de usos privados tendrán un ancho no inferior a 0,85 metros.

Las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación en todas las plantas de viviendas, excepto en viviendas unifamiliares o locales de uso exclusivamente privado, autorizándose la iluminación y ventilación cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y en él pueda inscribirse un círculo de 0,50 metros de diámetro y presentar una superficie mínima de 1,00 metros cuadrados. El lucernario se dispondrá sobre el hueco, y tendrá como superficie mínima de ventilación e iluminación, la mitad de la superficie útil de la caja de escaleras. Cuando la iluminación y ventilación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta con superficie mínima de iluminación de 1,00 metros cuadrados, y 0,50 metros cuadrados de ventilación.

Las rampas destinadas a circulación de vehículos a motor no podrán tener una pendiente superior al 16 % entamos rectos, ni al 12 % en tramos curvos medidos en el eje de la rampa, con un ancho mínimo de 3,00 metros y con el sobreaño necesario en las curvas, cuyo radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 6,00 metros. Se deberá disponer una meseta de acceso de fondo 4m y ancho 3 m.

#### **5.4.16. Antepechos y barandillas**

Las ventanas o huecos que supongan riesgo de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos dimensiones mayores de 10 centímetros, ranuras a ras del suelo mayores de 5 centímetros, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados, armados o de seguridad.

#### **5.4.17. Aparcamientos**

Para la obtención de licencia de obras, todo proyecto de edificio de nueva planta en Suelo Urbano estará obligado a incluir las plazas de garaje/aparcamiento necesarias para obtener la dotación de una plaza de aparcamiento de carácter privado de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso.

Los aparcamientos podrán estar situados en sótano o sobre rasante. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso será preceptivo disponer un vestíbulo de aislamiento intermedio con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares. La ventilación, natural o forzada, garantizará la extracción de vapores y gases con suficiente amplitud. Dicha ventilación será exclusiva y se realizará por medio de ventilación directa o chimeneas, no abriendo a fachada más huecos que los del garaje.

---

La superficie útil mínima por plaza de aparcamiento será de un espacio de 2,20 x 4,50 m. No se considerarán plazas de aparcamiento aquellas superficies que aún cumpliendo las dimensiones anteriores carezcan de las suficientes condiciones de acceso y salida libre. La anchura mínima de los accesos será de 2,50 m. Todos los garajes dispondrán de una meta con una anchura igual a la de acceso reglamentario, con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa de 5,00 m, siendo horizontal la rasante de este zaguán.

En garajes individuales y en los anexos a viviendas unifamiliares, las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,50 x 5,00 m, admitiéndose las condiciones siguientes:

- La meseta de rampa o espera no será obligatoria siempre que se garantice la visibilidad sobre la vía pública.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

Quedan exceptuadas de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, aquellas parcelas de Suelo Urbano consolidado en las que concurren algunas de las circunstancias siguientes:

- Que la superficie neta de la parcela no alcance los 250 m<sup>2</sup>.
- Que el frente de la fachada de la parcela sea igual o inferior a 6,00 m.
- Que den frente a una calle con calzada sin tráfico rodado o, siendo rodado, tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6,00 m.

Todos los aparcamientos privados tanto en suelo urbano consolidado, como en los ARIs de SUNC y SUS, deberán cumplir en todo caso lo establecido en el artículo 17.3 de la LOUA.

## **5.5. Condiciones de uso**

### **5.5.1. Regulación de usos**

Las Normas establecen, de acuerdo con lo especificado en el artículo 78 de la Ley del suelo, para cada una de las clases de suelo en que se clasifica el territorio, la regulación de usos siguientes:

- En Suelo Urbano, la regulación del uso pormenorizado.
- En Suelo Urbanizable, los usos globales de cada sector, y en su caso, los usos complementarios o compatibles.
- En Suelo No Urbanizable, los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

### **5.5.2. Usos dominantes, compatibles y prohibidos**

- Uso Dominante es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial. Junto al uso dominante existen, usos obligatoriamente ligados a él por ser equipamiento o dotación necesaria en base a determinados estándares de planeamiento.
- Uso Compatible es aquel que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso dominante y sin perder ninguno de ambos su carácter a los efectos que les son

---

propios. La compatibilidad de un uso respecto a otro no implica su libre implantación sino, únicamente, la aceptación de su presencia.

- Uso Prohibido es aquel que impide el PGOU o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial o por ser incompatibles con los usos permitidos.

### **5.5.3. Usos temporales y provisionales**

- Usos Temporales son los establecidos por un plazo limitado o por tiempo determinado, revocables a voluntad de la Administración en función de los objetivos de la ordenación urbanística.
- Usos Provisionales son los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los Planes, pueden autorizarse con carácter provisional en los términos dispuestos en el artículo 52 y 53 de la LOUA.

### **5.5.4. Usos públicos y privados**

- Usos Públicos son aquellos desarrollados sobre un bien de titularidad pública o privada que, gestionados por la Administración, posibilitan su utilización y disfrute por todos los ciudadanos.
- Usos Privados son los limitados a un número concreto de personas por razón de su dominio o propiedad sobre la cosa. Estos pueden ser a su vez, individuales o colectivos.

### **5.5.5. Uso residencial**

Es el uso correspondiente al alojamiento de personas y abarca los usos siguientes:

- Uso de vivienda, en edificio unifamiliar y/o plurifamiliar. Se incluyen los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y de superficie no mayor del 50 % de ésta.
- Uso de alojamiento, correspondiente al alojamiento comunitario o temporal de personas.

### **5.5.6. Condiciones generales de las viviendas**

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo y un dormitorio, además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan en función del número de personas que vivan en ella.

En toda vivienda, al menos dos de sus habitaciones vivideras darán a la vía pública. No se admiten viviendas en planta sótano o semisótano.

La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,50 m. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación de todas las habitaciones vivideras no será inferior a 1/10 de la superficie útil. En las habitaciones no vivideras (baños, aseos, trasteros y despensas) se permite la ventilación e iluminación por cualquier sistema artificial.

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

Viviendas de:	(E) m <sup>2</sup>	(E + C + K) m <sup>2</sup>
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24

Cuando la cocina es independiente de la estancia, tendrá una superficie mínima de 7,00 m<sup>2</sup>, que se puede dividir en 5,00 m<sup>2</sup> de cocina y 2,00 m<sup>2</sup> de lavadero. Si la cocina se incorpora 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>/h.

Los dormitorios tendrán una superficie útil mínima de 6,00 m<sup>2</sup> en individuales y 8,00 m<sup>2</sup> en los dobles. En toda vivienda existirá un dormitorio principal de superficie útil no menor de 12,00 m<sup>2</sup>.

En las piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: Estancia: 3 m, Comedor: 2,5 m, Cocina: 1,6 m, Dormitorio individual: 1,8 m, Dormitorio doble: 2,4 m.

Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, contando con bañera de 1,20 m de longitud mínima, lavabo e inodoro. Si en la vivienda existe solo un baño, el acceso al mismo se realizará desde vestíbulos o distribuidores.

Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de desarrollo, de 0,85 m. El vestíbulo, tendrá una anchura mínima de 1,10 m y una superficie no menor de 1,40 m<sup>2</sup>.

En la vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la vía pública. Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

Todo usuario de la vivienda podrá acceder libremente a ella desde el espacio público exterior. El portal en viviendas plurifamiliares tendrá unas dimensiones mínimas de 2,00 x 2,00 m y la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de 0,82 m.

Dentro del edificio, en todo recorrido de acceso a una vivienda, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros similares, tendrán un ancho mínimo de 11,20 m, y permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 m. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

En el portal se ubicarán locales específicos para la recepción de basuras, debidamente ventilados, con cabida de una cuba para cada cuatro viviendas o 400 m<sup>2</sup> construidos, disponiendo de sistema de lavado y evacuación de aguas conectado a la red.

En lo no regulado en el PGOU, se adoptará la normativa de viviendas de protección oficial, debiendo justificarse las alternativas a la misma en cuanto a una reducción de sus estándares.

---

### **5.5.7. Condiciones generales del uso comercial**

Uso comercial es el que corresponde a locales abiertos al público destinados a la compra-venta al por mayor/menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 200 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo, y a partir de esta superficie, se instalarán con independencia para señoras y caballeros. En todo caso, estos servicios no podrán comunicar con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Para actividades cuya reglamentación sectorial establezca estándares más restrictivos para estos servicios, se estará a lo dispuesto en esa reglamentación.

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer acceso independiente.

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

### **5.5.8. Condiciones generales del uso hotelero**

Se adecuarán a la normativa específica del organismo competente, cumpliendo la dotación mínima de aparcamientos establecida en las Normas.

El uso hotelero será compatible con el de vivienda, terciario y dotacional, salvo que las Ordenanzas de zona determinen lo contrario.

Cuando la superficie de uso hotelero sea superior a 200 m<sup>2</sup> o disponga de más de 10 dormitorios, deberá poseer acceso independiente desde el espacio exterior.

### **5.5.9. Condiciones generales del uso de oficinas**

Uso de oficinas es el que corresponde a las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, de profesionales liberales o despachos privados.

La altura libre interior mínima en planta piso destinada al uso de oficina será de 2,50 metros.

Los locales de oficinas dispondrán de los servicios comunitarios siguientes: Hasta 200 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo, y a partir de esta superficie, para cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponerse un vestíbulo o zona de aislamiento.

### **5.5.10. Condiciones generales del uso de almacenes e industrias**

Uso de almacenes e industrias es el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también al almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta directa de dichas mercancías. A los efectos de la potencia instalada que se regula para las diferentes categorías, no se computará la destinada a calefacción, acondicionamiento de aire o iluminación eléctrica.

Se consideran los tipos siguientes:

- Industrias compatibles con las viviendas y con la zonificación de residencial: Talleres artesanales, actividades de servicios, industrias ligeras y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatibles son las siguientes o similares: Talleres de fontanería, vidrios, pintura, reparaciones electromecánicas, tapizados, vestido, calzado, juguetería, alimentación, restaurantes, cafeterías, bares, adornos, encuadernación, artes gráficas, laboratorios clínicos, hornos confiteros, heladerías, cámaras frigoríficas de hasta 20 m<sup>3</sup> de capacidad, chacinerías, panaderías, estudios fotográficos y fotomecánicos, lavado y engrase de automóviles de turismo, y almacenaje con las condiciones consistentes en que quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación, las sustancias combustibles inflamables o explosivas salvo las necesarias para las instalaciones del acondicionamiento del edificio y siempre con las medidas de seguridad preceptivas, los abonos, insecticidas y pesticidas. La potencia máxima instalada para motores se establece en 20 C.V., con un máximo de 3 C. en un solo motor. El nivel máximo de ruidos producidos no puede superar en 15 dBA al existente en el recinto fabril conversando dos personas, sin alcanzar los 80 dBA.

En Suelo Urbano, estas instalaciones industriales se pueden situar entre medianerías, en planta baja de edificios residenciales y en cualquier planta en edificios de uso exclusivo, y en Suelo Urbanizable de uso dominante residencial.

- Industrias que requieren zonificación industrial y todas aquellas que sean incompatibles con el medio urbano: Que por sus extremas características de molestia, insalubridad, nocividad, y/o peligrosidad, deban estar alejadas de las áreas urbanas (Suelo No Urbanizable) o en Suelo Urbano de uso exclusivo industrial previa aplicación de las medidas correctoras pertinentes, como son industrias ligeras medias y almacenes incompatibles con la vivienda. Estas instalaciones se situarán preceptivamente en zonas clasificadas para uso dominante industrial. El nivel máximo de emisión de ruidos no puede superar los 100 dBA en la fuente. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose en la vía pública.

Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie por cada puesto, de 2,00 m<sup>2</sup> y un volumen de 10 m<sup>3</sup>. Se exige la ventilación e iluminación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, mientras que, en el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire. La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m en planta baja y de 2,50 m en plantas altas. Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, con un inodoro, urinario, lavabo y ducha por cada grupo de 20 trabajadores o fracción.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y/o contaminantes que no puedan ser objeto de normal depuración. Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente a red con arqueta sifónica. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliaria, deberán ser trasladados a vertedero por el titular de la actividad.

En lo que no se ha precisado aquí, se estará a lo dispuesto con carácter general en la legislación vigente, actualmente constituida en Andalucía por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Protección Ambiental, y los Reglamentos que la desarrollan.

#### **5.5.11. Condiciones generales ambientales**

---

Las condiciones ambientales tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias en relación con los otros usos. Estas condiciones afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres artesanales necesitados de regulación.

Ninguna actividad industrial o de otro tipo podrá producir, sobre alguna vivienda, niveles de molestia o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de aparatos elevadores, etc. Por ello, se hace necesario el cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero) y en la Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla, de manera que las actividades, medios de transporte, máquinas y en general cualquier dispositivo o actuación susceptible de producir contaminación atmosférica, tanto por formas de materia como de energía, incluidos los ruidos y vibraciones, deberán respetar los límites de emisión e inmisión fijados en el citado Reglamento.

Corresponde al Ayuntamiento la competencia en la vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en el caso de actividades relacionadas en el Anexo tercero de la Ley GICA 7/2007 de 9 de julio. Para el Término municipal de Sorbas será de aplicación el modelo tipo de Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones, aprobado mediante Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente (BOJA de 17 de septiembre de 1998), en desarrollo del Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el citado modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente, y de la normativa específica en la materia, los límites tolerables serán los siguientes:

- Las normas y limitaciones fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, que podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo instalarse con las precauciones técnicas convenientes evitando molestias al vecindario.
- No se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda. Estas actividades se clasificarán como industrias a asentar en polígonos industriales.
- No se admitirá la transmisión al exterior de ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, así como dispositivos antivibratorios, para los elementos originadores de vibración.
- El ruido, medido en decibelios, se determinará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose el límite máximo de 25 dBA entre las 22 y 8 horas y de 40 dBA en el resto. En todo caso, entre las 22 y 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dBA al ruido de fondo ambiental sin los valores punta accidentales.
- Se prohíbe la emisión de cualquier tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases y otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro para la salud, a la riqueza mineral o vegetal, a otras propiedades, o que causen suciedad.

#### **5.5.12. Accesibilidad de edificios, establecimientos e instalaciones**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, actualmente constituida por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados” y el “Real Decreto 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 el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de la Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

No serán aplicables las determinaciones contenidas en el presente PGOU que sean contrarias a la legislación sectorial vigente en esta materia.

## **Capítulo 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**

### **6.1. Parques y jardines**

En el diseño de parques, jardines y plazas se procurará que se potencie la plantación de árboles de sombra y reduzca la de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de costoso mantenimiento y fácil destrucción. En general la superficie de jardín no excederá del 30 % de la superficie total del área.

Los parques, jardines y plazas contarán con elementos de mobiliario complementarios a la jardinería, como bancos, papeleras y aparatos de juego en las áreas destinadas a este fin. Se instalará al menos un banco y una papeleras por cada 50 m<sup>2</sup>. Las papeleras serán de materiales sólidos, inoxidable e incombustibles.

Se prohíbe el uso de plantas de pinchos o peligrosas para niños y animales. Igualmente, tampoco deberá verse elemento alguno que produzca peligro.

Se crearán zonas con pavimentos resistentes y otras de tierra compactada, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles.

Se realizarán instalaciones de riego para un consumo mínimo de 20 m<sup>3</sup>/Ha. Las bocas de riego tendrán una distancia justificada con arreglo a la presión de la red, con un máximo de 25m.

La iluminación de parques, jardines y plazas será igual o superior a 7 lux en servicio y la uniformidad superior a 0,20. Para la elección de fustes y tipos de luminarias, se tendrá en cuenta motivaciones estéticas, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento.

### **6.2. Obras de urbanización**

#### **6.2.1. Viales**

Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. Las secciones mínimas de los nuevos viales serán las establecidas anteriormente en las Normas para el desarrollo del Suelo Urbanizable. Se estudiará el trazado longitudinal de la rasante de las calles, estableciendo preferencias según el tráfico, usos e intensidades, y adecuando la rasante de las menos importantes a la de las principales. La pendiente máxima será del 6 % en vías de primera importancia, del 19 % en las secundarias y del 14 % para vías rodadas elementales.

Los pavimentos estarán en función del tráfico previsto para la vía y de la capacidad portante del suelo, para lo que se realizarán los oportunos ensayos. En todo caso, no se admitirán secciones estructurales de firme con espesores inferiores a 0,52 m sobre la explanación del terreno actual, y de este espesor, 0,25 m corresponderán a una subbase de zahorra natural, 0,20 m a una base de zahorra artificial con riego de imprimación de 1 kg/m<sup>2</sup>, y 7 cm a una capa de aglomerado asfáltico tipo S-20, con una dotación de betún asfáltico en caliente de 50 kg/Tn del tipo B 40/50.

Separando la acera de la calzada se colocará un bordillo de hormigón de 15 x 35 cm de sección, sobresaliendo un mínimo de 10 cm del nivel de calzada, y un máximo de 14 cm. El bordillo se asentará sobre una capa de hormigón de 10 cm de espesor cubriéndolo hasta una altura de 10 cm de su base. En los pasos de peatones, los bordillos de las aceras irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de minusválidos y carritos, y no podrá existir ningún estrechamiento de las aceras superior al 50 % de su ancho. Todo ello según las características determinadas en la legislación vigente, actualmente constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Las aceras tendrán una sección estructural mínima compuesta de 10 cm de espesor mínimo de capa de regulación con zahorra natural, capa de asiento de hormigón H-125 con espesor no inferior a 10 cm, y enlosado.

En cualquier caso, las dimensiones y pendientes descritos deberán cumplir lo estipulado en la normativa sobre accesibilidad aplicable

## **6.2.2. Instalaciones**

Las conducciones para las instalaciones urbanas deberán ir enterradas, con los registros adecuados, tomándose como referencia las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el M.O.P.T.

### **6.2.2.1. Abastecimiento de agua**

Para el cálculo del consumo diario medio se tomará como base un consumo mínimo para usos domésticos de agua potable de 250 litros/habitante/día, con un mínimo absoluto para todos los usos de 350 litros/habitante/día, siendo el caudal punta para calcular la red 2,4 veces el consumo medio diario.

Mediante la documentación legal requerida en su caso, se demostrará la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de la red municipal o particular existente, o de manantial propio. Cuando la captación sea no municipal, se aportará análisis oficial de la potabilidad de las aguas, certificado del aforo realizado por Organismo Oficial, y propiedad del suministro. Asimismo, entre la captación y la red de distribución, se instalará un depósito regulador con capacidad para almacenar como mínimo el consumo diario, incluyendo aparatos dosificadores de cloro.

Las conducciones se realizarán con tuberías de polietileno de baja densidad, salvo en los casos en los que la presión sobrepase las 16 atmósferas en las que será de hierro fundido. Las secciones se calcularán de forma que la columna de agua en cualquier punto de la red sea superior a 10 m por encima del último forjado.

A la red de abastecimiento se conectarán bocas de riego de 45 mm de diámetro de forma que cualquier manzana disponga de un punto de riego a menos de 25 m. De igual forma, se dispondrán de bocas de incendio de 100 mm de diámetro de manera que en cualquier punto de la urbanización exista una de ellas a menos de 150 m.

Las conexiones a la red general deberán efectuarse mediante pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre que será de junta elástica.

Las zanjas se rellenarán con tongadas apisonadas de 0,20 m de espesor de tierra exenta de árido mayor de 4 cm. Se alcanzará una densidad seca del 100 % del Proctor Normal. La red se colocará de manera que la profundidad de la tubería, medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 m. Se proyectará un ramal a cada lado de la calle, discurriendo por debajo de la acera.

### **6.2.2.2. Evacuación de aguas**

Verterán a la red de alcantarillado público las aguas residuales, mientras que las pluviales serán evacuadas directamente a la vía pública. Cuando el saneamiento no conecte a la red municipal, se justificará la solución de vertido y el método de depuración empleado.

Para el diseño y dimensionado de la red se contemplarán las condiciones siguientes:

El cálculo se efectuará en base al consumo de agua para uso doméstico (250 l/hab/día), con un caudal punta de 2,4 veces el consumo medio diario.

- Se dispondrán, en cabeceras de la red, cámaras de descarga automática con una capacidad de 600 litros para secciones inferiores a 300 mm y de 1000 litros para el resto.
- La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,50 y 3,00 m/sg.

Las conducciones podrán ser de tubo de PVC reforzado de 10 atmósferas o de hormigón vibrocentrifugado, de 250 mm de diámetro mínimo. Irán asentadas en fondo de zanjas sobre solera de hormigón en masa H-100. La pendiente de las conducciones será la más adecuada para prever que no se produzcan erosiones ni sedimentaciones.

- Serán visitables los pozos de registro, y se colocarán en los cambios de dirección, rasante, en los cruces y en tramos rectos cada 40 m como máximo. Todos los pozos de registro y cámaras irán provistos con cerco y tapa de hierro fundido. Las uniones proyectadas garantizarán la suficiente estanqueidad de la red.
- Las zanjas se rellenarán de zahorra natural compactada en tongadas de 0,20 m al 95 % de Proctor Normal y exenta de áridos mayores de 8 cm. La profundidad de las conducciones y su relleno compactado garantizarán la resistencia a las cargas de tráfico.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, situándose a una distancia de la red de abastecimiento de 1/3 del ancho de la calle y a un nivel inferior al de ésta.

### **6.2.2.3. Suministro eléctrico**

Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica. El Cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes. El grado de electrificación que se prevea en los

edificios, se especificará preceptivamente, tanto en la Memoria del Proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con ella.

Se calculará una carga mínima de 100 W/m<sup>2</sup> e edificios comerciales, con un mínimo de 2200 W por abonado. La carga mínima será de 125 W/m<sup>2</sup> en edificios destinados a usos industriales.

En baja tensión, la distribución se efectuará preferentemente a 220/380 voltios. Los centros de transformación quedan prohibidos en la vía pública, debiendo instalarse en terrenos de propiedad particular, cumpliendo las condiciones de volumen y estética. Solamente se admitirá la ubicación en zonas públicas dentro de urbanizaciones existentes y en aquellas zonas que las necesidades de la prestación del servicio lo exijan, por inexistencia de locales o de suelo.

La red de distribución será subterránea, canalizada bajo tubo de PVC, hormigón o cerámico de 140 mm de diámetro mínimo en la red de baja tensión y 200 mm en la de alta tensión, e irá sobre lecho de arena de 10 cm de espesor. Se dispondrá arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 m como máximo en tramos rectos. El relleno de las zanjas se realizará por tongadas de 0,20 m de tierra exenta de áridos mayores de 4 cm y apisonada, con densidad seca no inferior al 95 % del Proctor Normal. La red se instalará a 0,70 m de profundidad mínima bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 m, protegiéndose con capa de hormigón.

#### 6.2.2.4. Alumbrado público

El cálculo se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, la Instrucción para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda y la Norma Básica de la Edificación.

La red se proyectará con cuatro circuitos independientes para conseguir el apagado parcial alternativo. Cada cuadro de medida no podrá sobrepasar los 15 Kw de potencia. Se situarán de forma que ocupen un lugar secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano. Se diseñarán según la normativa vigente del Ayuntamiento. Los equipos de encendido de las luminarias deberán ser de doble intensidad lumínica.

El nivel técnico de iluminación debe satisfacer los parámetros mínimos siguientes:

	Para Tráfico Rodado		Para Peatones	
	Adecuado	Min. de seguridad	Con tráfico rodado	Exclusivo peatonal
Iluminaria	20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad	1 : 3	1 : 3	1 : 4	1 : 6
Desdoblamiento	SCO	SCO	NCO	NCO

Las luminarias serán cerradas con cierre de metacrilato o policarbonato, con equipo de encendido incorporado, e irán montadas sobre báculos troncocónicos de chapa de acero galvanizado de 2,50 mm de espesor. Solamente se podrán autorizar luminarias montadas sobre brazos murales de 1,50 m de saliente, en aquellas urbanizaciones existentes que no posean alumbrado público o en aquellos casos en que las aceras sean tan estrechas que no pueda adoptarse otra solución.

#### 6.2.2.5. Canalizaciones de telefonía

---

Las canalizaciones telefónicas se trazarán por las aceras, a una profundidad similar a la de las eléctricas. Las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de la red, se ajustarán a la normativa de la Compañía suministradora del servicio.

#### **6.2.2.6. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, actualmente constituida por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados” y el “Real Decreto 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 el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de la Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

No serán aplicables las determinaciones contenidas en el presente PGOU que sean contrarias a la legislación sectorial vigente en esta materia.

#### **6.2.2.7. Disposición última**

Los Proyectos de Urbanización deberá incorporar el visto bueno de las Compañías suministradoras de electricidad, gas y telefonía a las redes previstas.

El Ayuntamiento de Sorbas podrá exigir el empleo de tipos y modelos determinados en cualquiera de los diferentes elementos de mobiliario urbano y de urbanización.

En aplicación del artículo 18 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento de Sorbas deberá elaborar una Ordenanza de Residuos 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, quien la deberá informar en el plazo de 30 días.

### **Capítulo 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION**

#### **7.1. Objeto y ámbito de aplicación**

Las normas de este capítulo tienen por objeto la protección, conservación y fomento de todos los bienes, muebles o inmuebles, ya sean elementos, edificios, lugares, sitios, conjuntos o yacimientos de interés cultural, histórico, artístico, científico, social, etnológico o arqueológico del municipio de Sorbas, tanto los detectados que se relacionan a continuación y se reflejan en los planos correspondientes, como aquellos que puedan ser descubiertos o estudiados en el futuro. Para todos ellos se actuará de conformidad con lo que establece, además de la Ley del Suelo, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, los Reglamentos de Protección y Fomento, y de Actividades Arqueológicas que las desarrollan, y demás legislación al respecto.

#### **7.2. Elementos y edificaciones protegidas**

Se incluyen en este nivel de protección, aquellos elementos, edificios, lugares, entornos o conjuntos que, incluidos en la propuesta de Inventario Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico, Registro de Bienes de Interés Cultural, Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o con expediente incoado para su inscripción o declaración, y los propuestos en estas Normas, y con independencia de su estado de conservación, deben mantenerse en su expresión formal e integridad tipológica.

Estas construcciones poseen un nivel de protección Integral de todos sus elementos básicos, preservando por tanto sus características arquitectónicas, forma de ocupación, articulación y uso del espacio, y aquellos rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio.

Se permitirá, con carácter general, realizar en ellos los tipos de obras siguientes:

- Conservación: Reparación de todos aquellos elementos e instalaciones que se encuentren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.), y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de enfoscados, revocos, pinturas y solados. Tienen como finalidad el cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.
- Restauración: Reparación de los elementos estructurales o no del edificio, así como las instalaciones, a fin de restituir sus condiciones originales, asegurando su estabilidad y adecuado funcionamiento en relación a las necesidades y usos a que sea destinado, no admitiéndose aportaciones de nuevo diseño.
- Consolidación: Refuerzo y afianzamiento de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior, aunque haya aportaciones de nuevo diseño.
- Rehabilitación: Adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.
- Reestructuración: Adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, siempre que no se alteren las características que motivan la catalogación del inmueble, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y sus remates.

Con carácter previo a la concesión de licencia, para cualquier intervención o actuación urbanística que pueda afectar a los bienes señalados, será preceptivo el Informe Favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Almería o la Autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. El contenido de dicho Informe o Resolución Administrativa será vinculante para el Ayuntamiento y los interesados afectados.

Corresponde a la ordenación estructural la siguiente relación de elementos y construcciones catalogadas:

Nº Catálogo	Tipología	R. Catastral	Situación	Epoca	Estilo
1	Parroquia de Santa María	79632/02	Plaza de la Constitución, 2	S. XVIII	Barroco Historicista
2	Iglesia San Roque	81625/01	C/ San Roque, 2 D	S. XVIII-XIX	Popular
3	Casa Consistorial-Cámara agraria	79623/01 79623/02	Plaza de la Constitución, 1	S. XIX	Historicista
4	Casa Marq. Carpio	79638/01	Plaza de la Constitución, 11	S. XIX	Historicista

5	Casa	79623/04	C/ García Roca, 2	S. XIX	Historicista
6	Casa	79649/03	Plaza de Calvo Sotelo, 1	S. XIX	Historicista
7	Casa	80631/02	C/ Recreo, 8	S. XIX	Historicista
8	Casa	78621/21	C/ San José, 5	S. XVIII-XIX	Neoclásica
9	Centro Cultural Guaderma	78621/01 -11-12	C/ Andalucía, 15, 16, 17	S. XVIII-XIX	Historicista
10	Ermita N. S. Fátima		Carretera N-340	S. XIX-XX	Popular
11	Antig. Fábrica Lana	83630/03	C/ Huerto, 4	S. XIX-XX	Popular
12	2 Hornos y 2 Balsas		C/ Olivo. Barrio las Alfarerías	S. XVI-XX	Popular
13	Molino Los Canales			S. XVIII-XIX	Popular
14	Fuente Los Caños				Popular
15	Ermita San Ramón		Los Alfas - Cariatiz	S.XIX-XX	Popular
16	Ermita San Lorenzo		Gafarillos	S.XIX	Popular
17	Ermita San Agustín		La Huelga	S.XX	Popular
18	Ermita		Gacia Bajo	S. XX	Popular
19	Cortijo de Los Yepes		Cariatiz	S.XIX	Historicista
20	Venta de La Trabuca		Cruce Lubrín-La Mela	S.XIX	Popular
21	2 Ventas		Los Castaños	S.XIX-XX	Popular
22	2 Ventas		Barranco de los Lobos	S.XIX-XX	Popular

En Suelo No Urbanizable, gozarán de singular protección, y tendrán la consideración de elementos o edificaciones de restauración preferente, por confluir en ellos valores e intereses históricos, sociales, etnográficos, ecoculturales, económicos, de conservación y uso, pero no corresponden a ordenación estructural, los siguientes elementos:

Almazaras.  
Molinos de viento.  
Molinos de agua.  
Hornos de pan.  
Hornos de cerámica.  
Aljibes.  
Pozos.  
Balsas.  
Norias.  
Fuentes.  
Cimbras.  
Minas.  
Acequias.  
Lavaderos.  
Puentes.  
Calzadas.  
Eras.  
Cuevas.  
Oratorios rurales.  
Cortijos de interés etnográfico.  
Barriadas populares abandonadas.

---

Entre estos elementos y construcciones protegidos se consideran estructurales, los siguientes:

Puente de La Mora.

Puente del Hueso.

Restos de calzada en La Herrería y La Huelga.

- Cortijos: Cerro Colorado, Los Yesares, Urrá, Los Arejos, Molino Río Aguas, El Granadino, Los Loberos.

Barriadas: Marchalico-Viñicas, El Hueli, Los Pérez, Las Moletas, La Rambla del Chive.

### **7.3. Yacimientos arqueológicos protegidos**

El Término Municipal de Sorbas ha estado poblado desde la época prehistórica, lo que ha favorecido la localización en el mismo de numerosos restos de la presencia del hombre, por lo que la riqueza patrimonial del espacio es importante. Se localizan así una serie de yacimientos arqueológicos catalogados, entre los que destacan aquellos que datan de la Edad de los Metales y los procedentes de la ocupación romana y musulmana. Todos estos yacimientos tienen carácter estructural en la ordenación del municipio.

Se incluyen en este nivel de protección todos aquellos yacimientos o zonas arqueológicas, declaradas Bien de Interés Cultural, inscritas en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o con expediente incoado para su inscripción o catalogación, o propuestas para tal fin. Su localización queda representada en los planos correspondientes de las Normas.

La relación de yacimientos arqueológicos catalogados en el Término Municipal de Sorbas es la siguiente:

El Calvario: Tipo 3, Bronce, Musulmán.

Cariatiz: Tipo 3, Neolítico, Bronce.

Cueva de los Caballos: Tipo 2, Neolítico, Bronce (Karst).

Cueva de las Cabezas (Cráneos): Neolítico, Bronce (Karst).

Sima del Ciervo: Tipo 3, Neolítico.

Cerro del Castellón: Tipo 2, Asentamiento del Bronce.

Umbría de Almarax: Tipo 3, Neolítico.

Cueva Complejo G.E.P.: Tipo 3, Neolítico, Bronce (Karst).

Cueva del Tesoro: Tipo 2, Neolítico, Bronce (Karst).

Las Viñicas: Tipo 3, Neolítico.

Peñas Negras: Tipo 2, Cobre, Asentamiento.

Los Arejos: Tipo 3, Cobre, Romano, Musulmán.

Cerrico del Hacha: Tipo 3, Musulmán, Eneolítico, Romano.

Cueva Cariatiz: Tipo 3, Bronce (Karst).

Llano Solano: Tipo 3, Eneolítico.

La Molatilla: Tipo 3, No determinado.

La Risca: Tipo 3, Eneolítico.

Cuevas del Albarrobal: Tipo2, Eneolítico.

La Maja: Tipo 3, Eneolítico.

Los Perales: Tipo 3, Eneolítico.

El Lentiscar: Megalito.

Molino del Tesoro: Medieval.

Abrigo Rambla de Moras I y II.

Los Castellones: Recinto, Muro, Medieval.

Será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con carácter previo a cualquier actuación urbanística o movimiento de tierras que pueda afectar a los referidos bienes. Dicha Administración, antes de otorgar la autorización, podrá ordenar la realización de prospecciones, y en su caso, excavaciones arqueológicas en los mismos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### **7.4. Descubrimientos arqueológicos**

El promotor, contratista, director de obra, o cualquier persona que descubra restos arqueológicos de cualquier naturaleza, ya sea en ejecución de obras, con o sin licencia, o en cualquier otra actividad y en toda clase de suelo, especialmente en los bienes reseñados anteriormente, deberá paralizar las actuaciones y de inmediato ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento o de la Consejería de Cultura.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la aparición de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a dicha Administración a suspender temporalmente la vigencia de la misma, con las condiciones siguientes:

- El plazo máximo de suspensión de licencia será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.
- Los Servicios Técnicos de la Consejería de Cultura, en el plazo señalado de dos meses, emitirán informe sobre la importancia de los restos arqueológicos encontrados y las actuaciones a seguir. El contenido de este informe o de la resolución que le acompañe será vinculante para la continuidad de las obras o intervenciones.

---

## TITULO IV. NORMAS PARTICULARES DE LAS CLASES DE SUELO

### Capítulo 8. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

#### 8.1. Disposiciones generales

##### 8.1.1. Condiciones generales

Al Suelo Urbano consolidado le es de aplicación, a efectos de edificación, las Ordenanzas Generales de Edificación y Urbanización descritas en el PGOU , y las Ordenanzas de zona contenidas en este Título, de acuerdo con la delimitación realizada en los planos correspondientes.

Al Suelo Urbano planificado le será de aplicación, además, las determinaciones generales y particulares, fijadas en la ficha reguladora, de la Unidad de Ejecución correspondiente.

Para la ejecución de actuaciones edificatorias o de urbanización, serán de aplicación los requisitos y limitaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo, por lo que sólo podrá edificarse en las parcelas que merezcan la condición de solar según lo señalado en el PGOU, o para las que se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización. La edificación deberá realizarse en los plazos que al efecto se establezcan y estará sujeta a la condición de que se hayan efectuado las cesiones previas fijadas como obligatorias. En terrenos que merezcan la condición de solar, la actuación no estará sujeta a otro requisito formal más que la obtención de la licencia de edificación preceptiva.

##### 8.1.2. Zonas de Suelo Urbano

Todo el Suelo Urbano del Término Municipal de Sorbas se ha incluido en alguna de las zonas que se señalan a continuación. Los Planes Especiales que se puedan redactarse para el desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas en el PGOU, o que se delimiten con posterioridad, deberán adoptar las Ordenanzas correspondientes a cada zona, con las particularidades de las fichas reguladoras respectivas.

Las Ordenanzas de Zona del Suelo Urbano son las siguientes:

Centro Histórico.  
Manzana Cerrada.  
Edificación Adosada.  
Edificación Aislada o Pareada.  
Equipamiento.  
Industrial.  
Espacios Libres o Zonas Verdes.

#### **Planeamiento incorporado:**

La antigua unidad de ejecución UA3 y los antiguos sectores S1 y S2 cuentan con planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización y han sido urbanizados, pasando a suelo urbano consolidado con una ordenanza similar a la previa.

---

En estos suelos, el Ayuntamiento podrá autorizar la realización de un estudio de detalle sobre manzanas que por su especial forma y dimensión no permitan materializar toda la edificabilidad asignada.

## **8.2. Norma particular de Centro Histórico**

### **8.2.1. Ambito de aplicación y objetivos**

El ámbito de aplicación de esta ordenanza comprende la zona en que se creó y desarrolló históricamente el núcleo urbano de Sorbas hasta época reciente, así como la zona histórica en el resto de los núcleos del termino municipal, constituyendo el asentamiento del siglo XVIII, configurado a partir de la construcción de su parroquia en el siglo XVI, según se recoge en los planos de ordenación correspondientes, encontrándose consolidada en su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos, y la mayor parte de las intervenciones posibles son la rehabilitación o sustitución de edificios. Mantiene una gran coherencia urbana, homogeneidad en sus edificaciones, trazado de viales y parcelario, contiene los centros y edificios representativos y es precisamente esta noción de centralidad, junto a las componentes histórica y ambiental, las características principales de esta zona.

Los objetivos perseguidos de esta ordenanza son los siguientes:

- Proteger, conservar y fomentar los valores históricos, artísticos, ambientales y sociales, asegurando, que la reforma de edificios o las nuevas construcciones, se adapten a las características generales de su ambiente o su entorno.
- Controlar los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus parámetros principales, recuperando la continuidad perdida, en algunos casos, del proceso edificatorio.
- Establecer operaciones puntuales de previsión de equipamientos públicos en lugares estratégicos para reafirmar el carácter de representatividad y centralidad.

### **8.2.2. Ordenanzas de aplicación**

#### **8.2.2.1. Sistema de ordenación**

Será el de manzana compacta o cerrada, aunque se respetará cualquier otro tipo de ordenación existente en el momento de la aprobación definitiva de las Normas, considerándola únicamente como fuera de Ordenanza, y no de Ordenación. Se podrá acoger a la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada o pareada siempre que quede justificado ante el Ayuntamiento

#### **8.2.2.2. Alineaciones y rasantes**

Son las grafiadas en los planos correspondientes de las Normas, representándose en general las alineaciones exteriores de manzanas existentes, formadas por las fachadas o cerramientos actuales, excepto aquellas que se modifican expresamente. Quedan prohibidos los retranqueos, incluso en planta baja, así como los patios abiertos a fachada, salvo los existentes.

Las rasantes existentes se respetarán, así como las definidas por accesos consolidados a edificaciones existentes, y la pendiente será, en lo posible continua en el perfil longitudinal del viario.

### 8.2.2.3. Parcelación

Cualquier parcela existente con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U., es edificable individualmente, no siéndoles de aplicación lo regulado para parcelas mínimas.

La agregación de parcelas se autorizará excepcionalmente con el fin de aumentar su superficie, preferiblemente manteniendo el carácter unifamiliar de la edificación, con un límite máximo de 250 m<sup>2</sup> de superficie y 20 m de longitud de fachada resultante. No se consideran agregaciones de parcelas las uniones de locales de planta baja que lo hagan con objeto de localizar en ellos usos públicos, dotacionales o no.

Las segregaciones de parcelas deberán conseguir otras con superficie mínima de 60 m<sup>2</sup>, longitud de fachada mínima de 5 m, y 5 m de diámetro mínimo del círculo inscrito.

Se podrán autorizar agregaciones o segregaciones siempre que se realicen con el fin de construir edificios de equipamiento, en cuyo caso, se les considerará como de carácter singular.

### 8.2.2.4. Edificabilidad

La edificabilidad será la que resulte de aplicar, en cada caso, la altura y fondo máximos permitidos en el núcleo de sorbas; en el resto de núcleos que tengan esta ordenanza, la edificabilidad será de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad aplicable a edificios de 3 plantas en el núcleo de Sorbas es de 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 8.2.2.5. Ocupación

La limitación a la ocupación de las parcelas edificables viene impuesta únicamente por la aplicación de los restantes parámetros urbanísticos establecidos. Tal limitación no es aplicable a la planta sótano ni a la planta baja, cuya ocupación podrá alcanzar el 100 % de la parcela.

### 8.2.2.6. Fondo máximo

No se fija fondo máximo.

### 8.2.2.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se establece, con carácter general, en dos plantas (Planta Baja + Planta Primera); admitiéndose 3 plantas en los siguientes casos:

- En el entorno de la Plaza de la Constitución.
- En aquellos edificios en los que se pretenda sustituir un edificio con tres o mas plantas. Habrá que justificar este extremo en la presentación del proyecto de obras.
- Siempre que en medianería lateral, existan edificios con una altura de tres o mas plantas, la edificación se adosará a esta con el fin de ocultar medianerías. En el resto de medianerías, la nueva edificación no podrá generar en ningún caso una nueva medianería, por lo que se establecerán los retranqueos necesarios , y como mínimo 3m a las parcelas colindantes

No obstante en edificios catalogados, se respetará tanto la altura de cornisa como la formación de cubierta existente.

La altura libre de las diferentes plantas posee las limitaciones siguientes:

Mínima

Máxima

---

Planta Baja	2,80 m	4.50 m
Planta Piso	2,50 m	3,00 m

La altura máxima de la edificación, desde la cara superior del forjado de suelo de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado, según el número de plantas, es la siguiente:

Número de plantas	Altura máxima
1	4,50 m
2	7,50 m
3	10.50 m

En todo caso, tanto si se construyen sótanos como si no, la altura máxima desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta baja será de 4,50 m.

### 8.2.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1.- Cuando la altura máxima sea dos plantas:

a) Si la cubierta es plana se admitirá la construcción sobre esta altura de patios de luces, cajas de escalera, trasteros, lavaderos y cuartos de instalaciones, con una ocupación máxima del 40 % de la planta inferior. No podrá sobrepasar la altura de 3,00 m.

b).- Si la cubierta es inclinada, se permitirá la utilización del espacio existente entre el último forjado y la cubierta inclinada, no pudiendo constituir zona vividera habitable la que tenga menos de 2,20 m de altura libre; debiendo en estos casos destinarse a otros usos. La altura máxima de coronación de la cubierta inclinada en cualquier punto será de 4,00 m.

### 8.2.2.9. Condiciones estéticas y ambientales

(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).

Todas las edificaciones de nueva planta y cualquier obra a realizar en el ámbito del Centro Histórico, se ajustarán a las condiciones que se relacionan a continuación, con excepción de los edificios a construir de equipamiento, que serán considerados de carácter singular, aunque se deberá justificar, en su caso, las alteraciones que se propongan respecto a las tipologías tradicionales de la zona. Al objeto de integrar la nueva edificación en el entorno existente, la documentación del proyecto incluirá un estudio compositivo de fachadas, a escala mínima 1: 100, en el que se reflejará el nuevo edificio y los colindantes.

### Cubierta

La cubierta podrá ser plana o inclinada. La cubierta inclinada tendrá un máximo de 45° de pendiente, poseerá vertiente a fachada y patio, se terminará mediante teja cerámica característica de la zona en los colores tradicionales y se rematará a base de alero de la forma y materiales existentes en las edificaciones que conforman la manzana, en general, tejas voladas sobre cornisa.

Las chimeneas, remates de salidas de conductos de ventilación y otros salientes de la cubierta, deberán quedar integrados compositivamente con el resto del edificio, ejecutándose con diseño y materiales característicos de la zona.

### Voladizos

Los voladizos comprenden las categorías diferentes siguientes:

- ~~Cuerpo cerrado: Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, cerrado por sus cinco planos, con o sin huecos. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.~~
- ~~Terraza: Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, semicerrado en sus tres planos verticales con materiales ciegos o transparentes. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.~~
- ~~Balcón: Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, abierta por sus tres planos verticales, con barandilla de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,30 m, y con canto variable en relación con el entorno. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.~~

~~Mirador: En planta baja, hueco con enrejado sobresaliendo un máximo de 0,25 m. En planta alta, saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, cerrado por sus cinco planos, con huecos en los tres verticales, con barandilla de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,50 m, y con canto variable en relación con el entorno.~~

~~De las anteriores categorías, se prohíben los voladizos, a excepción de los balcones tradicionales con un vuelo lateral máximo de 0,30 m por cada lado, y barandilla metálica de material y diseño de la zona. Todos los balcones tendrán una separación entre sí mayor de 0,50 m.~~

~~De las categorías de voladizos de cuerpo cerrado, terraza, balcón y mirador descritas en el art.5.3.7, se prohíben los voladizos, a excepción de los balcones tradicionales con un vuelo lateral máximo de 0,30 m por cada lado, y barandilla metálica de material y diseño de la zona. Todos los balcones tendrán una separación entre sí mayor de 0,50 m.~~

## **Huecos en fachada**

Los huecos para todas las plantas, a excepción de los sótanos, serán verticales, de proporción rectangular, guardando una relación mínima alto-ancho de 2 a 1, salvo los huecos de las plantas cámara y de locales de planta baja, que podrán contener una relación mínima de 2 a 1,5. Podrán llevar recercados de hasta 15 cm de ancho, que podrán ser de color distinto a la fachada pero siempre en blanco u ocre en tonos suaves. Se procurará una composición simétrica, con alternancia de hueco y macizo.

En planta baja, todos los huecos deben de tener la misma altura de dintel, siendo el ancho máximo el correspondiente a puertas de garaje, con un ancho máximo de 2,50 m para calles de ancho mayor de 6 m, y este valor aumentado proporcionalmente en 0,25 m por cada metro de diferencia, para calles de menos de 6 m. No obstante, la anchura máxima de los huecos, no será superior al 75 % de la longitud de fachada, y el acabado de las puertas de cierre se realizará en materiales tradicionales.

## **Planta Baja**

Las plantas bajas, tanto en obra nueva como en obras de restauración, rehabilitación o acondicionamiento, ajustarán su diseño a la composición de la fachada del edificio propuesto o existente, y en todo caso, tendrán en cuenta la composición tipológica del frente de manzana considerado. Se preverán soluciones para usos futuros, publicidad, ventilación y evacuación.

## **Materiales de fachada**

Solo se admitirán como materiales de fachada, para los paramentos opacos, los característicos de la zona, a base de enfoscados, revocos y estucos, con terminación en color blanco u otros colores que se justifiquen por motivos históricos. En pedanias que tradicionalmente se utilicen otros tipo de colores, podrá mantenerse esta tradición siempre que se justifique. Asimismo, podrán autorizarse zócalos de piedra plana unida a hueso, siempre que se adecue a las condiciones ambientales del entorno, y posea una altura menor de 1,20 m.

La carpintería exterior será, preferentemente, de madera para pintar o barnizar, prohibiéndose el aluminio anodizado en su color. Asimismo, se prohíbe el uso de colores no tradicionales del Centro Histórico. Podrá, excepcionalmente y previa justificación, autorizarse en planta baja para edificios plurifamiliares y locales, la carpintería de hierro forjado. Se prohíben las persianas enrollables o de tijera con guías por el exterior.

## **Marquesinas y carteles publicitarios**

Se prohíben las marquesinas, autorizándose únicamente toldos, persianas o pequeños voladizos de protección de materiales ligeros móviles, realizados de forma que se integren en el entorno.

Los carteles publicitarios se realizarán, tanto en diseño como en materiales, de forma que se integren en el ambiente del área. Se prohíben los carteles publicitarios de cualquier tipo y posición en plantas por encima de la baja. Asimismo, se prohíben las banderolas en todas las plantas, incluida la baja.

Los materiales para la fabricación de carteles o anuncios, serán la piedra, forja, cerámica, madera, metacrilato, o cualquier otro material que armonice con el entorno.

Las placas de identificación se permitirán exclusivamente en las jambas de los portales o su macizo inmediato, y tendrán unas dimensiones reducidas para no afectar la estética del edificio.

Las muestras o carteles paralelos al plano de fachada se permitirán exclusivamente en el local en el anunciante realice la actividad, estarán situados sobre o dentro de los huecos de planta baja, poseerán una altura máxima de 0,50 m y una longitud igual o inferior a la del hueco en el que se sitúen.

### **8.2.2.10. Condiciones de uso**

**(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).**

En las edificaciones del Centro Histórico se admiten los usos siguientes:

- En planta primera, segunda y cámara: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, sanitario, cultural y religioso. La zona de cámara no se podrá utilizar en ningún caso como vivienda independiente.
- ~~En planta baja: : Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo y aparcamiento.~~
- **En planta baja: : Vivienda, oficina, comercial, hotelero, aparcamiento, cafeterías, bares, restaurantes y todos los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o dotacional regulados en el art. 13.13 excepto los cementerios.**

- 
- En planta semisótano: oficina, comercial, zona no residencial de hoteles, educativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo y aparcamiento y trasteros.
  - En planta de sótano: Aparcamiento y trasteros.

#### **8.2.2.11. Condiciones de protección**

A todos los elementos y edificaciones ubicados en el Centro Histórico se les establece un nivel de protección Ambiental, a excepción de los catalogados, cuyo nivel de protección es Integral.

El nivel Ambiental protege la totalidad del conjunto y del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en el mismo y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en el nivel de protección Integral.

Los tipos de obras que podrán realizarse en las edificaciones y solares del Centro Histórico son las siguientes:

Conservación.  
Restauración.  
Consolidación.  
Rehabilitación.  
Reestructuración.  
Obra Nueva.

#### **8.2.2.12. Condiciones higiénicas y de calidad**

Se estará sujeto a lo que se determina en las Condiciones Generales de Edificación, si bien en los edificios catalogados, y en relación a los patios, se autorizan las dimensiones de los existentes.

#### **8.2.2.13. Urbanización y red viaria**

Se establecen los tres tipos de vías siguientes:

- Red viaria rodada: Se autoriza el tráfico rodado y el aparcamiento sin limitaciones, excepto aquellas que de forma excepcional pueda imponer el Ayuntamiento.
- Red viaria preferentemente peatonal: Se autoriza el tráfico rodado únicamente para los residentes y limitado para el resto de vehículos en el tiempo (carga y descarga), prohibiéndose en todo caso el aparcamiento continuado.
- Red viaria exclusivamente peatonal: Se prohíbe la circulación y el aparcamiento de toda clase de vehículos.

La urbanización y pavimentación de las calles del Centro Histórico, ya sean peatonales o preferentemente peatonales, se realizarán teniendo en cuenta el carácter ambiental de la zona, utilizando materiales tales como piedra natural, canto rodado, adoquín hidráulico o de granito, y materiales cerámicos. Se tenderá a la supresión de las aceras con bordillos a distinto nivel.

---

Se tendrá especial cuidado en el diseño de todos los elementos que compongan el mobiliario urbano, incluyendo quioscos, cabinas y contenedores de recogida de materias sólidas, debiendo ser de materiales y características típicas de la zona.

### **8.3. Norma particular de Manzana Cerrada**

#### **8.3.1. Ambito de aplicación y objetivos**

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. Mantienen una cierta coherencia urbana, incluyendo sobre todo, los sectores de Suelo Urbano que han constituido la zona de expansión urbana típica de las últimas décadas. La edificación se ha producido en manzana cerrada con intensidad y disposición variada. La ordenanza de esta zona reconoce y consolida su estructura urbana, permitiendo una cierta colmatación de la trama tratando de ocultar medianerías visibles.

#### **8.3.2. Ordenanzas de aplicación**

##### **8.3.2.1. Sistema de ordenación**

Como sistema de ordenación se establece el de alineación a vial, resultando una edificación continua, compacta, entre medianerías, salvo pasajes.

##### **8.3.2.2. Alineaciones y rasantes**

La alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial. La línea de edificación será coincidente con la alineación a vial en la fachada a la calle.

Salvo que el planeamiento posterior establezca nuevas determinaciones, se entenderá que la rasante actual es la de la acera y coincide con la oficial.

##### **8.3.2.3. Parcelación**

Las segregaciones no se permitirán cuando las parcelas resultantes posean, superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> o una longitud de fachada o diámetro del círculo inscrito inferior a 6 m, que son las determinaciones que se fijan para que una parcela sea edificable. Se exceptúan de la obligatoriedad de cumplir con tales condiciones a aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U.

##### **8.3.2.4. Edificabilidad**

La edificabilidad a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a la superficie neta de éstas, se establece, en función de la subdivisión que se realiza para la Ordenanza presente, de la forma siguiente:

- Manzana cerrada (a) (MCa) : 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Manzana cerrada (b) (MCb) : 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **8.3.2.5. Ocupación**

No se fijan porcentajes de ocupación máxima, por lo que ésta vendrá determinada por el cumplimiento de los restantes parámetros urbanísticos, salvo para parcelas con superficie superior a los 1000 m<sup>2</sup>, donde se fija una

---

ocupación máxima del 80 % de la parcela. En todos los casos, los sótanos y la planta baja podrán ocupar el 100 % de la parcela.

#### **8.3.2.6. Fondo máximo**

El fondo máximo de las edificaciones se establece en 15 m, tomados a partir de la alineación oficial de la fachada. Se excluyen de esta limitación los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.

#### **8.3.2.7. Altura máxima**

El número máximo de plantas se establece, con carácter general, en dos plantas (Planta Baja + 1 Planta) para MCa, y una altura máxima de 7,50 m; y tres plantas (Planta Baja + 2 Plantas), y la altura máxima de 10,50 m para MCb.

#### **8.3.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima**

Sobre la altura máxima, se admitirá la construcción de patios de luces, cajas de escalera, trasteros, lavaderos y cuartos de instalaciones, con una ocupación máxima del 20 % de la planta inferior. No podrá sobrepasar la altura de 3,00 m., y en las nuevas construcciones estarán retranqueadas 3,00 m. de la vía pública.

#### **8.3.2.9. Condiciones de uso**

**(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).**

En las edificaciones situadas en la Ordenanza de Manzana Cerrada se admiten los usos siguientes:

- **En planta primera, segunda y ático:** Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, cultural, sanitario y religioso.
- ~~En planta baja: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, cultural, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento e industrias compatibles con la vivienda.~~
- **En planta baja:** Vivienda, oficina, comercial, hotelero, aparcamiento e industrias compatibles con la vivienda y todos los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o dotacional regulados en el 13.13, excepto los cementerios
- **En planta semisótano:** oficina, comercial, zona no residencial de hotelero, educativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo y aparcamiento y trasteros.
- **En planta sótano:** Aparcamiento y trasteros.

### **8.4. Norma particular de Edificación Adosada**

#### **8.4.1. Ambito de aplicación y objetivos**

---

Comprende áreas que se han desarrollado con edificaciones que poseen la tipología de vivienda unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la relación existente entre la parcelación y las unidades diferenciadas de edificación.

El objetivo de estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio intentando conseguir una relación clara entre vivienda y parcela.

## **8.4.2. Ordenanzas de aplicación**

### **8.4.2.1. Sistema de ordenación**

El sistema de ordenación establecido es el de edificaciones retranqueadas en una línea paralela respecto a la alineación a vial, pudiendo dejar un espacio libre intermedio de uso privado. Se admite también la alineación a vial, en las ya consolidadas de esta forma y en sus parcelas colindantes. La edificación será del tipo entremedianerías.

### **8.4.2.2. Alineaciones y rasantes**

Se establecen como alineaciones oficiales exteriores o de calle, las grafiadas en los planos correspondientes. La edificación debe retranquearse respecto de dicha alineación oficial hasta una paralela situada a 3,00 m de ésta. En ningún caso podrán generarse medianerías vistas, pudiendo adosar un cuerpo de 3,00 m. de ancho en la zona de retranqueo, para tapar dicha medianería

### **8.4.2.3. Parcelación**

Cualquier parcela existente con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U. es edificable individualmente, no siendo de aplicación lo regulado para parcela mínima.

Las segregaciones quedan prohibidas cuando las parcelas resultantes posean una superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, o una longitud de fachada o diámetro del círculo inscrito menor de 6 m, que son las condiciones que se fijan para que una parcela sea edificable.

### **8.4.2.4. Edificabilidad**

La edificabilidad a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a la superficie neta de éstas, se establece en 1,80 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

### **8.4.2.5. Ocupación**

No se fijan porcentajes de ocupación máxima, por lo que ésta vendrá determinada por el cumplimiento de los restantes parámetros urbanísticos. La ocupación de las plantas sótano no podrá sobresalir de la zona de retranqueo de fachada.

### **8.4.2.6. Fondo máximo**

El fondo máximo de la edificación, medido desde la línea de fachada, se establece en 20 m, con las limitaciones indicadas respecto a la separación a linderos. De esta limitación, se excluyen los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.

#### 8.4.2.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se establece en dos, y la altura máxima permitida se fija en 7,50 m. Sobre esta altura máxima permitida se permite la construcción de una planta ático retranqueada 3,00 m. de la línea de fachada, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad.

#### 8.4.2.8. Separación a linderos

No se establece ninguna distancia de separación a linderos situados en los laterales y fondo, sin perjuicio de los patios de luces y de los retranqueos obligatorios por servidumbre de luces y fondo máximo edificable. Cualquier actuación no podrá implicar la creación de medianerías vistas en fachada.

#### 8.4.2.9. Condiciones de uso

~~(Modificado en la innovación nº1. B.O.P. 173, martes, 10 de septiembre de 2019).~~  
(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).

En las edificaciones situadas dentro de la Ordenanza de Edificación Adosada, solamente se admiten los usos siguientes:

- **En planta primera y ático:** Vivienda con carácter unifamiliar.
- ~~— En planta baja: Vivienda, comercial, aparcamiento e industrias compatibles con la vivienda.~~
- **En planta baja:** Vivienda, comercial, aparcamiento, industrias compatibles con la vivienda, oficinas y todos los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o dotacional regulados en el art.13.13, excepto los cementerios.
- **En planta semisótano y sótano:** Aparcamiento y anejos a viviendas.

#### 8.4.2.10. Actuación en manzana completa

Se admite la ordenación de Edificación Aislada o Pareada, siendo de aplicación los parámetros urbanísticos de su Ordenanza correspondiente, y manteniéndose la edificabilidad definida en 8.4.2.4.

### 8.5. Norma particular de Edificación Aislada o Pareada

#### 8.5.1. Ambito de aplicación y objetivos

Comprende zonas donde se pretende que la densidad edificatoria sea baja para producir áreas urbanas donde predomine la parcela sobre la edificación, y con ello, los espacios libres y zonas verdes.

#### 8.5.2. Ordenanzas de aplicación

##### 8.5.2.1. Sistema de ordenación

---

La edificación en las parcelas, se situará aislada o pareada (adosada por uno de sus lados formando una unidad formal compuesta por dos viviendas).

#### **8.5.2.2. Alineaciones y rasantes**

Las alineaciones exteriores oficiales son las que se fijan en los planos correspondientes. En el interior de la parcela, la edificación adoptará una forma libre, si bien sus fachadas, deberán estar a una distancia mínima de 3,00 m. respecto a la alineación oficial exterior, salvo casos justificacados por motivo de espacio en parcelas existentes con anterioridad al P.G.O.U..

#### **8.5.2.3. Parcelación**

Cuarquier parcela existente con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U., es edificable individualmente, no siendo de aplicación lo regulado para parcelas mínimas.

##### **Ordenanza UAa**

Las segregaciones quedan prohibidas cuando las parcelas resultantes posean una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>, o una longitud de fachada o diámetro del círculo inscrito menor de 9 m, que son las condiciones que se fijan para que una parcela sea edificable.

##### **Ordenanza UAb**

Las segregaciones quedan prohibidas cuando las parcelas resultantes posean una superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>, o una longitud de fachada o diámetro del círculo inscrito menor de 12 m, que son las condiciones que se fijan para que una parcela sea edificable.

##### **Ordenanza UAc**

Las segregaciones quedan prohibidas cuando las parcelas restantes posean una superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup> o una longitud de fachada o diámetro del circula inscrito menor de 15,00 m. que son las condiciones que se fijan para que una parcela sea edificable.

#### **8.5.2.4. Edificabilidad**

##### **Ordenanza UAa**

La edificabilidad a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a la superficie neta de éstas, se establece en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **Ordenanza UAb**

La edificabilidad a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a la superficie neta de éstas, se establece en 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **Ordenanza UAc**

La edificabilidad a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a la superficie neta de éstas, se establece en 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **8.5.2.5. Ocupación**

#### Ordenanza UAa

La ocupación máxima se fija en el 50 % de la superficie neta de la parcela. La planta sótano no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

#### Ordenanza UAb

La ocupación máxima se fija en el 40 % de la superficie neta de la parcela. La planta sótano no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

#### Ordenanza UAc

La ocupación máxima se fija en el 30 % de la superficie neta de la parcela. La planta sótano no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

### 8.5.2.6. Fondo máximo

No se establece un fondo máximo para la edificación.

### 8.5.2.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se establece en dos (Planta Baja + 1 Planta), y la altura máxima en 7,50 m. Sobre esta altura máxima no se admiten plantas ático.

### 8.5.2.8. Separación a linderos

**(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).**

~~La separación a linderos situados en los laterales y fondo será de una distancia sujeta exclusivamente a la creación de servidumbres, excepto en el caso de que se adopte el sistema de ordenación pareada, donde se admitirá conformar medianerías con uno de los colindantes, siempre que la edificación de ambos se lleve a cabo conjuntamente, no pudiendo dejar paños medianeros mayores de 1 m.~~

La separación a linderos situados en los laterales y fondo será de una distancia de 2 metros excepto en el caso de que se adopte el sistema de ordenación pareada, donde se admitirá conformar medianerías con uno de los colindantes, siempre que la edificación de ambos se lleve a cabo conjuntamente, no pudiendo dejar paños medianeros mayores de 1 m.

### 8.5.2.9. Condiciones de uso

**(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).**

En las edificaciones situadas dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada o Pareada, solamente se admiten los usos siguientes:

- **En planta primera:** Vivienda
- ~~En planta baja: Vivienda, comercial y aparcamiento.~~
- **En planta baja:** Vivienda, comercial, aparcamiento, oficina y todos los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o dotacional regulados en el 13.13, excepto los cementerios.

- **En planta sótano y semisótano:** Aparcamiento, y anejos a la vivienda.

#### **8.5.2.10. Actuación en manzana completa**

Se admite la ordenación de Edificación Adosada, siendo de aplicación los parámetros urbanísticos de su Ordenanza correspondiente, y manteniendo la edificabilidad definida en el art. 8.5.2.4.

### **8.6. Norma particular de Equipamiento**

#### **8.6.1. Ambito de aplicación y objetivos**

Comprende parcelas cuya previsión de uso resulta ser dotacional para conseguir equipar y satisfacer a todo el conjunto urbano de todos los servicios sociales y necesidades que se demandan.

Se pretende llevar a cabo su fin dotacional, respetando las tipologías edificatorias de las zonas y entorno donde se encuentran ubicadas.

#### **8.6.2. Ordenanzas de aplicación**

##### **8.6.2.1. Sistema de ordenación**

La edificación se ordenará de forma libre sobre las parcelas, atendiendo a su carácter singular.

##### **8.6.2.2. Alineaciones y rasantes**

No se fija una alineación determinada ni retranqueo obligatorio. De la ordenación no podrán resultar medianerías vistas, ya existentes o posibles de realizar en el propio equipamiento ni en las edificaciones colindantes.

##### **8.6.2.3. Parcelación**

No se establece una superficie mínima de parcela edificable.

##### **8.6.2.4. Edificabilidad**

Será la resultante de aplicar, en cada caso, la altura y fondo máximo permitido.

##### **8.6.2.5. Ocupación**

No se establece un límite para la ocupación de las parcelas edificables.

##### **8.6.2.6. Fondo máximo**

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.

##### **8.6.2.7. Altura máxima**

El número máximo de plantas se fija en dos si es de carácter privado y tres si posee carácter público. La altura máxima se establece en 7,5 y 10,5 m respectivamente, según sean dos o tres plantas, salvo que excepcionalmente, se justifique la necesidad de una altura mayor. Sobre esta altura máxima se permite la construcción de una planta ático.

#### **8.6.2.8. Condiciones ambientales**

Las edificaciones tendrán en cuenta, respecto a las características estéticas, materiales y composición, sin perjuicio de las directrices de los organismos correspondientes a los que estén vinculadas, el entorno donde se ubica la construcción, para integrarla con las edificaciones características de la zona.

#### **8.6.2.9. Condiciones de uso**

Se admitirá el uso administrativo, cultural, docente, asistencial, sanitario, religioso, comercial y otros usos de interés social. Será compatible el uso de aparcamientos, espacios libres, zonas verdes y deportivo.

### **8.7. Norma particular de Industrial**

Esta ordenanza contempla todas las especificaciones definidas en el plan parcial del sector 2 industrial de Sorbas, ya desarrollado.

#### **8.7.1. Ambito de aplicación y objetivos**

Comprende áreas que se han desarrollado o se prevé su desarrollo con edificación industrial. Se busca el reconocimiento y consolidación de este tipo de edificaciones.

#### **8.7.2. Ordenanzas de aplicación**

##### **8.7.2.1. Sistema de ordenación**

**(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).**

~~El sistema de ordenación previsto es el de alineación a vial, no obstante, para las parcelas consolidadas y sus colindantes, la edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.~~

El sistema de ordenación previsto es el de alineación a vial, no obstante, si se justifica necesario para el desarrollo de la actividad la edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.

##### **8.7.2.2. Alineaciones y rasantes**

**(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).**

~~Las alineaciones exteriores oficiales son las que se fijan en los planos correspondientes. En el interior de la parcela la edificación se alineará a vial, y en caso de retranqueo, se adoptará una distancia mínima de 3 m a la alineación oficial, y en su caso, a los linderos.~~

Las alineaciones exteriores oficiales son las que se fijan en los planos correspondientes. En el interior de la parcela la edificación se alineará a vial, y en caso de retranqueo, se adoptará una distancia mínima de 3 m a la alineación oficial.

---

Además podan autorizarse retranqueos a linderos interiores en todas las plantas siempre que se respeten en un tramo completo de fachada.

### 8.7.2.3. Parcelación

Cualquier parcela existente con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U. es edificable individualmente, no siéndole de aplicación lo regulado para parcelas mínimas.

Las segregaciones quedan prohibidas cuando las parcelas resultantes poseen una superficie inferior a los 400 m<sup>2</sup>, o la longitud de fachada o diámetro del círculo inscrito sea inferior a los 12 m, que son las determinaciones que se fijan para que una parcela sea edificable.

### 8.7.2.4. Edificabilidad

La edificabilidad a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a la superficie neta de éstas, se establece en 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 8.7.2.5. Ocupación

Se fija ocupación máxima 80% de la parcela en planta baja y del 40% en planta alta.

### 8.7.2.6. Fondo máximo

No se establece un fondo máximo para las edificaciones.

### 8.7.2.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se establece en dos (Planta Baja + 1 Planta), y la altura máxima en 8 m. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones que sobrepasen la altura máxima, siempre que quede justificada esa necesidad para el normal funcionamiento de la industria.

### 8.7.2.8. Condiciones de uso

(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).

Se admitirán naves industriales, edificios destinados a almacenes y depósitos, edificios administrativos ligados a las naves, e instalaciones especiales propias del proceso de fabricación de cada industria y los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o dotacional tales como: deportivo, social asistencial, cultural, espectáculos, público-administrativo y servicios urbanos.

## 8.8. Norma particular de Espacios Libres y Zonas Verdes

### 8.8.1. Ambito de aplicación y objetivos

Comprende parcelas cuya previsión de uso resulta ser dotacional para conseguir satisfacer a todo el conjunto urbano, con áreas de esparcimiento, ocio y reposo para la población, así como para mejorar sus condiciones ambientales.

### 8.8.2. Ordenanzas de aplicación

#### **8.8.2.1. Sistema de ordenación**

Sobre las parcelas, si existe, la edificación se situará de forma libre atendiendo a su carácter singular.

#### **8.8.2.2. Alineaciones y rasantes**

Las edificaciones, en caso de existir, tendrán el carácter de aisladas y se retranquearán un mínimo de 8 m de la alineación oficial y linderos.

#### **8.8.2.3. Edificabilidad**

La edificabilidad permitida se establece en 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie neta de la parcela.

#### **8.8.2.4. Ocupación**

Se establece para las edificaciones permitidas, una ocupación máxima del 10 % de la superficie neta de la parcela.

#### **8.8.2.5. Altura máxima**

El número máximo de plantas se establece en una (Planta Baja), sin limitación de altura máxima, que vendrá justificada por su uso.

#### **8.8.2.6. Condiciones de uso**

Se admitirán parques, jardines, áreas de juego y recreo, y áreas peatonales. Asimismo, al servicio de dichos espacios de esparcimiento, se admitirán los usos y edificaciones siguientes:

- Instalaciones para actividades culturales y artísticas, tales como escenarios y quioscos de música.
- Instalaciones para comercio, en pequeñas construcciones, tales como puestos para artículos para niños, periódicos, flores y plantas, tabacos, bebidas y pequeños kioscos con sillas y veladores.
- Instalaciones deportivas al aire libre, y pequeñas construcciones vinculadas a ellos, tales como vestuarios o almacén.
- Aparcamientos públicos entre arbolado.

### **8.9. Normas Particulares de Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de Carreteras**

#### **8.9.1. Condiciones Generales**

Las carreteras y autovías, estarán sometidas a la legislación específica que les afecta y a lo establecido en este capítulo y en general para toda clase de suelo. Según la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras y el Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre; en su artículo 21.1, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las

carreteras a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicular al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

En el artículo 22.1, especifica: “la zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.”

En el artículo 23.1, “la zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.”

En el artículo 25.1, se especifica: “ a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada mas próxima, medida horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos en general.”

Según el artículo 84.2 del Reglamento, se especifica:” los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrá la consideración de carreteras convencionales.”

En general, en los núcleos urbanos, se considera dentro de ordenación toda edificación consolidada en las anteriores NN.SS.; si bien no se admitirá la construcción en estas parcelas, dentro de la línea de protección de 25 metros en el caso de demolición y reconstrucción sobre las mismas.

## **8.10. ARIs en Suelo Urbano no Consolidado**

### **8.10.1. Consideraciones generales**

Las Normas delimitan un total de dieciseis ARIs en Suelo Urbano no Consolidado, incluidas en los núcleos urbanos de Sorbas, Los Martínez, Los Castaños, Gafarillos, Los Alías, Los Mañas, La Herrería, La Mela, El Fonte y la Huelga.

La delimitación y superficies de los ARIs en Suelo Urbano no Consolidado forman parte de la Ordenación Pormenorizada del PGOU (art. 10.2.A.a de la LOUA), y su modificación seguirá la tramitación del art. 36 de la LOUA, mediante la correspondiente innovación de planeamiento general.

El valor de la edificabilidad bruta total determinado en cada ficha de los ARIs en Suelo Urbano no Consolidado es un valor inalterable en el desarrollo del planeamiento.

La edificabilidad bruta global asignada a la actuación, se entiende que cubre solamente la correspondiente a los usos lucrativos. Por ello, la edificabilidad que corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública se entenderá incrementada a dicha edificabilidad bruta global dado su carácter de aprovechamiento no lucrativo. La edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, es igual en todas ellas y asciende al 90 % de la edificabilidad lucrativa total.

---

En las fichas reguladoras de los ARIs de Suelo Urbano No Consolidado, se define un uso dominante, permitiéndose, además, los que sean compatibles con él. En los documentos gráficos de las Normas, se determina el diseño de las Unidades de Ejecución, localizándose, tanto el viario como los espacios libres, zonas verdes y equipamientos correspondientes. El viario de nueva apertura, independientemente de lo grafiado, deberá cumplir las dimensiones mínimas del art. 2.3.1 de las presentes normas urbanísticas.

### **8.10.2. Desarrollo**

El desarrollo de las A.R.I.s en Suelo Urbano no Consolidado se realizará mediante la tramitación del correspondiente P.E.R.I.

La ordenación que figura en los planos es meramente orientativa, salvo lo que cada ficha establezca como vinculante, debiendo tramitar el correspondiente P.E.R.I.

El desarrollo de los A.R.I.s de Suelo Urbano no Consolidado que pudieran verse afectados por riesgos de inundación, estará condicionado por el informe sectorial que al respecto emita la Consejería de Medio Ambiente y ordenación del Territorio.

El viario de nueva apertura independientemente de lo grafiado, deberá adaptarse a las dimensiones mínimas del artículo 2.3.1 del presente PGOU.”

### **8.10.3. Condiciones de diseño**

Se diseñaran cuidadosamente los espacios libres y las zonas verdes, en base a las Normas Generales de Urbanización, y estarán rodeadas de viario peatonal o rodado.

Será obligatorio dotar de continuidad y cierre al tejido urbano existente, resolver la cobertura de medianerías sin superar las alturas máximas permitidas y otorgar prioridad a la prolongación de las vías existentes.

Será obligatorio en la medida de lo posible, las reservas de dotaciones para equipamientos se localicen anexas a las del ámbito contiguo, de manera las parcelas resultantes tengan entidad suficiente para poder albergar los usos a los se han de destinar (educativos, deportivos, etc.).

### **8.10.4. Fichas reguladoras**

Se indican en ellas, las condiciones normativas que se tendrán en cuenta para el desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas en el PGOU de Sorbas en Suelo Urbano no Consolidado.

## **8.11. ARIs de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución**

El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución se rige por el art. 55.2. de la L.O.U.A.

## **Capítulo 9. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE**

### **9.1. Consideraciones generales**

La actuación del Suelo Urbanizable será obligatoriamente por Sector completo, según lo señalado en los planos correspondientes del PGOU, y con las características que se determinan en la ficha reguladora de cada Sector.

El derecho a edificar en Suelo Urbanizable se obtiene, previa aprobación del correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación o Reparcelación, una vez ejecutadas las correspondientes Obras de Urbanización y cumplido los deberes de cesión, todo ello en los plazos previstos en las Normas y en la Ley del Suelo. Hasta tanto no se cumplan estos requisitos, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y de utilización racional de los recursos naturales. Excepcionalmente, sin cumplir tales requisitos, se podrá autorizar la realización de obras de infraestructura o implantación de elementos determinantes del desarrollo urbano y los Sistemas Generales que se realicen, en su caso, previo aprobación de un Plan Especial conforme al artículo 14 de la LOUA. Con carácter excepcional, podrán autorizarse usos y obras justificadas provisionales, que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, siempre de acuerdo con la LOUA.

## 9.2. Determinaciones

El PGOU regula la ejecución del Suelo Urbanizable mediante su desarrollo en Planes Parciales, de acuerdo con las consideraciones generales contenidas en estas Ordenanzas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico de las fichas reguladoras de cada Sector. Las determinaciones reguladas en el PGOU son las siguientes:

Delimitación del Sector para el desarrollo del Plan Parcial.

Asignación del uso global y fijación de su intensidad.

Fijación de los parámetros de la ordenación y edificación asignando al Sector los valores máximos.

Fijación de los estándares y superficies propias de las dotaciones y servicios.

Asignación, en su caso, de los Sistemas Generales que se vinculan al desarrollo del Sector.

Para el suelo Urbanizable no sectorizado, la regulación aplicable hasta que no se sectorice será la correspondiente a la categoría de suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural -SNUP(A).

## 9.3. Ordenación

En el Suelo Urbanizable se regula específicamente cada Sector de Planeamiento Parcial incorporando la ficha relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

Las superficies señaladas para cada Sector son aproximadas, determinándose la definitiva en base al plano topográfico que habrá de levantarse para él, presentándose en el Ayuntamiento previamente a la redacción y tramitación del Plan Parcial.

Aunque se señale el diseño, éste debe de considerarse no vinculante, aunque debe respetarse su estructura general y orgánica así como las conexiones fundamentales con el tejido urbano contiguo.

En el desarrollo de los sectores industriales, se deberán adoptar las necesarias medidas correctoras tales como pantallas vegetales con especies arbóreas de adecuado porte, suficiente anchura de viales intermedios, espacios ajardinados y tipologías constructivas que favorezcan su integración, etc., para que la transición entre los distintos usos permita su coexistencia.

## 9.4. Uso y edificabilidad

Los usos globales previstos en el PGOU son el Residencial que se corresponde con las áreas urbanizables destinadas a la ampliación del núcleo de Sorbas, y el Industrial, que se desplaza de su ubicación anterior.

La ficha reguladora de cada Sector indica la edificabilidad del mismo. No se entenderá incluida en la edificabilidad bruta global la de los Equipamientos de uso y dominio público, que se entenderá añadida sobre la resultante del aprovechamiento. La edificabilidad total destinada a usos compatibles con el dominante, no rebasará el 30 % de la edificabilidad bruta del Sector.

### **9.5. Estándares de sistemas locales y edificabilidad de los equipamientos**

Las superficies que se indican en la ficha de cada Sector son aproximadas, por ello, en el caso de diferencia entre éstas y la real en el momento de su desarrollo, todos los parámetros se adecuarán proporcionalmente, salvo las cesiones de equipamiento y zonas verdes, que no podrán ser disminuidas, y sí aumentadas en el caso de superficie superior del Sector.

Cuando no se indiquen superficies para determinadas reservas, deberán destinarse, al menos, las superficies que regula el Reglamento de Planeamiento, que tendrá, en todo caso, la consideración de mínimo absoluto, siendo de cesión gratuita y obligatoria los terrenos correspondientes a éstas. No obstante, además de lo anterior, se podrán calificar otros espacios como equipamientos de carácter privado

Las edificabilidades de las parcelas que se destinen a equipamientos serán las siguientes:  
Social: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Centros docentes: Según Ordenanza de Equipamiento, salvo si posee carácter privado que será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Jardines y áreas de juegos: Según Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes.

- Parques deportivos: Según Ordenanza de Equipamiento, salvo si posee carácter privado que será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las edificabilidades en equipamientos públicos al no ser lucrativas, se entienden añadidas a la edificabilidad global y por tanto no están incluidas en el aprovechamiento total del sector. Los equipamientos adicionales a los anteriores, de carácter privado sí computarán a efectos de dicha edificabilidad.

Será obligatorio en la medida de lo posible, las reservas de dotaciones para equipamientos se localicen anexas a las del ámbito contiguo, de manera las parcelas resultantes tengan entidad suficiente para poder albergar los usos a los se han de destinar (educativos, deportivos, etc.).

### **9.6. Red viaria y aparcamientos**

El Plan Parcial que desarrolle cada Sector, además de los sistemas locales señalados, contendrá:

- La definición de las características técnicas y geométricas de toda red viaria secundaria y de los aparcamientos.
- Las secciones transversales de las vías, anchos de aceras, aparcamientos y arbolados, así como las características mínimas de los servicios urbanos, que se adecuarán a lo señalado en las Normas Generales de Urbanización.

- La previsión de las plazas de aparcamiento en las proporciones adecuadas.
- El diseño adecuado del nuevo viario, estableciendo cuando sea posible, una continuidad clara, del Suelo Urbano con el nuevo suelo, al objeto de no saturar los tejidos urbanos.
- Las cesiones, cuando no vengan señaladas, se ubicarán preferentemente en lugares donde sean fácilmente utilizables por el Suelo Urbano, periférico, al objeto de paliar los déficits existentes en los mismos.

### **9.7. Fichas reguladoras en Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Se indican en las mismas las condiciones que se tendrán en cuenta para el desarrollo de los Suelos Urbanizables Sectorizados (SUS), delimitados en **Sectores** en el Plan General de Ordenación Urbanística.

### **9.10. Fichas reguladoras en Suelo Urbanizable no Sectorizado.**

Se indican en las mismas las condiciones que se tendrán en cuenta para el desarrollo de los Suelos Urbanizables Sectorizados (SUS), delimitados en **Sectores** en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Los Sectores de suelo residencial, deben tener en cuenta la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, conforme al artículo 10.1.A).b) de la LOUA, así como la de mantener, como mínimo, el estándar del Sistema General de Espacios Libres establecido en el PGOU, conforme al artículo 10.1.A).c) de la LOUA.

Toda sectorización estará condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de lo dispuesto en la norma 45 del POTA, relativo a los límites de crecimiento superficial y de población en el periodo de 8 años correspondiente, conforme a lo establecido en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático sobre el cómputo de los crecimientos urbanísticos.

Hasta que el Suelo Urbanizable no Sectorizado no se sectorice, la regulación de estos suelos será la correspondiente subcategoría de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural con Vocación Agrícola.

### **9.9. Infraestructuras energéticas de media-alta tensión.**

El desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y no Sectorizado, estará supeditado, en su caso, a la ejecución de las necesarias ampliaciones o refuerzos de la infraestructura energética de media-alta tensión, que deberá ser atendido por los mismos.

## **Capítulo 10. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **10.1. Consideraciones generales**

#### **LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

##### **Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.**

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación

---

en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c. Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d. En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

- A. Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- B. Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
  - a. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
  - b. Caracterización física y jurídica de los terrenos.
  - c. Características socioeconómicas de la actividad.
  - d. Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

- e. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a. Utilidad pública o interés social de su objeto.
- b. Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- c. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- d. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- e. No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- b. Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
- c. Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

### **Aprobación de los Proyectos de Actuación.**

1. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- a. Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.

- b. Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.
- c. Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el *Boletín Oficial* de la provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- d. Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- e. Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- f. Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3. Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurrido dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

#### Actividades de intervención singular en el ámbito de la Comunidad Autónoma

1. Nuevas carreteras, modificación de la clasificación o de la categoría de las carreteras.
2. Nuevas líneas ferroviarias, ampliación, cierre o reducción de las existentes.
3. Centros de transporte de mercancías y centros de actividades logísticas de transporte.
4. Nuevos puertos y aeropuertos o cambio de su funcionalidad.
5. Embalses destinados a abastecimiento de agua a poblaciones o para regadíos con una capacidad superior a 15 hm<sup>2</sup>.
6. Redes en alta de un sistema supramunicipal de abastecimiento de agua.
7. Infraestructuras y equipamiento ambiental para el tratamiento de residuos.
8. Alteración de límites de términos municipales.
9. Creación de Areas Metropolitanas.
10. Transformación en regadío de zonas con superficie igual o superior a 500 Has.
11. Delimitación de zonas para el establecimiento de ayudas a empresas.
12. Localización de equipamiento o servicios supramunicipales referida a las siguientes materias:  
Educación: Centros de enseñanza secundaria pos-obligatoria.  
Sanidad: Areas sanitarias, hospitales y centros de especialidades.  
Servicios Sociales: Centros de servicios sociales comunitarios y centros de servicios sociales especializados.
13. Localización de grandes superficies comerciales, turísticas e industriales no previstas expresamente en el Planeamiento urbanístico general».

#### Artículo 30.

1. Las actividades de intervención singular que se relacionan en el anexo, y que se efectúen en ausencia de plan de los previstos en esta Ley o no estén contempladas en los mismos, tendrán a efectos de esta Ley la

consideración de Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio y se someterá a informe del órgano competente en Ordenación del Territorio.

2. El informe a que hace referencia el apartado anterior versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus defectos en la Ordenación del Territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse.

3. El plazo para la emisión del informe será de dos meses a partir de la recepción de la documentación a que se refiere el artículo 31, transcurrido el cual sin pronunciamiento expreso se considerará que el mismo tiene carácter favorable.

#### Artículo 31.

A los efectos de lo establecido en el artículo anterior, el órgano promotor de la actuación remitirá la documentación que permita valorar las incidencias previsibles en la Ordenación del Territorio, considerando, según los casos, las que puedan tener en:

- a) El sistema de ciudades.
- b) Los principales ejes de comunicaciones y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, de las telecomunicaciones y de energía.
- c) Los equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales.
- d) Los usos del suelo y la localización de las actividades económicas.
- e) El uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos.

**ENERGIAS RENOVABLES:** En cuanto al desarrollo de cualquier proyecto para la producción de energía eléctrica mediante fuentes de energías renovables, se estará a lo dispuesto en La Ley 2/2007, de fomento de energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, donde se establece el procedimiento urbanístico para su implantación.

#### **10.1.1. Ambito de aplicación y objetivos**

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable y en el Suelo Urbanizable no sectorizado y Urbanizable sectorizado, en tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA. 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 artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Suelos No Urbanizables son los que deben ser sustraídos del proceso urbanizador, bien por no ser necesarios para cubrir las necesidades de la población, bien por defender sus valores agrícolas, naturales, arqueológicos, perspectivas de su paisaje desde las vías de comunicación y espacios abiertos, etc. Están adscritos al suelo no urbanizable, todos los terrenos incluidos en los supuestos del art. 47 de la LOUA.

Los objetivos perseguidos, y que sirven de base para la interpretación de las Normas y figuras de planeamiento que se redacten, son los siguientes:

- Mejorar la calidad ambiental del suelo, aprovechando las oportunidades públicas y privadas para reducir degradaciones y repoblar suelos.

- Proteger los yacimientos arqueológicos detectados y los que pudieran aparecer en el futuro.
- Proteger y favorecer al máximo la productividad agrícola de los terrenos así como regular y realizar el seguimiento de los espacios destinados a la explotación de los recursos minerales, estableciendo medidas para el desarrollo futuro de la actividad en orden a que la misma se vaya adaptando a los espacios naturales sometidos a protección.
- Proteger caminos o ciertas perspectivas de interés paisajístico o turístico, mediante separaciones especiales de instalaciones, barreras vegetales, etc.

Se considerarán áreas de carácter preferente para su incorporación a las líneas de subvención agroambiental contemplados en la legislación agraria vigente, que desarrolla lo establecido en la Política Agraria Comunitaria, los terrenos de antiguos cultivos abandonados en los que se producen en la actualidad los procesos de degradación ambiental más importantes (erosión hídrica y eólica, pérdida de valores ecoculturales: balates, sistemas de boqueras, etc.).

### **10.1.2. Clasificación**

Acorde con las exigencias de la Ley 7/2002 de la L.O.U.A., donde impone que se clasifique como urbanizable todo aquel suelo que no este especialmente protegido o se considere inadecuado para el desarrollo urbano; el suelo no urbanizable (S.N.U.), tendrá su clasificación atendiendo a alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por Legislación Específica, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del art.46 de la LOUA, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d), y e), del art. 46 de la LOUA .

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo no urbanizable del Habitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del art. 46 de la LOUA.

### **10.1.3. Normas generales de edificación**

#### **10.1.3.1. Edificaciones permitidas**

En Suelo No Urbanizable, solo se admitirá la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en el artículo 52 de la LOUA:

Obras precisas para desarrollar lo expresado en el artículo 50 B.b.

Instalaciones para el normal funcionamiento de las explotaciones agrícolas.

Viviendas unifamiliares aisladas (previa aprobación del proyecto de actuación descrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA), justificadamente vinculadas a fines agrícolas, forestales y ganaderos.

Conservación, rehabilitación, reforma y restauración de construcciones existentes (10.1.3.5).

Actuaciones propias del habitat rural diseminado.

Ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios y dotaciones y equipamientos públicos

- Edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural, previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación.

#### **10.1.3.2. Tipología y diseño**

No podrán levantarse edificaciones de carácter y tipología urbana, residencial, de acuerdo con las condiciones de peligro de formación de núcleo de población.

En consecuencia, siguiendo la pauta tradicional de las arquitecturas rurales, se estará además de lo dispuesto en el art. 57 de la LOUA, a las siguientes pautas :

- Se utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación, adaptándose al ambiente.
- Los paramentos exteriores se terminarán en color blanco u ocre. El ladrillo visto se permitirá únicamente en los almacenes.
- La cubierta se realizará, en general, con teja curva, conservando el carácter ambiental, excepto en otras tipologías de uso singular que justifique soluciones diferentes.
- Las Condiciones Bioclimáticas de las Normas Generales de la Edificación, se aplicarán de una forma más estricta. Se estudiará la orientación y la utilización de elementos vegetales como reguladores del ambiente.
- Toda edificación deberá solucionar su enlace con el viario existente de forma que no cree interferencias, resolviendo el acceso con amplitud suficiente, con informe favorable de la administración competente. La previsión de aparcamientos se realizará obligatoriamente en el interior de la parcela.
- Se prohíbe la construcción de sótanos y semisótanos, aunque pueden entenderse compatibles los sótanos no vivideros por motivos de adecuación topográfica, siempre que estén vinculados a los fines del art. 52.1.B.b LOUA.

En base a las características de la edificación o instalación específica, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, con la justificación de las soluciones adoptadas para la necesaria integración ambiental.

#### **10.1.3.3. Altura máxima**

Dos plantas ó 7,50 m. En instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura máxima siempre que se justifique la necesidad y se adopten las medidas oportunas de adecuación ambiental.

#### **10.1.3.4. Superficie edificable**

Se computará como superficie edificable, la totalidad de las edificaciones existentes en la finca, salvo las instalaciones ganaderas.

#### **10.1.3.5 Edificaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable**

---

En relación a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, con el carácter de aisladas, 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 2/20012, 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. Diferenciándose las siguientes situaciones:

B.1) 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.

A estas edificaciones les son de aplicación las determinaciones que se definen en el artículo 7 del Decreto 2/20012, 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 esta PGOU, con carácter general, para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

Se establece un régimen especial para aquellas edificaciones existentes que se corresponden con un modo histórico y tradicional de ocupación del territorio municipal, que se detalla a continuación.

B.1.1) Edificaciones antiguas con tipología constructiva tradicional de uso residencial.

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 los requisitos definidos en el Decreto 2/20012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable o la norma que regule dichas situaciones, 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 municipal, 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.

a) 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.

b) Condiciones generales

Deberán usarse elementos propios de la arquitectura autóctona del municipio tales como la cubierta (definir la propia del municipio: inclinada de teja o plana y sus materiales) y colores en la fachada en gama de ocres o en su defecto blancos.

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 encuentra derruida (considerándose como tal aquellas edificaciones donde sea necesario sustituir como máximo el 50% de alguna o varias 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 apartado se podrá ampliar en un 20%, de la actuación 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.

Si más del 50 % de la edificación se encuentra derruida (considerándose como tal aquellas edificaciones donde sea necesario sustituir más del 50% de alguna de las partes que componen los elementos estructurales del edificio: cimentación, estructura vertical y/o forjados) será necesario, la autorización de uso, mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación, ya que se estima que la edificación existente no cumple los requisitos exigibles a esta categoría.

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.

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, igualmente se resolverá la dotación de servicios, incluso la depuración de las 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 se permita en la ordenanza, según la categoría de suelo no urbanizable que sea 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 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 requeridos en estos inmuebles se deberán adjuntar las fotografías del inmueble de la totalidad del mismo .

B.2) Edificaciones en situación 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 2/20012, 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.

B.3) Edificaciones construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá 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 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y el Decreto 2/20012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable y cualquier otra normativa que regule dicha situación.

#### **10.1.4. Prohibición de uso Gran superficie minorista en suelo no urbanizable**

El uso pormenorizado Gran Superficie Minorista está prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable.

### **10.2. Normas particulares de cada clase de suelo**

#### **10.2.1. Normas generales de construcciones del Suelo No Urbanizable ( S.N.U. )**

Las normas generales de construcciones del Suelo No Urbanizable se aplicarán, a todos los suelos objeto de protección en tanto no se determine lo contrario en su normativa particular.

##### **10.2.1.1. Régimen de las construcciones agrícolas**

### **a) Usos permitidos**

Unicamente se admitirá la tramitación de construcciones destinadas al mejor uso agrícola o ganadero de los terrenos afectados. Para la construcción de viviendas unifamiliares, deberá justificarse la necesidad de la misma, y siempre vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos; siempre según el art. 52.1.B.b de la LOUA.

No se tramitaran por este régimen actividades de primera transformación como lagares, almazaras, plantas embotelladoras o envasadoras de cualquier producto, las fábricas de leche, quesos, chacinas, etc, que se tramitarían según el art. 42 LOUA (actuaciones de interés público).

No se tramitaran por este régimen las instalaciones ganaderas, que cuando tiene el carácter agroindustrial, se tramitaran como actuación de interés público. Se adoptan los criterios establecidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (Anexo III del Título IV).

### **b) Condiciones de la edificación**

La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, justificándose mediante la presentación de escritura pública.

En la memoria del proyecto se deberá justificar la relación de la construcción con la explotación agrícola, manteniendo la condición de aislada con retranqueos a los linderos no menores de 5 m, salvo autorización del colindante, y una edificabilidad de 150 m<sup>2</sup>/Ha con un máximo absoluto de 5.000 m<sup>2</sup> si se trata de construcciones destinadas al uso agrícola, no limitándose dicha edificabilidad para instalaciones ganaderas, pero estableciendo una ocupación máxima del 25 % de la parcela.

La distancia mínima de las construcciones e instalaciones ganaderas a cualquier zona clasificada como urbana o Urbanizable será de 2.000 m, y la distancia mínima de dichas construcciones o instalaciones entre sí (si no conforman una unidad de explotación), o entre ellas y núcleos de población será de 500 m salvo que se encuentren vinculadas a dicha explotación. Las distancias podrán ser menores de 500 m. si las construcciones o instalaciones ganaderas, son de carácter familiar y así se justifica, y estando sometidas a calificación ambiental como máximo, y no supongan un riesgo para la población; pudiendo otorgarle un uso temporal. Estas limitaciones no afectan a las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente PGOU. Si la parcela es inferior a 5.000 m<sup>2</sup>, se permitirá, en cualquier caso, la construcción de un pequeño almacén agrícola de superficie inferior a 25 m<sup>2</sup>, con las limitaciones anteriores.

En el caso de almacenes agrícolas y construcciones destinadas a la manipulación, confección y comercialización de productos agrícolas propios de la explotación, pertenecientes a personas físicas o grupos colectivos de agricultores, constituidos en formas de asociacionismo agrario, cooperativa, S.A.T., A.P.A. etc, que reúna grandes explotaciones agrícolas, y derivado de la necesidad de poseer una superficie construida superior a la permitida individualmente para una sola parcela, se les permite vincular varias fincas a dichas explotaciones con el fin de agrupar las superficies construibles resultantes de todas ellas, si se cumplen, además de lo expuesto en los párrafos anteriores, las condiciones siguientes:

- Acreditación documental de la personalidad física o jurídica de la entidad asociativa, representando en planos el número, localización y superficie de las parcelas en explotación vinculadas.

En el título de propiedad se anotará la carga de tener agotada la edificabilidad y se inscribirá en el Registro de la propiedad, gravando sobre cada una de las fincas afectadas.

- La edificación se adaptará al tipo y características de la explotación.
- Se acompañará estudio de previsiones de tráfico y aparcamiento, resolviendo los enlaces con la red existente y las necesidades de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela, en consideración al previsible volumen de mercancía transportada y al tipo de vehículo lento y pesado.
- Se aportará justificación de las medidas adoptadas respecto del impacto visual, posición respecto de las perspectivas del paisaje, carreteras, etc.
- Se situarán junto a carreteras o caminos primarios asfaltados, de ancho y firme suficiente para el tráfico previsible, no pudiendo afectar a vías más débiles.

### **c) Invernaderos**

Con el fin de favorecer el mejor uso agrícola de los terrenos, toda explotación productiva tendrá el deber de aprovechar al máximo los recursos naturales y de reducir los impactos sobre el medio ambiente natural y las restantes explotaciones vecinas. Al objeto de posibilitar la consecución de los citados objetivos, deberán cumplirse las normas siguientes:

- El invernadero se considera como una instalación provisional a efectos de la necesidad de licencia, y como tal, deberá respetar determinadas disposiciones sobre distancias, ocupación y forma. Su construcción constituye un derecho propio (no otorgado por el planeamiento), incluyendo en el mismo cuantas instalaciones sean necesarias para su normal aprovechamiento y explotación.
- La ocupación máxima de superficie invernada será del 90 % de la parcela.
- Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia y la propia de condensación. Dichas aguas serán almacenadas y utilizadas para riego.
- Se prohíbe la evacuación de las aguas sobre colindantes y caminos de uso público. En todo caso, las aguas no almacenadas serán conducidas hacia cauces naturales o artificiales debidamente calculados, sirviendo únicamente las cunetas de los caminos para absorber eventuales excesos.
- Los linderos serán accesibles para limpieza y desinfección y permitirán la ventilación libre de los invernaderos. Se establece un mínimo de 2,00 m de retranqueo a todos los linderos, no autorizándose la instalación la instalación en el área de retranqueo de anclajes o cualquier elemento de la estructura.
- Toda parcela dejará un espacio libre destinado a acceso, carga y descarga, y demás manipulaciones agrícolas necesarias, quedando prohibido utilizar para ello los caminos. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones.
- La distancia mínima entre el invernadero y el suelo urbano o urbanizable será de 500 m.

En cualquier caso, la construcción de cualquier invernadero se tramitará como actuación de uso agrícola.

#### **10.2.1.2. Régimen de las instalaciones de entretenimiento y servicio de obras públicas**

Salvo que se trate de instalaciones contempladas en el artículo 52.1.B.e o las del art. 42.2, estas instalaciones deben estar integradas dentro de las actuaciones de interés público.

### **a) Usos permitidos**

Se admitirán como usos permitidos, las instalaciones necesarias para el suministro de energía, telefonía, radio, televisión, etc., instalaciones aeronáuticas, de apoyo y servicio a la circulación, e instalaciones de urgencia junto a carreteras.

### **b) Condiciones de edificación**

No se establece limitación de parcela mínima ni de ocupación. Se justificará en la memoria del proyecto, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, manteniendo su condición de aislada con retranqueos mínimos de 10,00 m a los linderos.

#### **10.2.1.3. Régimen de las instalaciones de interés social y utilidad pública**

##### **a) Consideraciones generales**

Se considerarán instalaciones de interés social los equipamientos colectivos que deben ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón de su propia esencia o por la mejor situación respecto de la población a la que sirven.

Se considerarán de utilidad pública las instalaciones incluidas en los supuestos siguientes:

- Especial peligrosidad que aconseje su aislamiento respecto de otras actividades, incluso industriales, como productos inflamables, gases, explosivos, etc.
- Especial vinculación a una actividad extractiva o minera que necesite almacenaje, clasificación o tratamiento a pie de cantera. Se tendrán en cuenta medidas correctoras para evitar la emisión de polvo, en función del viento y distancia a poblaciones.
- Se admitirán las instalaciones de chatarrería, depósitos de vehículos, tratamiento de maderas y otras que necesiten grandes superficies de almacenaje al aire libre para su necesario funcionamiento, y las instalaciones de almacenaje y comercialización de productos agrícolas.
- Hoteles y restaurantes en carretera.
- Instalaciones destinadas a recinto ferial y construcciones anexas.
- Instalaciones, edificaciones y actividades que resuelvan un déficit dotacional, o que solucionen un problema ligado con la defensa nacional, espacio aéreo, etc., o posibilite el uso y disfrute de la naturaleza.
- En definitiva, todas las actuaciones que se encuadren dentro del art. 42 de la L.O.U.A., así como del art. 13.1. del R.D. Legislativo 2/2008 de 20 de julio.

##### **b) Condiciones de la edificación**

Se establece una parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, salvo para actuaciones de telefonía móvil u otras actuaciones similares. No obstante, respecto de la ocupación se justificará en la memoria del proyecto, la necesidad de la superficie de la parcela vinculada en relación con la construcción, manteniendo su condición de aislada, con

retranqueos a linderos no menores de 2 m, salvo autorización del colindante, estableciendo la proporción suficiente de espacios libres de parcela que aseguren el cumplimiento de las condiciones generales de edificación señaladas anteriormente. Resolverán los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y depuración de aguas residuales.

Para edificaciones e instalaciones de utilidad pública promovidas por la Administración, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores a las señaladas en las Normas Generales de la Edificación, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al lugar de la implantación y uso.

En cualquier caso no se permitirán edificaciones de manera seriada a lo largo de caminos y carreteras a distancias inferiores a 100 m entre ellas y con acceso desde los citados caminos o carreteras.

#### **10.2.1.4. Régimen de las viviendas familiares**

##### **Consideraciones generales**

Solo se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares, cumpliendo las condiciones para que no exista peligro de formación de núcleo de población.

La tipología arquitectónica estará en sintonía con la preexistente, para defender la conservación del patrimonio natural que a ella se asocian.

##### **Condiciones de la edificación**

La superficie de parcela para que se permita la edificación de vivienda unifamiliar será superior a 5 Ha

La edificabilidad máxima será de 50 m<sup>2</sup>/Ha , con un límite máximo de superficie edificada de 350 m<sup>2</sup> Una vez construida la vivienda, la parcela de terreno sobre la que se sitúa quedará vinculada registralmente a la misma, debiendo aportarse constancia documental de que el destino a que se vincula es preexistente al menos 5 años a la solicitud de la vivienda; debiendo practicar la inscripción el Ayuntamiento. Las distancias de la edificación a los linderos será igual o mayor a 10 m. Tendrá que haber una distancia mínima de 2.000 m. a cualquier núcleo de población; y de 25 m. a cualquier carretera de la red viaria municipal incluso de caminos rurales.

##### **Condiciones de formación de núcleo de población**

Se considera que se dan medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas sin previa clasificación del suelo como Urbano.

En concreto, éstas pueden darse por alguna causa siguiente:

Parcelación de terrenos en lotes con superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup> en regadío o 30.000 m<sup>2</sup> en seco.

- Parcelación sistemática de los terrenos con fines ajenos a la agricultura, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a las establecidas en el punto anterior.
- Construcción o existencia de redes de servicios ajenos al uso agrícola.
- Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.

- Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o semiurbanas.
- Concentración en un área determinada de edificaciones destinadas a viviendas en un número superior a dos, no respetando las distancias mínimas de separación a los linderos.
- Alineación de edificaciones a lo largo de caminos o carreteras con una separación entre ellas inferior a 100 m.

#### **10.2.1.5. Protección de caminos, carreteras, infraestructuras ferroviarias, depósitos, sondeos y depuradoras.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente actualmente constituido por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, el Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, y el Reglamento de Policía de las Carreteras de la Diputación Provincial de Almería.

Las carreteras afectadas competencia de la Junta de Andalucía son:

- A-1101, de Sorbas a Zurgena, perteneciente a la Red Complementaria.
- A-1102, de Sorbas a la A-7, perteneciente a la Red Complementaria.
- A-1103, de N-341 a la A-7, perteneciente a la Red Complementaria.

Las carreteras afectadas de titularidad Provincial son:

- AL-4101, de CN-340a en Sorbas a la A-1100 en Uleila del Campo.
- AL-5102, de la AL-4104 en Uleila del Campo a la A-1101 en El Pilar de Lubrin.
- AL-5103, de la A- 1103 a Gafarillos de Sorbas.
- AL-6110, de CN-340a a la Huelga de Sorbas por los Giles de Bédar.

A las anteriores carreteras afectadas se les asigna unas líneas límite de edificación de 50 m. en carreteras de la Junta de Andalucía y 25 metros en provinciales, contadas desde el borde exterior de la calzada (línea blanca de borde).

Los proyectos de construcción de caminos agrícolas y forestales, carreteras y otras vías de comunicación, se someterán al procedimiento de prevención ambiental que le sea preceptivo, en virtud de lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de Julio de 2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

Para carreteras municipales y caminos rurales o agrícolas, se completará con lo siguiente:

##### **a) Distancias mínimas**

La separación mínima de las edificaciones nuevas sera de 6 m. desde el eje del vial camino.

Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas se separarán del eje de las carreteras municipales y caminos rurales o agrícolas una distancia mínima de 4 m.

Las vías públicas o calles, con independencia de lo marcado en los planos, y que sean de nuevo trazado, tendrán una anchura mínima de 6 m, a excepción de las existentes con anterioridad a la aprobación del presente PGOU.

##### **b) Construcción**

---

Será necesario únicamente el Proyecto de Construcción, para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes. En los espacios protegidos por el P.E.P.M.F. se estará a lo dispuesto en el mismo.

### **c) Regulación de caminos clasificados**

Se incluyen todas las vías construidas por particulares en Suelo No Urbanizable, o por la Administración, que dan acceso a más de una parcela. En cuanto a distancias mínimas se estará a lo establecido para los caminos rurales o agrícolas.

Con la solicitud de licencia se acompañará el estudio justificativo de la necesidad de apertura y estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos de su ejecución. La licencia podrá ser denegada, cuando a criterio del Ayuntamiento de Sorbas, no quedase suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

### **Depósitos, surgimientos de agua y depuradoras.**

No se podrá realizar ningún sondeo en un radio de 2.000 m. de sondeos, pozos, fuentes, manantiales o cualquier surgimiento de agua, que pueda afectar a los mismos.

Quedan prohibidas todas las construcciones cercanas a cualquier surgimiento de agua que no cuenten con un tratamiento de las aguas residuales eficaz según la ubicación.

No se podrá edificar en un entorno de 50 m. de todos los depósitos públicos y 100 metros de las estaciones depuradoras de aguas residuales, salvo que el planeamiento disponga otra distancia.

### **Protección de infraestructuras Ferroviarias.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente actualmente constituida por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y el Reglamento aprobado por R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre.

## **10.2.2. Normas particulares del Suelo No Urbanizable según su categoría:**

### **10.2.2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica**

#### **10.2.2.1.1. Protección de las zonas de interés arqueológico**

Por tratarse de una normativa común con la del Suelo Urbano y Urbanizable, se ha recogido su regulación en las Normas Generales de Protección (Capítulo 7 del Título III), remitiéndose al mismo a todos los efectos.

Con carácter general, los yacimientos no delimitados de la *Protección de Zonas de Interés Arqueológico*, no podrán ser objeto de clasificación como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica al no existir una superficie de terreno al cual asociar esta categoría de suelo no urbanizable. Por lo tanto, dicha clasificación quedará en suspenso hasta tanto la Consejería competente en materia de patrimonio histórico delimite dichos yacimientos por el procedimiento que la legislación en esta materia tenga establecido. Hasta tanto, la clasificación de dichos suelos será la que se establezca en los Planos de Ordenación Estructural y Completa del Término Municipal, en función de donde estén inmersos los puntos que reflejan las coordenadas de su localización, siendo la normativa urbanística aplicable la correspondiente a la categoría de suelo no urbanizable que corresponda en cada caso.

### 10.2.2.1.2. Protección del Paraje Natural del Karst en Yesos

- Se engloban dentro de esta clasificación los terrenos que constituyen todo el ámbito, del Paraje Natural del Karst en Yesos. En el ámbito del **Paraje Natural “Karst en yesos de Sorbas”**, será de aplicación lo establecido en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y en la Ley andaluza 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección.

#### a) Usos, actividades y edificaciones permitidas

Se determinan los usos y actividades siguientes:

- Los terrenos del Paraje Natural quedan clasificados a todos los efectos como Suelo No Urbanizable objeto de Protección Especial.
- Las determinaciones del P.E.P.M.F. tendrán, en todo caso, carácter supletorio de las disposiciones específicas de protección del Paraje Natural inventariado.
- Toda actuación en el Paraje Natural deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, quien, previa presentación por su promotor del oportuno estudio de impacto ambiental, la otorgará cuando aquella no ponga en peligro los valores protegidos. Las actividades tradicionales que se realicen, podrán continuar ejerciéndose en los términos que reglamentariamente se establezcan, siempre que aquellas no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección.
- Queda prohibida la actividad cinegética. No obstante, y con carácter excepcional, la Consejería competente en materia de Medio Ambiente podrá autorizar la caza cuando ésta tenga por finalidad la conservación y, en su caso, regeneración de sus equilibrios biológicos.

Las autorizaciones a otorgar por la contenida en la legislación vigente en materia de Medio Ambiente, cuando tuvieran por objeto actividades sujetas a autorización o licencia en materia urbanística, se instarán en el mismo acto de solicitud de éstas, a cuyo efecto el interesado presentará por duplicado la documentación precisa ante el Ayuntamiento respectivo.

En el plazo de 10 días el Ayuntamiento remitirá la documentación con su informe facultativo a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente. Esta evacuará informe, que vinculará si fuere denegatorio, y remitirá el expediente en el plazo de dos meses a la administración Urbanística competente. Transcurridos dos meses a partir de la fecha en que la solicitud hubiera tenido entrada en la Consejería competente en materia de Medio Ambiente sin que se notifique informe alguno a la administración urbanística competente, ésta podrá otorgar la preceptiva licencia o autorización en su caso, siempre que la actividad autorizada por silencio administrativo se ajuste al resto del ordenamiento jurídico.

En los demás casos, la solicitud de autorización se presentará directamente ante la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, conforme al mismo régimen.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, y de lo dispuesto en la legislación básica estatal, se prohíben las acciones siguientes:

Los actos que impliquen deterioro o menoscabo de la calidad del suelo, favorezcan o produzcan su erosión.

Las actividades extractivas.

Las actividades que atenten contra la conservación de los hábitats naturales o alteren el normal desenvolvimiento de la fauna.

La instalación de elementos artificiales de carácter permanente o temporal, excepto los contemplados en el Plan de Uso Público y los autorizados por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

La introducción de especies no autóctonas de la fauna o flora silvestre, sin expresa autorización de la Agencia de Medio Ambiente.

El vertido o abandono de cualquier objeto o residuos sólidos fuera de los lugares destinados a tal objeto.

- 
- El encender fuego en sitio no autorizado.
  - Acampar fuera de los lugares señalados al efecto.
  - Emisión de gases, partículas o radiaciones que puedan afectar gravemente al ambiente atmosférico.
  - Circulación con medios motorizados fuera de carreteras y pistas y sin permiso expedido por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.
  - La ubicación de instalaciones que tengan relación con el uso, transformación o almacenamiento de sustancias nocivas o peligrosas.
  - El tránsito y depósito de sustancias y materiales radiactivos.

#### **10.2.1.5. Protección de Cementerios.**

Se estará a lo dispuesto en la disposición final sexta. Modificación del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía sanitaria Mortuoria.

#### **10.2.2.1.4. Protección de Monte Público.**

En el título III de la Ley Forestal de Andalucía 2/1992, de 15 de junio, se establecen las siguientes determinaciones vinculantes a SNU-LE:

- Los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección.
- Podrán autorizarse ocupaciones o servidumbres sobre los montes públicos por razón de obras o usos o servicios públicos y como consecuencia de concesiones administrativas, siempre que resulte compatible con las funciones del monte.
- En las ocupaciones de interés particular, deberá acreditarse además la necesidad de realizar la misma en el monte público. No se permitirán ocupaciones particulares que comporten el establecimiento de cualquier actividad en el monte, salvo en aquellos supuestos en que, por la Administración Forestal, de forma expresa, se considere necesario para la satisfacción del interés público previo un procedimiento que garantice la publicidad y concurrencia entre particulares.
- Las ocupaciones no podrán exceder de 10 años, prorrogables, sin perjuicio de lo establecido en la legislación especial.
- La Administración Forestal, para el cumplimiento de los fines previstos en la Ley, podrá adquirir la propiedad o cualesquiera otros derechos de carácter personal o real de los terrenos forestales, mediante expropiación, compraventa, permuta, donación, herencia o legado y mediante el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto o cualquier otro medio admitido en derecho.

#### **10.2.2.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación territorial o urbanística**

##### **10.2.2.2.1 Protección por Planificación territorial o urbanística**

Contiene ecosistemas de excepcionales valores naturales apenas alterados y ecosistemas con cierto grado de transformación antrópica y algún tipo de aprovechamiento primario consolidado compatible con la preservación del ecosistema y cauces fluviales de los ríos Aguas y Alías y lo constituyen las zonas consideradas como espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de espacios y bienes

protegidos de la Provincia de Almería (P.E.P.M.F.) en lo que afecta al Término municipal de Sorbas (CS.6 - Sierra de Filabres, CS.7 - Sierra Cabrera, y Espacio de Protección Cautelar Río Aguas).

### Usos, actividades y edificaciones permitidas

Con carácter general, se estará a lo determinado en las Normas de Protección del P.E.P.M.F.

Para los espacios protegidos incluidos en el **Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del P.E.P.M.F.** referentes al Término municipal de Sorbas: **Complejos Serranos de Interés Ambiental CS.6 – Sierra de Filabres y CS.7 - Sierra Cabrera**; se establece lo siguiente:

- Se prohíbe:
    - Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
    - Los parques de atracciones.
    - Aeropuertos y helipuertos.
    - Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
    - Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
    - La tala de árboles para transformación de usos, sin perjuicio de que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles.
  - Se consideran usos compatibles:
    - 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.
    - Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En los casos de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
    - Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
    - Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y Estudio de Impacto Ambiental.
    - Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales.
    - 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 alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
      - Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.
- En cualquier caso será preceptivo con el proyecto, un Estudio de Impacto Ambiental.
- La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.
  - 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 tendrá que 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.
- Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones se seguirán los procedimientos y requisitos que fija la legislación mediambiental a cumplir por cada actuación en concreto.

Para el **Espacio de Protección Cautelar del P.E.P.M.F.** referente al Término municipal de Sorbas: **Río Aguas**; se establece lo siguiente:

- Se prohíbe:
  - La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
  - Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.
  - Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
  - Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros, excepto las existentes antes de la entrada en vigor del PEPMF.
  - Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
  - Cualquier tipo de vertedero de residuos de cualquier naturaleza.
  - Las actividades turístico-recreativas excepto las que más adelante se señalan.
  - Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.
  - Las construcciones y edificios públicos singulares.
  - Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.
  - En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
  - Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

En cualquier caso, se autorizarán los usos existentes antes de la entrada en vigor del PEPMF.

- Se consideran usos compatibles:
  - Las adecuaciones naturalísticas y recreativas.
  - Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
  - Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
  - Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.
  - Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando concurra alguna de las circunstancias señaladas anteriormente para las viviendas de los Complejos Serranos.

Las actuaciones a desarrollar se tramitarán conforme a los siguientes requisitos:

- Según la legislación urbanística y mediambiental vigente.

#### **10.2.2.2 Protección por Planeamiento General**

Están incluidos aquellos merecedores de un régimen especial de protección que garantice el mantenimiento de sus características, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

##### **10.2.2.2.1 Protección de las zonas de preservación paisajística-SNUP (P)**

Se engloban dentro de la clasificación de interés paisajístico, las zonas que por su especial ubicación constituyen áreas adecuadas de percepción y contemplación de perspectivas singulares del paisaje.

Contiene tanto zonas con formaciones vegetales naturales o seminaturales y cultivos abandonados, como zonas cultivadas con restos de vegetación natural, todas ellas, en general, soporte de una importante biocenosis animal.

El objetivo a perseguir en estas zonas es la conservación del paisaje natural existente, a fin de proteger las perspectivas de interés paisajístico que ofrecen. Existirá por tanto un estricto control municipal de las actividades que puedan desarrollarse, en evitación de la alteración del ambiente propio del paisaje.

En referencia a las actividades, usos y edificaciones permitidas,

Se consideran prioritarias:

Todas aquellas actuaciones encaminadas a frenar los procesos erosivos que sean consecuencia de la acción antrópica.

La ejecución de labores necesarias para garantizar la conservación y regeneración de la cubierta vegetal.

El acondicionamiento de caminos y pistas forestales y las obras de mejora y conservación de las infraestructuras necesarias para proteger los valores naturales.

La reforestación de las tierras agrícolas abandonadas.

Las correcciones hidrológicas en áreas sometidas a fuertes procesos erosivos.

Se considera compatible:

Los aprovechamientos tradicionales, ya consolidados, tanto agrícolas, forestales, ganaderos o cinegéticos, con las siguientes consideraciones:

- Las transformaciones que se realicen en las prácticas agrícolas no pueden implicar un incremento del consumo de recursos naturales, ni del empleo de abonos y fitosanitarios.

- Cualquier intensificación de los aprovechamientos ganaderos se realizará en base a los resultados de un estudio de carga ganadera de la zona.

- Los aprovechamientos forestales y cinegéticos se realizarán de acuerdo con los correspondientes proyectos de Ordenación de Montes y Planes Técnicos de Caza. La actividad cinegética podrá ser limitada en determinadas épocas y zonas, si criterios ecológicos o de seguridad pública así lo aconsejan.

Los aprovechamientos hídricos superficiales y subterráneos existentes.

Las actividades científicas y didácticas, así como las turísticas sometidas a régimen de autorización, y los equipamientos necesarios para su desarrollo de acuerdo con un Plan de Uso Público.

La ejecución de nuevas construcciones e infraestructuras de cualquier naturaleza, siempre que no causen graves alteraciones sobre los ecosistemas, por lo que deberán estar sometidas a un estudio de impacto ambiental, y siempre que se justifique la inexistencia de alternativas para su localización.

No se considera compatible:

La introducción de nuevas actividades siempre que su desarrollo no suponga una nueva alteración de los ecosistemas o de cualquiera de sus elementos, así como la intensificación de los aprovechamientos señalados anteriormente, en concreto, no se considera compatible:

-La expansión de las entidades menores ubicadas en suelo no urbanizable.

-La roturación de tierras para cultivo.

-Las actividades extractivas.

---

-La tala indiscriminada de especies leñosas, tanto cultivadas como silvestres.

#### **10.2.2.2.2 Protección de las zonas agrícolas-SNUP (AGR)**

Se engloban dentro de la clasificación de interés agrícola, las zonas que requieren una protección especial a fin de conservar y fomentar el uso y actividades agrícolas relacionadas con la huerta tradicional, y el cultivo de arboles frutales. El objetivo a perseguir en estas zonas es la de proteger y favorecer al máximo la productividad agrícola de los terrenos, evitando el abandono y degeneración de los mismos o la transformación de sus actividades.

Las condiciones de la edificación serán las determinadas anteriormente en la Normas particulares del Suelo No Urbanizable, en el régimen de las construcciones agrícolas (10.2.1.1)

Solo se admitirá la construcción de edificaciones destinadas a los fines siguientes:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, que tengan carácter definitivo, acogiéndose al régimen de las construcciones agrícolas (10.2.1.1)

- Se permitirán actuaciones encaminadas a fomentar el turismo rural, que pueden ser de tipo permanente cuando se declare el interés social de la intervención, como centros de interpretación, observatorios de fauna, etc.

#### **10.2.2.2.3 Protección de las zonas singulares-SNUP (S)**

Contiene ecosistemas de excepcionales valores naturales apenas alterados y ecosistemas con cierto grado de transformación antrópica y algún tipo de aprovechamiento primario consolidado compatible con la preservación del ecosistema y cauces fluviales de los ríos Aguas y Alías.

##### **a) Usos, actividades y edificaciones permitidas.**

Se establece lo siguiente:

Se consideran prioritarias todas aquellas actuaciones encaminadas a conservar y mejorar los valores naturales que encierran. En particular:

- La ejecución de labores necesarias para garantizar la conservación y regeneración de la cubierta vegetal.

- El acondicionamiento de caminos y pistas forestales y las obras de mejora y conservación de las infraestructuras necesarias para proteger los valores naturales.

- Las correcciones hidrológicas en áreas sometidas a fuertes procesos erosivos.

Se consideran compatibles:

- Los aprovechamientos tradicionales, ya consolidados, tanto agrícolas, forestales, ganaderos o cinegéticos, con las siguientes consideraciones:

- Las transformaciones que se realicen en las prácticas agrícolas no pueden implicar un incremento del consumo de recursos naturales, ni del empleo de abonos y fitosanitarios.

- Cualquier intensificación de los aprovechamientos ganaderos se realizará en base a los resultados de un estudio de carga ganadera de la zona.

- Los aprovechamientos forestales y cinegéticos se realizarán de acuerdo con los correspondientes proyectos de Ordenación de Montes y Planes Técnicos de Caza. La actividad cinegética podrá ser

- limitada en determinadas épocas y zonas, si criterios ecológicos o de seguridad pública así lo aconsejan.
- Los aprovechamientos hídricos superficiales y subterráneos existentes.
- Las actividades científicas y didácticas, así como las turísticas sometidas a régimen de autorización, y los equipamientos necesarios para su desarrollo de acuerdo con un Plan de Uso Público.
- No se considera compatible la introducción de nuevas actividades cuyo desarrollo pueda suponer una alteración de los ecosistemas o de alguno de sus elementos. En particular:
- La roturación de tierras para cultivo.
  - Intensificación de los cultivos en el entorno.
  - Ampliación de los regadíos.
  - Las actividades extractivas, en concreto la extracción de áridos.
  - El arranque, recogida, destrucción o corta de plantas completas, sus partes o sus frutos y aquellas actuaciones relacionadas con la conservación y mejora de la cubierta vegetal.
  - El incremento de la cabaña ganadera extensiva existente en las zonas identificadas como vulnerables a sobrepastoreo.
  - La ganadería intensiva.
  - Los aprovechamientos mineros.
  - La ejecución de nuevas construcciones e infraestructuras de cualquier naturaleza, excepto las necesarias para el manejo de los recursos, las que le son propias a los aprovechamientos primarios que vienen desarrollándose y aquellas relacionadas con el uso público.
  - Las obras de desmonte, aterrazamiento y relleno.
  - La apertura de nuevos caminos y pistas, a excepción de aquellas relacionadas con la gestión ambiental del espacio.
  - La localización de instalaciones agropecuarias (ganadería intensiva), de tratamiento y eliminación de residuos e instalaciones industriales.
  - El vertido de residuos líquidos, y el depósito de vertidos sólidos.
  - Las obras de hidrología que alteren la calidad ecológica o pongan en peligro la conservación de los recursos naturales asociados a los cauces.
  - Los nuevos aprovechamientos hídricos superficiales y subterráneos.

#### **b) Condiciones de edificación**

No se determinan condiciones específicas de edificación.

##### **10.2.2.2.4 Protección de Georecursos – SNUP (G).**

Los elementos del inventario de georecursos se ha hecho corresponder con las unidades geológicas más representativas y con los contextos geológicos españoles de relevancia internacional, recogidos ambos en la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Previamente a cualquier actuación será necesario informe favorable del órgano competente en materia de Medio Ambiente.

La ordenanza de aplicación será la de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.”

Su regulación es la establecida en el artículo 10.2.1 de las Normas Urbanísticas, con carácter general, para todo el suelo no urbanizable.

#### **10.2.2.2.5 Campos de Golf.**

Se desarrollarán dos campos de golf de interés turístico al amparo del Decreto 43/2008 de 12 de febrero; el primero, con una superficie de 197 has, se sitúa al oeste del término municipal, lindando con el término de Uleila del Campo; junto a la carretera nacional N-340a, al norte de esta. El segundo, linda con el suelo urbanizable turístico, al oeste del núcleo urbano de Sorbas, con una superficie de 149 has.

La zonificación como reserva de suelo de ambos campos de golf, es meramente informativa; de esta manera las determinaciones aplicables a los terrenos afectados por esta delimitación propuesta, serán las propias de la categoría de suelo no urbanizable en las que se encuentren inmersos dichos terrenos.

#### **10.2.2.2.3. Protección por Planificación urbanística con carácter cautelar. Vías Pecuarias**

Se califica la Vía Pecuaria como suelo no urbanizable de especial protección de dominio público de naturaleza rústica y sin aprovechamiento urbanístico.

En relación a la normativa de aplicación para la protección de las vías pecuarias, se estará sujeto a lo estipulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Descripción de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Sorbas (Según el Proyecto de Clasificación aprobado por O.M. de 23 de abril de 1969):

##### **- VEREDA DE LUBRIN:**

Le corresponde una anchura legal de 25 varas (20,89 metros); la longitud dentro del Término de Sorbas es de 27 Kilómetros; y su dirección de N. a S.

Entra de Lubrín llevando como eje la carretera de Uleila a Lubrín, a unos 300 metros a Poniente de la Cortijada del Pilar. Con la carretera en su interior llega hasta el puente de las Risas sobre la Rambla de la Mora. Deja la carretera y baja por la citada Rambla hasta llegar frente al antiguo Cortijo del Registrador donde deja la Rambla para internarse en el paraje Cruz de Mela. Deja a la izquierda 2 norias y balsas, cruza la carretera de Sorbas a Lubrín, pasa entre la Loma del Mojón y Cuesta Colorada de Cariatiz y llega a la Rambla de la Cerrada o de Los Castaños.

Baja por dicha Rambla hasta la unión con la del Chivo, separándose entonces de ella y pasando luego entre Los Yepes y Matapán; sigue por Vaquero, continúa entre Los Godinas y Cañada de Moniza y llega a la carretera de Almería a Murcia por la Cruz del Rojo.

Cruzada la carretera mencionada, pasa por pozo Basilio, Loma del Perro o de los Ganados y Cañada de los Melones; cruza el camino de la Huelga y sigue por los Yesares, cuyo cortijo deja a la derecha; cruza el Camino de Sorbas al Marchalico, pasa por la Cuesta del Tesoro y se une al Río Aguas en el Molino de la Cerrada. Baja por dicho río hasta la Cuesta del Honor, por la que sube hasta el Campico del Honor; sigue después por la Picas del Campico, cruza el Camino de los Barrancones y el de García Bajo, continúa por Campico y Los Marqueses, cruza la Rambla de Fosque y, por los Ventorrillos, cruza el camino de Gafarillos.

Pasa entre Coconcillos y Coto de los Arejos cruzando la Rambla de los Arejos o de los Rincones por varios puntos, deja a la derecha Los Arejos y su cortijo y sale del Término por La Boca de los Arejos o Collado de Almería.

#### **10.2.2.2.4. Protección por Planificación urbanística con carácter cautelar. Cauces públicos**

Quedan prohibidas las obras o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas a los cauces públicos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

---

En base al Decreto 2508/1975, sobre Previsión de Daños por Avenidas, la Consejería de Medio Ambiente y ordenación del Territorio, 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 m de los límites del álveo (artículo 7 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas), siendo estos límites coincidentes con la línea de ribera.

Será necesario, en cualquier caso, el informe de la Consejería de Medio Ambiente y ordenación del Territorio, ante cualquier edificación que se pretenda llevar a cabo dentro de esa franja de protección.

Quedan expresamente declarados Fuera de Ordenación por el PGOU, las instalaciones o edificaciones que afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización expresa de la Comisaría de Aguas.

### **10.2.2.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural**

#### **10.2.2.3.1. Carácter Natural o Rural - SNUP(A)**

Se engloban dentro de la clasificación, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no están adscritos a categoría alguna de especial protección y que recogen los terrenos donde predominan las masas forestales autóctonas de monte bajo, con inserciones menores de uso y actividades agrícolas relacionadas con la huerta tradicional, y el cultivo de arboles frutales fundamentalmente de secano, como almendros y olivos, así como en menor incidencia la ganadería bovina y caprina. El objetivo a perseguir en estas zonas es la de fomentar y favorecer al máximo la productividad agrícola existente en los terrenos, evitando el abandono y degeneración de los mismos o la transformación de sus actividades.

Se podrán realizar todos los actos previstos en el artículo 52, punto 1 de la LOUA, permitiéndose además las actividades extractivas.

Atendiendo a su vocación dividimos estos suelos en dos subcategorías que corresponden al SNU de carácter Natural o Rural con vocación agrícola; y el SNU de carácter Natural o Rural con vocación forestal. Su regulación es la establecida en el artículo 10.2.1 de las Normas Urbanísticas, con carácter general, para todo el suelo no urbanizable.

Las condiciones de la edificación para el suelo de carácter Natural o Rural con vocación agrícola serán las definidas anteriormente en las normas particulares de suelo no urbanizable en régimen de construcciones agrícolas (10.2.1.1.).

#### **10.2.2.3.2. Lugares de Interés Comunitario (LICS)**

Lo constituyen los terrenos ocupados por las zonas propuestas como LIC de SIERRA CABRERA-BEDAR, ES6110005 y el LIC del KARST DE YESOS ES6110002.

Será de aplicación la ordenanza perteneciente al suelo no urbanizable de carácter natural o Rural en todo aquello que no contradiga a lo dispuesto en el Real Decreto 1.997/1995, de 7 de diciembre, por la que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de fauna y flora silvestres, y real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, que modifica al anterior. (BOE nº 151 de 25/06/98). Su regulación es la establecida en el artículo 10.2.1 de las Normas Urbanísticas, con carácter general, para todo el suelo no urbanizable.

Previamente a cualquier actuación será necesario informe favorable del órgano competente en materia de Medio Ambiente.

#### **10.2.2.4. Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado**

##### **10.2.2.4.1. 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.

##### **10.2.2.4.2 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 al medio rural 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 al medio rural.
  - 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.

##### **10.2.2.4.3 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.

##### **10.2.2.4.3.1.- Reconstrucción de edificaciones existentes**

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 ortofoto anterior al año 1975) 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.

En ningún caso se admite la ejecución de edificaciones de nueva planta donde no existiera previamente una edificación de características análogas. En este caso se necesitará Proyecto de Actuación y su tramitación correspondiente.

#### **10.2.2.4.3.2.- 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.

#### **10.2.2.4.3.3.- 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 dataciones 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

#### **10.2.2.4.4 Listado de Habitats Rurales Diseminados propuestos**

a) Atendiendo a sus características geográficas y poblacionales, se proponen los siguientes núcleos:

- LOS RISAS, EL ALTILLO, POCATORTA, LAS MOLETAS, ZOCA, LOS MOLINOS DEL RIO AGUAS, LOS PERALES, EL QUEMAILLO, LOS MOLINOS, PEÑAS NEGRAS, LA RELLANA, LA RONDEÑA, GAFARES, LOS ALAMILLOS, Y LAS NORIAS.

b) Los núcleos anteriormente relacionados se encuentran identificados en los planos de ordenación estructural y completa del término municipal a escala 1/10.000.

El PEHRD podrá ajustar los límites del HRD.

Los Planes Especiales que se tramiten en los ambitos de los Habitats Rural Diseminados, en los que necesarios, se incorporará la delimitación del DPH o delimitación técnica, sus zonas de protección y la zona inundable, a realizar por el órgano competente en materia de aguas,

#### **10.2.2.4.5 Régimen transitorio de Habitats Rurales Diseminados. Legalización de Edificaciones.**

Mientras no se apruebe definitivamente el PEHRD, el regimen aplicable será el establecido con carácter general por la LOUA para el suelo no urbanizable.

#### **10.2.3. Concurrencia de protecciones**

---

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección de los señalados anteriormente, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

### **10.3. Normas para la protección del paisaje y medio ambiente**

#### **10.3.1. Consideraciones generales**

Con subordinación a los objetivos en Suelo No Urbanizable, será decidida por el Ayuntamiento la autorización de cualquier actividad, aunque sea provisional, no contemplada en las Normas pero que pudiera afectar a la flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales.

Es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones en Suelo No Urbanizable que puedan afectar 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 su Reglamento de aplicación; así como las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la ley 8/2003 de flora y fauna silvestres. Tendrán la consideración de terrenos forestales, los definidos en el artículo 1 de la citada Ley, y en el artículo 2 del Reglamento Forestal que la desarrolla (Decreto 208/1997 de 9 de septiembre).

Las actividades que inciden de forma más perniciosa en el medio ambiente, se regulan a continuación.

#### **10.3.2. Extracción de tierras y recursos mineros**

Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, así como el sometimiento, en los casos en que sea de aplicación, a la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo, las actividades extractivas, como actos no vinculados a la explotación agrícola, forestal o ganadera, deben tramitarse como actuaciones de interés público, sin que sea preceptiva la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo; lleven o no aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierra. Se tramitará de acuerdo con el procedimiento del artículo 52 de la LOUA. La solicitud vendrá acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al plan de Restauración, para restituir los terrenos a su condición natural, redactada de acuerdo con el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre.

Quedan exceptuados de los requisitos anteriores, las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de la licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud, las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

En la solicitud de licencia para la realización de extracciones de áridos, que se desarrollen en cauces o zonas inundables, deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases a cotas inferiores y par restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación. En la solicitud de estas actividades, deberá justificarse que no van a producir acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces, que supongan un obstáculo al paso libre de las aguas y riesgos de arrastre de materiales y sustancias.

#### **10.3.3. Actividades recreativas**

---

Se permiten en todo el Suelo No Urbanizable, las actividades de recreo activo, sin infraestructura. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, campos de golf, parques rurales o áreas de adecuación recreativa y campamentos y albergues juveniles o similares. Se tramitará como actuaciones de Inetrés Público.

#### **10.3.4. Infraestructuras**

Las obras de infraestructuras de cualquier clase, deberán sujetarse, además de a las disposiciones que le son propias por razón de la materia de que se trate, a las normas siguientes:

- Deberán tomarse las precauciones necesarias durante la realización de las obras, para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder, a la terminación de las obras, a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo, asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo periodo de retorno sea función de los daños previsibles.
- La realización de obras de infraestructura deberá llevarse acabo atendiendo a la minimización de los impactos ambientales, por lo que los proyectos de obras de tendidos eléctricos, abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualquier otra infraestructura análoga, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

#### **10.3.5. Publicidad**

Se prohíben los elementos publicitarios en el interior de los espacios protegidos. En el resto de los suelos, con independencia de legislaciones específicas, la preceptiva licencia se condicionará al respeto de las perspectivas visuales, con prohibición absoluta de barreras publicitarias.

### **Capítulo 11. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

#### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

##### **11.1.- Definición y tipos. Clasificación de los Sistemas.**

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.
2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) Sistemas Generales: Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios dotaciones y equipamientos que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques, jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Atendiendo a su funcionalidad, los Sistemas se dividen en:

- a) Sistema de Comunicaciones y Transportes
- b) Sistema de Equipamiento Comunitario
- c) Sistema de Espacios Libres
- d) Sistema de Infraestructuras Técnicas

4. Atendiendo a su ámbito de servicio, los Sistemas Generales se dividen en:

a) Supramunicipales, son aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal.

b) Municipales, son aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales.

5. Los Sistemas Generales de Ámbito Municipal y Supramunicipal delimitados por el Plan, figuran clasificados como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, clasificación que determina su valoración hasta su obtención, a efectos de su régimen transitorio de usos.

6. Para todos los sistemas generales definidos en el Plan serán de obligado cumplimiento la aplicación las Medidas Correctoras de Carácter Genérico y Específico contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan.

### **11.2.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo.**

1. La calificación de Sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente P.G.O.U.

### **11.3.- Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales.**

Los suelos calificados por del presente P.G.O.U como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.

b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente P.G.O.U. y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa. Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación del presente P.G.O.U sean de dominio y uso público.

#### **11.4.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.**

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la aprobación municipal del proyecto de urbanización. .

#### **11.5.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Locales.**

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio.

2. La ejecución se realizará a través de la redacción de los correspondientes proyectos técnicos, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

#### **11.6.- Protección y servidumbre de los Sistemas Generales.**

Componen la protección de los Sistemas Generales el conjunto de espacios libres que por razón de su inmediación a un sistema y su vinculación a él, no pueden ser edificados.

### **SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**

#### **11.7.- Definición y tipos.**

1. Forman el sistema de comunicaciones y transportes las infraestructuras viarias y ferroviarias, la red de carriles bici y el conjunto de elementos destinados a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector, tales como las instalaciones de transporte público de viajeros por carretera y los centro intermodales entre otras instalaciones.

Son objetivos para el sistema de comunicaciones y transportes los siguientes:

a) Potenciar la articulación entre el núcleo de Sorbas y la gran cantidad de núcleos urbanos de su término municipal.

b) Favorecer el desarrollo del transporte interurbano y potenciar en la medida de lo posible una red de carriles bici en conexión con la red básica de comunicaciones.

c) Acondicionar los itinerarios de la red de carreteras que transcurren por los paisajes más representativos y de mayor calidad del ámbito para propiciar su observación y disfrute.

### **INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y FERROVIARIAS**

#### **11.8.- Niveles de la red viaria de articulación.**

1. La red viaria de articulación exterior se constituye con los siguientes viarios:

a) Itinerario A-7, autovía del Mediterráneo.

2. La red viaria de articulación interior de Nivel I se constituye con los siguientes viarios:

a) Itinerario n-340a, intersección A-7 – intersección AL-813 intersección AL-140.

### **11.9.- Nudos estratégicos y viarios de alta capacidad.**

1. Nudos estratégicos.

Se consideran nudos estratégicos los siguientes enlaces, que conectan viarios de conexión exterior y/o de conexión interna y que tienen una especial función para garantizar la movilidad y accesibilidad general en el ámbito.

#### **Nudos estratégicos**

N340a / AL-813

N340a / ALP-115

N340a / AL-140

2. Viarios de gran capacidad

Viarios de gran capacidad existentes

A-7

3. En los tramos viarios de gran capacidad existentes y en los que se incorporen por la planificación sectorial en el futuro, así como en los nudos estratégicos que afecten a dichos viarios, sin perjuicio de la servidumbres legales que le sean de aplicación, se establecen zonas de cautelas conformadas por:

a) En el viario de gran capacidad, por dos bandas laterales de 50 metros de anchura a ambos lados de la carretera, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima.

b) En los nudos estratégicos, por dos bandas laterales de 25 metros de anchura a ambos lados de cada carretera que confluye en el nudo, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima.

4. En las zonas de cautela de las vías de gran capacidad y de los nudos estratégicos, cualquier actuación edificatoria cuya finalidad sea distinta del servicio directo a la carretera, deberá aportar un estudio de tráfico en el que se garantice que se mantiene la funcionalidad del viario, se permite la implantación de plataforma reservada de transporte público, se analice la situación del tráfico en un horizonte de 5 y 10 años, y se establezcan propuestas tanto para el transporte motorizado como, en su caso, para el acceso peatonal o en transporte no motorizado. Dicho estudio será informado por el órgano competente en materia de carreteras

### **11.10.- Actuaciones en la red viaria.**

1. Los nuevos viarios previstos en el presente Plan General y las conexiones entre ellos incluirán plataformas reservadas para el transporte público.
2. Las vías en las que se prevén plataformas reservadas se diseñarán para acoger el transporte público y contarán además con sección suficiente para incorporar carril bici, el cual estará separado por una franja de terreno que permita albergar la vegetación más conveniente para aminorar el impacto visual y acústico.

#### **11.11.- Integración territorial, ambiental y paisajística de las infraestructuras viarias y ferroviarias.**

En el diseño y proyecto de estas infraestructuras se seguirán las siguientes reglas:

- a) Los nuevos trazados viarios se integrarán en el paisaje siguiendo en lo posible la forma del relieve y limitarán su anchura total de calzada y taludes a la mínima imprescindible con la funcionalidad prevista para los mismos.
- b) Los nuevos trazados viarios y ferroviarios y sus modificaciones establecerán las medidas necesarias que permitan facilitar el tránsito de la fauna.
- c) Las intersecciones de los trazados ferroviarios con la red de carreteras se realizarán mediante pasos a distinto nivel.
- d) En las zonas de contacto con los suelos urbanos o urbanizables los trazados viarios y ferroviarios serán proyectados de manera que se minimice la contaminación acústica y se evite o reduzca al mínimo la necesidad de barreras antirruídos. En caso de que sean necesarias pantallas antirruídos éstas deberán estar integradas en el paisaje.
- f) En los itinerarios de la red viaria que transcurran por suelos urbanos o urbanizables se deberá dar un tratamiento ajardinado a márgenes, medianas e isletas para favorecer su integración paisajística.
- g) Las actuaciones que den lugar a tramos viarios no urbanos que queden inutilizados deberán prever la eliminación de los firmes y efectuar plantaciones y siembras forestales para mejorar su integración paisajística y/o, en su caso, dotarles de un uso recreativo o un uso coherente con las áreas adyacentes y con su localización territorial.

### INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DEL TRANSPORTE PÚBLICO

#### **11.12. Instalaciones de transporte público de viajeros por carretera.**

1. Estas instalaciones deberán estar situadas en una localización central del núcleo de población al que sirven y próximo a un eje viario principal que permita la máxima accesibilidad posible. Los instrumentos de planeamiento general preverán, en su caso, suelo para estas instalaciones.  
La construcción de nuevas estaciones/apaderos de transporte público de viajeros por carreteras requerirá un estudio previo de viabilidad que determine las características de las infraestructuras necesarias.
2. Las paradas deberán contar con instalaciones adecuadas para el refugio de viajeros.
3. En las actuaciones que tengan por objeto la mejora de las infraestructuras viarias se preverá, en su caso, y de acuerdo con el organismo competente en materia de transporte, espacios colindantes a los arcenes para la localización de paradas con el fin de no impedir la fluidez del tráfico y mejorar la seguridad de acceso de los viajeros al transporte público.

---

## RED DE CARRILES BICI

### **11.13.- Características de la red de carriles bici.**

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

En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

a. Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

b. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

c. Acera bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

2. Las características de la red serán las siguientes

a) No será compatible la circulación rodada en vehículos motorizados.

b) La sección tipo será de doble sentido, de 2 m de anchura (excepcionalmente 1,5 m en tramos cortos). Pendiente longitudinal inferior al 2, 3, 4 y 5% para tramos de longitudes 500, 250, 125 y 80 m respectivamente (excepcionalmente mayores en tramos cortos)

c) Dispondrá de señalización y balizamiento que aseguren la seguridad, proporcionen una identidad uniforme, e indiquen destinos y distancias a éstos. Contará con paneles de la red ciclista completa.

d) En los puntos de cruce se dispondrán medidas de calmado de tráfico y semaforización en caso de tráfico denso o con gran velocidad.

e) Contará con actuaciones de mejora del confort para la circulación. Se dispondrán zonas de parada y descanso cada dos kilómetros y se tratará en lo posible que los carriles estén adecuadamente jalonados por árboles caducifolios que permitan su beneficio en todas las situaciones extremas climáticas.

f) Dispondrá de infraestructuras asociadas. Los nodos de transporte deben contar con aparcamientos para bicicletas seguros (anclajes fuertes, zonas vigiladas o concurridas, iluminados, vallados en su caso, etc.) y señalizados horizontal y vertical.

h) Se garantizará la continuidad, sin interferencias, de la red ciclista que se pueda proponer con las que puedan establecerse por los municipios colindantes.

## **SISTEMA VIARIO**

---

### **11.14.- Definición y tipos.**

Por Sistema Viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General.

Está constituido por el Sistema General Viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

### **11.15.- Sistema General Viario. Definición y Tipos.**

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en los planos de Clasificación a escala 1:10.000.

2. Los tipos de vías establecidos en el presente P.G.O.U, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) Carreteras:

a.1) Red de Carreteras del Estado:

\* Autopistas, Autovías y Vías Rápidas: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional:

\* Carreteras Convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del término entre sí y a nivel comarcal.

a.2) Red de Carreteras de Andalucía:

a.2.1) Categorías:

\* Red principal: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.

\* Red secundaria: compuesta por la red comarcal y la red local.

a.2.2) Funcionalmente, se clasifican en:

\* Vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional

\* Vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del término entre sí y a nivel comarcal.

a.3) Red Provincial de Carreteras de la Diputación Provincial

Son las dependientes de este organismo.

a.4) Carreteras municipales: son las que no pertenecen a la red estatal, autonómica o provincial.

b) Caminos municipales: son los que dan acceso a las actividades productivas del término municipal y a grupos reducidos de viviendas.

3. En el Término Municipal de Sorbas se clasifican como pertenecientes a la categoría de sistema general viario, las siguientes carreteras agrupadas de acuerdo al Organismo titular de la vía:

#### **a) RED ESTATAL**

- A7 Autovía del Mediterráneo

- N340a, de Almería a Murcia.

#### **b) RED AUTONOMICA**

- A-1101, de Sorbas a Zurgena, perteneciente a la Red Complementaria.
- A-1102, de Sorbas a la A-7, perteneciente a la Red Complementaria.
- A-1103, de N-341 a la A-7, perteneciente a la Red Complementaria.

### **c) RED PROVINCIAL**

- AL-4101, de CN-340a en Sorbas a la A-1100 en Uleila del Campo.
- AL-5102, de la AL-4104 en Uleila del Campo a la A-1101 en El Pilar de Lubrin.
- AL-5103, de la A- 1103 a Gafarillos de Sorbas.
- AL-6110, de CN-340a a la Huelga de Sorbas por los Giles de Bédar.

#### **11.16.- Condiciones de uso del sistema general viario.**

1. En general, sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados 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 fines auxiliares y complementarios. En cualquier caso, estos usos se establecerán, atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de Julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que lo desarrolla o la Ley 8/2001 de 2 de Julio de Carreteras de Andalucía.

2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

#### **11.17.- Ejecución y planeamiento especial.**

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General y con capacidad para alterar sus condiciones de trazado, sin que ello implique modificación del Plan, siempre que dichas rectificaciones no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el PGOU. Se harán por el Plan Parcial del sector de Planeamiento donde estén enclavadas, o en otro caso mediante Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, si es de iniciativa municipal o de cualquier organismo competente a este fin.

#### **11.18.- Urbanización del sistema general viario.**

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen.

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones del Decreto 293/2009 de 7 de Julio para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3. Los proyectos de urbanización y ejecución del SGV, se ajustaran a lo establecido en el Capítulo 6, de estas Normas, y procurarán la mayor inserción ambiental y paisajística posible de las actuaciones urbanísticas y demás medidas generales de protección.

#### **11.19.- Zonas de protección y actuaciones que afectan del sistema general viario de titularidad pública.**

Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan consideración a tenor de lo preceptuado en la vigente legislación estatal y autonómica de carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de las zonas de protección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría.

A ambos lados de los elementos viarios se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

#### **A. Red de Carreteras del Estado.**

El presente Plan General se ajusta al cumplimiento de los preceptos de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y del Reglamento General de Carreteras RD 1812/1994. Serán asimismo de aplicación los preceptos de la norma O.C. de 16 de diciembre de 1997 que regula los Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio y de la Norma 3.1.I.C. de Trazado de la Instrucción de Carreteras. Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

1. A los efectos de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y del Reglamento General de Carreteras RD 1812/1994, se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

2. A efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones de la propiedad de los terrenos colindantes, los ramales de enlace y las vías de giros de intersecciones tendrán en todo caso la consideración de carreteras convencionales.

3. La naturaleza de dominio público de los terrenos e instalaciones de los elementos funcionales de la carretera que establece el artículo 55.3 del Reglamento, prevalecerá sobre las zonas de servidumbre o afección donde se superpongan.

4. Donde las zonas de dominio público, servidumbre y afección se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la configuración de la zona de dominio público sobre la de servidumbre, y la de ésta sobre la de afección, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

5. En las carreteras del Estado las zonas de protección se definen en los siguientes términos:

##### **a) Zona de Dominio Público.**

Franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

##### **b) Zona de Servidumbre.**

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público antes definida y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la

---

explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

c) Zona de Afección.

Dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

#### 6. Línea límite de edificación.

Se define, asimismo, una línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

#### 7. Régimen jurídico de autorizaciones fuera de los tramos urbanos.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras, instalaciones o actividades en las zonas de protección de las carreteras estatales, fuera de los tramos urbanos, así como para modificar su uso o destino, se ajustará al procedimiento descrito en la Sección 6ª, Título III del RGC 1812/1994.

#### 8. Accesos.

a) Se consideran accesos a una carretera estatal:

- Las conexiones de ésta con las vías de servicio de la propia carretera o con otras vías no estatales.
- Las entradas y salidas directas de vehículos a núcleos urbanos e industriales, y a fincas y predios colindantes.

b) La apertura de conexiones y accesos no previstos en el proyecto de construcción de la carretera deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras, y se atenderá a sus normas e instrucciones, en particular a la OC. de 16 de diciembre de 1997 que regula los Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio y a la Norma 3.1.I.C. de Trazado de la Instrucción de Carreteras. Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

#### 9. Travesías y redes arteriales.

a) A los efectos de la Ley de Carreteras y del Reglamento, se denomina red arterial de una población o grupo de poblaciones el conjunto de tramos de carreteras actuales o futuros que establezcan de forma integrada la continuidad y conexión de los distintos itinerarios de interés general del Estado, o presten el debido acceso a los núcleos de población afectados.

b) Se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras estatales que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico. Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.

#### 10. Actuaciones en la red arterial.

Toda actuación en una red arterial se establecerá previo acuerdo entre las distintas Administraciones Públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente. A tal efecto, deberán utilizarse procedimientos legalmente establecidos para asegurar la colaboración y coherencia de actuaciones en una red arterial en materia de inversión y de prestación de servicios.

#### 11. Delimitación de tramos urbanos.

La Dirección General de Carreteras, por propia iniciativa o a instancia del Ayuntamiento, y previa redacción del oportuno estudio de delimitación de tramos urbanos, en el que se establecerá la parte de ellos que deba tener la consideración de travesía, tramitará el correspondiente expediente de acuerdo con el procedimiento establecido en el Reglamento General de Carreteras. En el expediente citado e determinará la línea límite de edificación a lo largo de todo el tramo urbano, incluida la travesía.

### **B. Red de Carreteras de Andalucía.**

El presente Plan General se ajusta al cumplimiento de los preceptos de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, modificada por la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía, y en particular al cumplimiento de los artículos 12, 35, 53, 54, 55, 56, 63 y 64 de la misma.

1. En la Red de Carreteras de Andalucía se establecen las siguientes zonas de protección:

a) Zona de dominio público adyacente.

Formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en vías de gran capacidad y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

En esta zona podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

b) Zona de servidumbre legal.

Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado 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 25 metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

c) Zona de afección.

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, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

d) Zona de no edificación.

---

Dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas, interiormente, por las aristas exteriores de la calzada y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

e) Para el uso de la zona de dominio público adyacente y restantes zonas de protección se estará a lo establecido en los artículos 63 y 64 de la Ley 8/2001.

### **C. Red Provincial de Carreteras.**

En la red de carreteras dependientes de la Diputación Provincial la línea de edificación ha de situarse, Según la Ley de Carreteras de Andalucía, a una distancia no inferior a 25 m. medidos desde la arista exterior del pavimento de cada margen. Asimismo se ha de constituir una banda de reserva de 10 m.

### **D. Red Municipal de Carreteras.**

#### **1. Zonas de protección.**

En las carreteras municipales se establece una zona de protección de 10 m. medida desde el borde en los que se prohíbe la edificación. No se podrán abrir nuevos caminos sin la previa autorización del Ayuntamiento.

a) La zona de dominio público incluirá, al menos, una franja de 3 m. de anchura a partir del límite exterior de la calzada.

b) La zona de servidumbre será de 7 m. como mínimo, siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación del P.G.O.U.; en su caso, el Ayuntamiento considerara la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

#### **2. En los caminos municipales, se estará a lo establecido para los caminos rurales o agrícolas**

En este sentido se establece la siguiente zonificación:

a) Zona de dominio público. Se extiende al suelo actualmente ocupado por los caminos existentes y los espacios que haya que agregar de acuerdo con los anchos que se señalan para todo el trazado del camino y que son las siguientes:

a.1) Con carácter general se establece una plataforma de 5 metros, de los cuales 4 metros corresponderán a la calzada y 0,5 metros a cada lado de la misma para cunetas y otras salidas de agua. El eje de esta plataforma será el que en la actualidad tiene el camino, salvo que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- Las que concurren en el apartado b) de este artículo.

. Cuando existan condiciones naturales que dificulten el establecimiento del ancho señalado con carácter general y no sea posible un trazado alternativo en la zona en la que se presenta la dificultad, el ancho se adaptará a esas condiciones.

- Cuando existan condicionantes generados por la acción humana, que dificulten el establecimiento del ancho señalado con carácter general y no sea posible un trazado alternativo en la zona en la que presenta dificultad, el ancho solo se adaptará cuando por razones de extrema excepcionalidad el Ayuntamiento determine que así se haga.

a.2) Cuando por extrema dificultad topográfica, proximidad a cauce natural, o presencia de construcciones de difícil eliminación o corrección sea necesario reducir el ancho que se establece con carácter general, este nunca

---

deberá ser inferior a 4 metros. De los cuales 3 metros corresponderán a calzada y 0,5 metros a cada lado de la misma para cunetas o zona de seguridad.

a.3) Cuando por los motivos expuestos en el punto anterior, sea necesario reducir el ancho del camino, deberán preverse ensanches visibles del vial a la salida y entrada del estrechamiento para refugio de al menos dos vehículos tipo turismo o un camión de tamaño medio, en caso de cruce.

Estos espacios también serán considerados dominio público.

a.4) Lo dispuesto en las letras a.1), a.2) y a.3) de este punto se aplicarán también cuando se establezcan las servidumbres de paso.

En la zona de dominio público queda prohibida toda actuación que no esté relacionada con la mejora, corrección, ampliación y/o mantenimiento. No se permitirá ningún tipo de cerramiento.

b) La zona de servidumbre consiste en dos franjas de terreno de 3 metros cada una que se miden a cada lado del camino, en horizontal al mismo perpendicularmente a su eje, desde la arista exterior del ancho establecido en el dominio público. Tiene por objeto dejar espacio libre de edificación y de cualquier elemento a ambos lados de los caminos, de forma que sean transitables y puedan llevarse a cabo las acciones y usos siguientes:

- Usos derivados de un servicio público de interés general, tanto en el suelo como en el subsuelo.

b.1) Acciones relacionadas con la integración paisajística del camino.

b.2) Acciones necesarias para el mejor servicio de dominio público.

b.3) Aquellas actuaciones que sean necesarias o convenientes para ejecutar las obras en el camino.

b.4) Accesos a caminos privados.

b.5) Estacionamiento de vehículos esporádicos y de poca duración, para la carga y descarga o la realización de trabajos de duración inferior a media jornada, a fin de que el camino quede libre en la totalidad de su ancho para el tráfico.

#### **D. Condiciones para los instrumentos de planeamiento.**

1. En los instrumentos de planeamiento de sectorización y desarrollo (Planes de sectorización, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle) así como en otros proyectos que desarrollen actuaciones del Plan General que sean colindantes con alguna carretera de titularidad pública, se reflejará a escala adecuada las líneas de edificación y demás zonas de protección de la misma de acuerdo con las magnitudes exigidas en la legislación que les sea de aplicación.

2. Los instrumentos de planeamiento de suelos que queden situados dentro de la zona de afección de carreteras de titularidad pública o que precisen acceder a las mismas, deberán someterse, previamente a su aprobación definitiva a informe vinculante de la Administración titular de la vía.

Asimismo, todas las obras incluidas en la zona de afección deben ser objeto de autorización.

3. Los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre de las carreteras no son computables a efectos de los estándares previstos para Espacios Libres en el Reglamento de Planeamiento.

#### **11.20.- Sistema local viario. Definición**

---

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de ordenación se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación.

#### **11.21.- Titularidad y dominio del sistema local viario.**

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

#### **11.22.- Desarrollo y programación del sistema local viario.**

1. En Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del P.G.O.U. En Suelo Urbanizable Sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en Suelo Urbanizable No Sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

#### **11.23.- Urbanización.**

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este P.G.O.U. y a las prescripciones del 293/2009 de 7 de Julio para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3. Los proyectos de urbanización y ejecución del sistema local viario, se ajustaran a lo establecido en el Capítulo 6 de estas Normas, procurando la mayor inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas y demás medidas generales de protección.

### **SISTEMA FERROVIARIO**

#### **11.24.- Normativa de aplicación.**

Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto

---

354/2006, de 29 de marzo, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento. Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003 y en el Capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

#### **11.25.- Zona de Dominio público.**

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que forman 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 esta 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 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004), solo 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 o instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de las zonas 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.

#### **11.26.- 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 (50) metros de las aristas exteriores de 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. Este 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.

#### **11.27.- 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 suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la zona 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 regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

### **11.28.- Línea límite de edificación.**

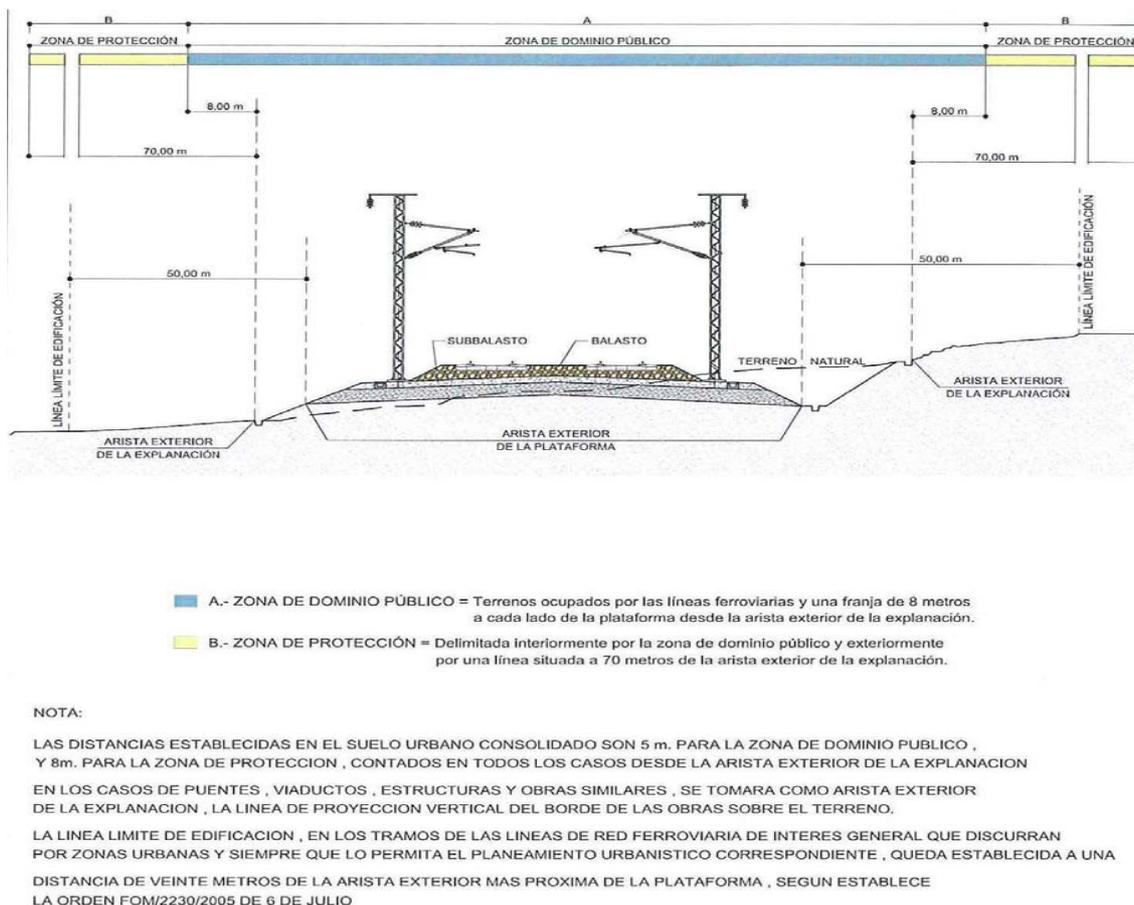
1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la RFIG se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la LSF. 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 30.2c) del RSF.

2. La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) 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 vías férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de edificación.

3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la RFIG que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de edificación se sitúa a veinte (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 a la seguridad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de este último supuesto, mediante la 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.

Para mayor claridad, se acompaña un esquema de las zonas de limitaciones a la propiedad.



### 11.29.- Régimen de competencias y autorizaciones.

1. La competencia en materia de planificación de las infraestructuras ferroviarias del término municipal de Sorbas recae en el Ministerio de Fomento, por lo que cualquier actuación que afecte a dicha infraestructura deberá contar con informe vinculante y autorización del Organismo competente.
2. 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.
3. 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, construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por la vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

### 11.30.- 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 observaran las normas establecidas en el artículo 30.2 del RSF.

2. La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obliga a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva clasificación.

En cualquier caso la Entidad promotora presentara 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 previa solicitud de autorización de obras, según afecte al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), sede Dirección de Operaciones Sur, en Sevilla.

3. Eliminación de pasos a nivel y creación de nuevos cruces.

Para las actuaciones que contemplen eliminación de pasos a nivel o creación de nuevos cruces sobre la línea férrea, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación. Los pasos a nivel que se eliminen deberán ser sustituidos por otros a distinto nivel.

En todo caso, antes del inicio de las obras, se deberá contar con la autorización de ADIF, cumpliendo con las determinaciones del citado artículo 30.2. del Reglamento del Sector Ferroviario.

#### **11.31.- 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 RFIG 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 las líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, 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

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

3. Las eventuales modificaciones del sistema general ferroviario, en el ámbito del suelo urbano y urbanizable, que impliquen cambio de trazado de la infraestructura, alteración del dominio público y nuevos usos del suelo, se incorporaran al PGOU como modificación del mismo.

4. Actuaciones urbanísticas que afectan al dominio público.

Las actuaciones urbanísticas colindantes con la línea ferroviaria pueden afectar el dominio público adscrito al servicio ferroviario. Para dichas actuaciones, será necesario (durante la fase de planeamiento de desarrollo) comunicar a ADIF la estructura de la propiedad de los terrenos que comprenda la actuación urbanística. De acuerdo con la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento General, ADIF se incorporara al ámbito urbanístico con los terrenos de su titularidad, a efectos de la correspondiente equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

5. Requisitos exigibles para las edificaciones situadas en ámbitos colindantes con el sistema general ferroviario.

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el sistema general ferroviario en los que alguna parte de los mismos este a menos de 50 metros de la arista exterior más

---

próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 39/2003, o en zonas cubiertas desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

## **SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

### **11.32.- Definición.**

El Sistema de Equipamiento Comunitario, lo constituyen el conjunto de espacios, edificaciones, construcciones e instalaciones de titularidad pública, destinadas a la satisfacción de necesidades educativas, sanitarias, deportivas, culturales, sociales e institucionales del conjunto de la población. Como tales se recogen tanto los ya existentes o en ejecución como los que en desarrollo del Plan se establezcan para su nueva construcción. Tendrán la consideración de sistemas locales los suelos e inmuebles que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sean de cesión obligatoria y gratuita en los sectores y áreas de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

### **11.33.- Clases de Equipamientos Comunitarios.**

En general los equipamientos comunitarios se clasifican en:

- a) Educativos o Docentes: comprenden los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza.
- b) Sanitarios: comprende los centros asistenciales y sanitarios: ambulatorios, centros de salud, hospitales, clínica.
- c) Deportivos: comprende cualquier tipo de centro deportivo.
- d) Social asistencial-cultural: comprende los siguientes usos: Cultural (biblioteca, museos, teatros). Religioso. Residencias de ancianos, infantiles.
- e) Institucionales: comprende los siguientes usos: Administración. Centros de Protección: Ejército, Bomberos, Policía, Guardia Civil. Servicios Urbanos.
- f) Cementerios.

Justificadamente, el suelo calificado para equipamiento podrá destinarse alternativamente a los distintos tipos de equipamiento comunitario (según las necesidades y disponibilidad de suelo) a excepción del suelo calificado para uso educativo y deportivo que no podrá destinarse a otra finalidad distinta.

En tanto no se usen, los suelos destinados a equipamiento, podrán ser utilizados como zonas libres siempre que sean de dominio público.

### **11.34.- Condiciones generales de edificación y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario.**

1. Para los elementos del equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.
2. Cuando corresponda a equipamientos previstos en suelo urbanizable se estará a lo dispuesto por el Plan Parcial o Plan de Sectorización correspondiente.
3. Cuando corresponda a equipamientos previstos en suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto por el Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente.
4. En todos los casos, y para hacer viable la aplicación arquitectónica de estas edificabilidades, no se fija parámetro de ocupación, pero si deberán observarse los de separación a linderos -públicos o privados- y altura máxima edificable de la zona o subzona en la que estén enclavados.  
Igualmente en todos los casos, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.
5. Las condiciones específicas de edificación para el Equipamiento Comunitario se recogen en las Normas de la Edificación (Tomo IV). Con la finalidad de reducir la incidencia de la circulación rodada, la dotación de plazas de aparcamiento para equipamientos, dotaciones y sistemas generales se calculará al alza.
6. Condiciones especiales para los cementerios.
  - A) La construcción de nuevos cementerios deberá atenerse al Reglamento Sanitario de Policía Mortuoria (Real Decreto 95/2001, de 3 de abril) y a la disposición Final Sexta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según el cual, las diferentes figuras de planeamiento deberán ajustarse, en el momento de su revisión y en el supuesto de nuevo planeamiento, a las normas sobre emplazamiento de cementerios previstas por dicho Reglamento.
  - B) De acuerdo con el artículo 40 del citado Reglamento, deberán establecerse alrededor del futuro cementerio las siguientes zonas de protección:
    - a) Zona de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

7. Los proyectos de edificación del SGE, se ajustaran a lo establecido en el Capítulo 8, de estas Normas.

#### **11.35.- Equipamiento privado.**

Las instalaciones básicas de titularidad privada que prestan un servicio público tendrán la consideración de equipamiento privado y estarán sujetas a las mismas condiciones de edificación que los equipamientos comunitarios mientras mantengan dicha condición. En general tendrán la misma clasificación que el equipamiento comunitario, es decir, educativo, sanitario, deportivo y social-cultural.

### **SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

#### **11.36.- Definición y tipos.**

1. El Sistema General de Espacios Libres, parques y jardines públicos, está compuesto por los espacios libres, así como las instalaciones, construcciones y edificaciones a su servicio, destinados al esparcimiento, reposo, recreo, actividades lúdicas, deportivas y culturales al aire libre, del conjunto de la población municipal, en condiciones adecuadas de funcionalidad y accesibilidad.

En los planos de ordenación se representan los distintos elementos que componen el Sistema General de Espacios Libres.

El Sistema General de Espacios Libres se complementa, a nivel local por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el Suelo Urbanizable Sectorizado, así como los terrenos de cesión para espacios libres de aquellas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que así lo estipularan.

## 2. Parques y jardines.

Son los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona, que se encuentran en el interior de la ciudad. La definición de una zona como "jardín", podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente ajardinado sino como vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, glorietas, setos ... etc. En este sentido y para cada caso concreto será el ayuntamiento el que adopte la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esté ubicada.

El Plan reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, sobre quienes recaerán los deberes de conservación mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes.

## 3. Espacios libres ligados a los cauces fluviales.

Son espacios libres y abiertos que se disponen a modo de parques lineales en las proximidades y acompañando a los cauces fluviales que atraviesan los sectores de planeamiento, con la finalidad de integrar los cauces en la trama urbana y mantener y proteger estos espacios como corredores ecológicos. Deberán en todo caso excluir el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre así como las zonas inundables que se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección.

### **11.37.- Regulación y usos compatibles.**

1. En relación a la funcionalidad y uso del espacio, se distinguen los siguientes supuestos:

#### A) Espacios libres con pendiente inferior al 12%.

Sobre estos espacios se podrán disponer mobiliario urbano, adecuaciones recreativas, zonas ajardinadas, etc. En ellos, además del uso como zona verde, se admiten los usos de equipamiento comunitario complementario y adscrito al uso predominante de parque, tales como deportivos, educativos, sociales, culturales, entre otros, y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo por dichos usos no será superior al 20 por ciento de la extensión total del parque, en cuyos suelos se situarán los equipamientos anteriormente mencionados.

b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40 por ciento.

c) Podrá destinarse parte de la superficie a aparcamiento público de vehículos compatible por sus condiciones del arbolado y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín. El deslinde de este uso se establecerá mediante Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal.

d) También podrán autorizarse aparcamientos bajo los sistemas de espacios libres, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el supuesto de que se encuentre consolidada.
- Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la implantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
- Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

e) La construcción de las instalaciones compatibles así como el deslinde del uso de aparcamiento, requerirá siempre la redacción de un Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

f) Las fincas urbanas que delimiten un espacio libre público podrán presentar fachada a él, así como accederse a las mismas a través del citado espacio, salvo que se indique lo contrario en un Plan Especial ó cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.

B) Espacios libres con pendiente superior al 12%.

Estos espacios se destinarán a funciones protectoras y preventivas de fenómenos erosivos y en las que se introducirán especies arbóreas y arbustivas preferentemente autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona. Entre estas especies se utilizaran preferentemente encinas, olivos o acebuches, coscojas, genistas, retama, lentisco, majuelo, tomillo, romero,...

Los usos admitidos en ellos se ajustarán a las características de los mismos y se prohibirán los aparcamientos bajo dichos espacios.

C) Espacios libres asociados a los cauces fluviales.

Los espacios libres que puedan ubicarse en las cercanías de cursos de agua y siempre que sean conformes con la legislación en materia de aguas, podrán incluir la zona de policía del cauce cumpliendo los siguientes requisitos:

a) No disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

b) No incrementar la superficie de zona inundable.

c) No producir afección a terceros.

d) No agravar los riesgos derivados de las inundaciones, ni generar riesgos.

e) Permitir la integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima

al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

f) Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

En ellos solo se permitirán las adecuaciones de carácter natural y recreativo.

2. Sistemas generales delimitados sobre suelo no urbanizable.

---

En estos espacios no serán de aplicación las determinaciones que permiten la ocupación de suelo de hasta un 20% y, en caso de instalaciones deportivas, hasta un 40%. Las instalaciones e infraestructuras que justificadamente se permitan en estas áreas, serán las mínimas necesarias y estarán siempre ligadas a una función cultural, educativa o de interpretación del propio espacio libre. Las instalaciones deberán ser respetuosas con el entorno, con una estética que integre la edificación con el paisaje, debiendo ajustar materiales, funcionalidades y colores.

Asimismo en el subsuelo de estos espacios libres se prohíbe expresamente la implantación de aparcamientos o equipamientos.

3. En el diseño de espacios libres, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

a) Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menor consumo de agua, como las que forman parte de la vegetación esclerófila mediterránea.

b) Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor.

c) Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

d) Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.

e) Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

f) Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona, con buen estado sanitario.

g) Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se priorice la lucha biológica para el tratamiento de plagas.

h) Se recomienda en su diseño seguir las prescripciones contempladas en las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo aplicables en su caso.

4. Los proyectos de urbanización y ejecución de los sistemas de espacios libres, se ajustaran a lo establecido en el Título III de estas Normas, sobre medidas generales de protección.

## **SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TECNICAS**

### **11.38.- Definición y tipos.**

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

a) Abastecimiento de agua: aguas potables y aguas recicladas.

b) Saneamiento.

c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

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

3. El Sistema General está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafican los más importantes en los planos de ordenación del PGOU y se refieren en particular a:

a) Abastecimiento de agua:  
Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

b) Saneamiento:  
Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

c) Eliminación de residuos sólidos:  
Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

d) Abastecimiento de energía eléctrica:  
Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión y centros de transformación.

e) Servicio telefónico y telegráfico:  
Centrales de servicio y redes principales de distribución.

4. El Sistema Local está constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General.

#### **11.39.- Titularidad, dominio y organismo actuante.**

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

#### **11.40.- Calificación del suelo y condiciones de uso.**

1. Calificación del suelo.

a) Instalaciones existentes.

Los terrenos ocupados por las instalaciones de infraestructuras técnicas existentes en el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, tienen en todo caso la calificación urbanística de sistema de infraestructuras (general o local) entendiéndose compatible su uso con el uso global expresado en los planos de Calificación del Plan y, en su caso, del planeamiento de desarrollo aprobado.

b) Instalaciones proyectadas.

Las ampliaciones de los sistemas existentes previstos en el planeamiento tendrán la calificación de sistema de infraestructuras.

---

Los sectores de desarrollo previstos en el Plan deberán calificar suelo para uso pormenorizado de sistemas locales de infraestructuras técnicas.

El planeamiento de desarrollo de los sectores deberá prever el sistema de obtención de los suelos destinados a sistemas de infraestructuras generales y locales.

## 2. Uso.

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

### **11.41.- Urbanización y edificación.**

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a la normativa sectorial vigente y a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 293/2009 de 7 de Julio para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

2. Cuando dichas obras sean de iniciativa particular estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

3. La protección de los trazados de infraestructuras respetara los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes. No obstante, como mínimo, esta será salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente, en infraestructuras generales de servicios urbanos, de 5 m. a cada lado de la franja que determina el trazado.

4. 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 Urbanas Básicas, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarios.

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.

El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones

### **11.42. Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos.**

1. Se exponen a continuación los criterios mínimos de localización que deberán cumplir los sitios que sean seleccionados para el emplazamiento de plantas de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) así como Plantas de Residuos de la Construcción y Demolición (RDC), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente en la materia.

A) Aspectos generales.

- 
- a) La Planta de Residuos deberá emplazarse en áreas cuya zonificación catastral así lo permita, considerando la planificación territorial, el uso de suelo y la expansión urbana.
- b) No se podrá establecer una Planta de RSU o de RCD dentro de una reserva, parque nacional ó área protegida comprendidas en la legislación nacional, provincial o municipal, o en sitios que contengan elementos significativos del patrimonio natural y cultural.
- c) Se deben respetar los trazados de las Vías Pecuarias. De no ser posible, se presentará una modificación de su trazado a la Consejería competente que garantice el mantenimiento del uso y superficie de la misma.
- d) Deberá emplazarse en sitios que no sean inundables. De no ser posible, deberán diseñarse de modo tal de evitar su inundación.
- e) Deberá emplazarse preferentemente en un área cuya base de asiento esté compuesta por una barrera natural impermeable.
- f) Se deberá garantizar que el substrato geológico es suficientemente estable para evitar asentamientos que puedan causar daños a la barrera.  
En ningún caso se debe invadir el nivel del acuífero libre, siendo recomendable que esté ubicada como mínimo a 1 (un) metro sobre el nivel máximo del mismo.
- g) Las pendientes del área en que se plantea la instalación deberán ser compatibles con dicho uso, considerando factores topográficos, hidráulicos y sísmicos.
- h) Además del cumplimiento de otros requisitos que pudiese solicitar autorizaciones, la habilitación de una planta de RSU o de RCD en el sitio seleccionado requerirá, en todos los casos, de la aprobación de una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) tal como establece la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

B) Distancias mínimas de ubicación.

Para la construcción de una Planta de RSU y de RCD se deberán contemplar las siguientes distancias mínimas:

- a) 1.000 m del límite del suelo urbano proyectado para la vida útil del proyecto, incluyendo el periodo de post-clausura.
- b) 500 m de cualquier asentamiento humano.
- c) 500 m del pozo de agua más cercano, ya sea para extracción de agua potable, uso doméstico, industrial, riego o ganadero.
- c) 200 m de cualquier cuerpo de agua superficial, ya sea permanente o transitorio.
- d) Se deberán respetar los derechos de trazas de autopistas, rutas o caminos, trazas de ferrocarril, y de obras tales como oleoductos, gasoductos, poliductos, tendido de redes de transmisión eléctrica, acueductos y redes cloacales.

2. Estudios a realizar.

---

Los distintos estudios y proyectos que se solicitan en este apartado, serán necesarios, en algún caso, para verificar la cumplimentación de los criterios de localización mencionados más arriba o bien como información de base para la Evaluación de Impacto Ambiental.

A) Aspectos hidrogeológicos y geotécnicos.

a) Geología

Se deberán determinar, entre otros aspectos, las condiciones del suelo desde el punto de vista de su capacidad de carga, perfil geológico y litoestratigráfico (secuencia, espesor, geometría y distribución), granulometría y permeabilidad.

b) Hidrogeología

Se deberán realizar las determinaciones necesarias para la correcta caracterización de las aguas subterráneas: tipos de acuíferos (libres, semiconfinados y confinados), extensión, geometría y relación entre las unidades hidrogeológicas, etc. (sólo para Plantas de RSU).

c) Hidrología

Se deberá caracterizar el sistema de drenaje del área. Para ello deberán delimitarse las cuenca/s, realizar un estudio del régimen de los cursos de agua existentes: caudales, crecientes, estimaciones de descargas en el área con sus variaciones estacionales y definición de las cotas de inundación por crecidas.

B) Aspectos climáticos

Se deberá realizar una recopilación exhaustiva de la información climática (precipitaciones y tipos, evaporación, temperatura y dirección de vientos) con su recurrencia a fin de determinar cómo estos factores podrían impactar sobre la actividad. Como ejemplo puede considerarse que las precipitaciones influyen sobre la cantidad de lixiviado y la dirección preferencial del viento determinará hacia donde eventualmente irían los olores y los residuos desplazados por voladura.

C) Aspectos topográficos

Se deberá realizar un levantamiento planimétrico que abarque la totalidad del sitio elegido, en cuadrícula acorde con la dimensión del predio y el relieve del mismo, a fin de determinar las curvas de nivel y vincularlas a las coordenadas del IGM. Estos datos serán volcados en un plano en escala apropiada, así como también la ubicación física de caminos, construcciones, alambrados, arboledas, cuerpos de agua, entre otros. La utilidad del mismo resultará fundamental para (listado no taxativo):

- Seleccionar y diseñar los frentes de trabajo.
- Determinar la capacidad volumétrica.
- Determinar el material disponible para efectuar trabajos de terraplenado y cobertura (estudio de cómputos de suelo).
- Planificar sistemas de control de inundaciones.

D) Control inicial

Se deberá garantizar que no se producirá ninguna alteración a la calidad del agua superficial, subterránea y al suelo adyacente como consecuencia de la disposición final de los residuos.

3. En aplicación del principio de jerarquía en el tratamiento de residuos, las instalaciones de tratamiento de RCDs contarán con instalaciones de recuperación y clasificación de fracciones no inertes valorizables (traje en cabina con equipos electromecánicos), reciclado de fracciones inertes y vertedero de apoyo o, en su caso, otras soluciones para las fracciones inertes no valorizables.

#### **11.43.- Infraestructuras de energía eléctrica existentes.**

La red de Centros de Transformación del municipio tendrá la consideración de Sistemas Locales de Infraestructuras Técnicas.

### **Capítulo 12. CONDICIONES AMBIENTALES**

Además de la Declaración Previa de Impacto Ambiental, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones ambientales:

- A. El desarrollo de la actuación deberá contar antes de su aprobación definitiva con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.
- B. 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 documentos que desarrollen el nuevo planeamiento (Proyectos de Sectorización, planes parciales o Proyectos de Urbanización).
- C. 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.

En consecuencia, se incluye esta determinación en el capítulo 10 del documento de Normas Urbanísticas, como normativa a aplicar en todas las categorías del S.N.U. definidas, condicionando por tanto el régimen de usos permitidos para el suelo no urbanizable, con independencia de las tipologías de ordenanzas establecidas para éste.

En cuanto al desarrollo de actuaciones que previamente afectan al habitats o especies de interés Comunitario, se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre; por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación del habitats natural y de fauna y flora silvestre, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio.

En las consideraciones generales para la protección del paisaje y medio ambiente, apartado 10.3.1 de las Normas Subsidiarias, se incluye la necesidad de autorización por la Conserjería de Medio Ambiente de las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003 de flora y fauna silvestre.

- D. 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 Ordenación de Residuos, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal,

debiendo solicitar a ésta Conserjería de Medio Ambiente, quien la deberá informar en el plazo de 30 días.

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 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En los proyectos de obras se especificará que las tierras y demás materiales sobrantes que no tengan un uso previsto, será conducidos en todo caso a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en las mismas.

Así, 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 C.A.A.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 7/2007, de 9 de Julio de 2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental de C.A.A.

- E. Se garantizara el adecuado tratamiento de las aguas residuales, teniendo en cuenta que los vertidos al alcantarillado de todas las actividades e industrias que se puedan establecer, deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten.

Toda 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 E.D.A.R., 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 necesaria y técnicamente disponible para evitar vertidos accidentales.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre los suelos producidos por vertidos de aceites, grasas y combustibles 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.

- F. En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo estas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población...). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y

zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial-terciario, de manera que se garantice la amortización de los impactos negativos sobre la zona residencial.

El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

G. En 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 326/2.003, de 25 de noviembre), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones.

H. En cuanto a los condicionantes para la aprobación y ejecución de campos de golf, se consideraran las siguientes determinaciones:

El diseño del campo deberá adaptarse al relieve natural de la zona, minimizando los movimientos de tierras a efectuar y con ello el área expuesta a erosión potencial, tomando en su caso las oportunas medidas de revegetación para evitar la pérdida de suelo.

Se deberá imitar en lo posible la distribución de la vegetación del entorno, tratando que las superficies encespedadas, que van a introducir colores y texturas ajenos a la zona, amortigüen su efecto de desde los puntos más visibles, mediante zonas de transición y pantallas vegetales.

I. En cuanto a la fauna amenazada, dado que las zonas propuestas como suelo urbanizable( sectorizado y no sectorizado), se encuentra dentro del área de distribución de la Tortuga mora, *Testudo graeca*, especie incluida en la categoría En peligro de extinción en la Ley 8/2003, de flora y fauna silvestre, y considerada su conservación como prioritaria para la Comunidad Europea, se considera necesario como preventiva respecto a la fauna, previo al inicio de movimiento de tierras, proceder a la realización de una prospección pormenorizada y, en caso de detectar la presencia de ejemplares de tortuga mora, se deberá dar aviso a esta Delegación Provincial para efectuar su adecuada recogida y reubicación. En cualquier caso las labores relacionadas con movimientos de tierras deben de iniciarse una vez se supere el periodo de reproducción de la misma, comprendido entre los meses de Abril y Junio.

J. La Normativa ambiental vigente de aplicación se complementará considerando las siguientes disposiciones:

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestre.

Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes.

Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

K. En los pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta Declaración, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

L. Los proyectos de Urbanización tendrán que contener un plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

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

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

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

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

M. Respecto al programa de Vigilancia ambiental, el técnico redactor del correspondiente Proyecto de obra, incluirá en el mismo anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en la D.I.A.

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

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

Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.  
Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.  
Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquina de obras.  
Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.  
Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.  
Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.  
Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.  
Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies empleadas en ajardinamiento...).

N. En cuanto a los condicionantes para la aprobación y ejecución de Campos de Golf, se considerarán las siguientes determinaciones:

Deberá realizarse previo a la aprobación del Plan Parcial, un estudio del balance hídrico para el total de la superficie afectada, incluyendo las previsiones de consumo a lo largo del año, señalando la demanda para cada momento, así como la fuente de la que se obtendrá el agua. Así, se deberá garantizar el riego prioritario del campo de golf con aguas residuales depuradas, demostrando la existencia de un caudal suficiente de dichas aguas que cubra las necesidades de funcionamiento de este equipamiento deportivo. La concesión del caudal de aguas a emplear en el riego del campo de golf se tramitará ante el Organismo de Cuenca Competente, y su concesión condicionará su aprobación. En este sentido, hay que tener en cuenta que en el "orden de preferencia de usos" establecido con carácter general en el Artº 60 del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, se determina un sexto lugar para los "usos recreativos".

Se llevará a cabo el seguimiento y control de la aplicación de fertilizantes y productos fitosanitarios, comprobándose que se suprime la aplicación de aquellos que entrañen un peligro potencial sobre las especies de flora y fauna existentes. Se prestará especial atención a los efectos derivados de su aplicación, tales como pérdida de la calidad del agua, alteración de los equilibrios biológicos, aparición de especies resistentes a los compuestos aplicados, etc. Se exigirá la realización de controles analíticos en puntos del acuífero receptor del agua percolada, una vez efectuados los riegos y tratamientos fitosanitarios. Asimismo, se deberá aplicar un Sistema de Gestión Medioambiental (SGMA) en cuyo manual de buenas prácticas se establezcan las dosis de riego y empleo de fitosanitarios y fertilizantes, así como el tipo de productos a emplear. Los fertilizantes y fitosanitarios se aplicarán en proporción adecuada a las necesidades, con una utilización lo más racional posible (manejo integrado).

## **TITULO V. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS**

### **Capítulo 13. DETERMINACIONES GENERALES**

#### **13.1.- Condiciones de uso del suelo y del subsuelo.**

1. El uso del suelo y el subsuelo de los terrenos estará limitado a las actividades establecidas en el presente P.G.O.U., con carácter exclusivo o compartido, así como en el planeamiento que lo desarrolle y que califica cada área concreta.

2. Las condiciones generales de los usos son aquellas que pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando, además las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en este Plan General.

3. Los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección, prevención y control ambiental se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

#### **13.2.- Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan en este Título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reforma o ampliación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación de la vivienda.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
3. Cuando el uso principal este acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.
4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

### **13.3.- Tipos de Usos.**

1. En razón a la correspondencia entre los distintos usos y en relación a su implantación, los usos se tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a) Usos Admisibles o Permitidos.

Son aquellos que son permitidos por las Normas del presente Plan General o por las ordenanzas de su planeamiento de desarrollo, al posibilitar la consecución de los objetivos de ordenación de este Plan.

b) Usos Prohibidos.

Son aquellos que son impedidos por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo, y además aquellos que aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos.

En cualquier caso tendrán la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

2. Dentro de los usos admisibles se consideraran los siguientes tipos:

**a) Uso global.**

Aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona, sector o área de reparto, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que sea realizada con la ordenación. Puede haber más de un uso global en un sector, en la proporción que fijen sus fichas reguladoras.

**b) Uso pormenorizado.**

Es uso pormenorizado aquel destino específico que asigna el planeamiento a cada parcela, manzana o zona concreta. El uso pormenorizado puede ser principal o compatible.

**c) Uso alternativo.**

---

Aquel definido las fichas urbanísticas de los sectores para el uso global o en las ordenanzas de aplicación para el uso pormenorizado, que puede sustituir completamente al uso global o pormenorizado. Mientras no se especifique lo contrario, los usos alternativos se podrán combinar entre sí en la proporción que se estime oportuno, cumpliendo siempre con el resto de condiciones reguladoras de los usos.

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

a) En el suelo urbano.

Con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento respetando los criterios y limitaciones establecidas en las presentes Normas.

En el suelo urbano no consolidado sin ordenar, remitido a planeamiento de desarrollo, se asignan los usos globales, y en su caso los alternativos, de cada área o sector.

b) En el suelo urbanizable ordenado.

Con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c) En el suelo urbanizable sectorizado.

Se asignan los usos globales de cada sector, y en su caso los alternativos e incompatibles, debiendo concretarse su pormenorización en los correspondientes planes parciales que se formulen para su desarrollo. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse como orientativas pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados respetando los criterios y limitaciones establecidas en las presentes Normas.

d) En el suelo urbanizable no sectorizado.

Se señalan los usos dominantes y, expresamente, los prohibidos.

e) En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

4. A nivel de calificación urbanística los usos pormenorizados pueden venir desarrollados mediante la asignación de la concreta categoría a la que se debe destinar con carácter principal la parcela o manzana, en cuyo caso en la leyenda de los planos de ordenación pormenorizada se especificara esta particularización.

#### **13.4.- Usos globales.**

1. A efectos de la calificación, se establecen los siguientes usos globales:

USO RESIDENCIAL  
USO INDUSTRIAL O PRODUCTIVO  
USO TERCARIO  
USO DE ESPACIOS LIBRES  
USO RURAL

---

## USO TURISTICO

2. El Uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por un instrumento de planeamiento de desarrollo.

3. La asignación por el Plan General de usos globales en un área o sector sin ordenación pormenorizada, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

### **13.5.- Usos pormenorizados.**

1. A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen los siguientes usos pormenorizados que a continuación se indican, y que se expresan integrados en los usos globales que le son propios:

#### **En uso global Residencial**

- Vivienda (libre) unifamiliar
- **Vivienda (libre) plurifamiliar**
- **Vivienda protegida**
- Residencia comunitaria.

#### **En uso global Industrial o Productivo**

- Industrial 1ª Categoría
- Industrial 2ª Categoría
- Industrial 3ª Categoría
- Industrial 4ª Categoría

#### **En uso global Terciario.**

- Comercial
- Gran superficie minorista
- Oficinas
- Salas de Reunión
- Loft
- Aparcamientos
- Dotacional o Equipamiento comunitario
  - Docente
  - Deportivo
  - Sanitario
  - Social-Asistencial
  - Cultural
  - Espectáculos
  - Religioso
  - Público Administrativo
  - Servicios Urbanos
  - Cementerio
- sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.

- Red viaria
- Estaciones de servicio en SNU
- Red ferroviaria
- Otras infraestructuras
- Grandes instalaciones

#### **En uso global Espacios libres**

- Áreas libres de uso general
- Áreas libres de uso local

#### **En uso global Rural**

- Agrícola
- Forestal
- Ganadero
- Extractivo
- Recreativo

#### **En uso global Turístico**

- Turístico
- Campos de Golf.

2. El uso pormenorizado puede ser:

- a) Principal.

Es aquel cuya implantación con carácter dominante o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

En parcela o manzana resultante de la ordenación completa, el uso pormenorizado principal asignado representa el uso propio u ordinario de la zona de ordenanzas de aplicación y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

b) Compatible.

Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento. En el régimen de las zonas de ordenanzas del suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado con ordenación completa establecida directamente por el Plan General, el uso compatible admitido en una zona de ordenanza conjuntamente con el principal, puede ser objeto de implantación ya sea con el carácter de complementario (si se admite su convivencia en el mismo edificio) o como alternativo del principal salvo restricciones que se establezcan en cada una de las zonas por estas Normas.

En zonas (sectores o áreas) son usos pormenorizados compatibles, aquellos cuya implantación puede autorizarse conjuntamente con los usos pormenorizados del ámbito y dentro de los límites de intensidad establecidos en estas Normas.

Los usos compatibles podrán implantarse en coexistencia con el uso principal hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado a la parcela. Su implantación se hará en las condiciones que se indiquen tanto en las ordenanzas de zona como en las condiciones particulares de cada uso. Cuando en las condiciones particulares de los usos, o en las de zona, se especifique la localización en edificio de uso exclusivo, se entenderá que no admitirá uso compatible y por tanto no se podrá combinar con otros usos.

---

3. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a) Uso exclusivo.

Es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso no exclusivo.

Es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

4. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

### **13.6.- Uso Público y Uso Privado.**

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.

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.

### **13.7.- Regulación de los usos.**

1. Usos Obligados.

Son aquellos usos admisibles especificados en el contenido de las licencias de edificación de Obra Mayor.

2. Usos Provisionales.

Aquellos que no estando prohibidos por este Plan, se establezcan de manera temporal, se autorizará con arreglo a los requisitos y condiciones previstas en la LOUA.

3. Usos Fuera de Ordenación.

Aquellos preexistentes que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero están prohibidos por este. Estarán sometidos al régimen establecido en la LOUA y en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

4. Usos Fuera de Ordenanza.

Aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de sus elementos o parámetros regulados por el mismo. En este caso será exigible su adaptación a sus Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigibles por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

5. Usos Existentes o Preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo posean licencia de apertura.

---

### 13.8.- Condiciones generales para todos los usos.

1. En el desarrollo de los usos y actividades permitidas se deberá cumplimentar la siguiente legislación, o la que en su caso este vigente en la materia:

a) Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y del Decreto 293/2009 de 7 de Julio para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

a.1) Para la construcción de edificios, establecimientos e instalaciones que pretendan implantar cualquiera de los usos regulados en el presente Título así como para la reforma, cambio de uso o de actividad de aquellos será preceptivo que los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva resulten accesibles a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

a.2) A estos efectos, la memoria del proyecto técnico que se presente junto a la solicitud de licencia deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones del Capítulo III del Título VII de la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y 293/2009 de 7 de Julio para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

b) Código Técnico de la Edificación

b.1) El Código Técnico de la Edificación, CTE, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, según queda establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo del Ministerio de la Vivienda. El CTE da cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, LOE, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente.

b.2) El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las imitaciones que en el mismo se determinan:

\* A las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.

\* A las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

\* A las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.

\* En todo caso deberá comprobarse el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE cuando pretenda cambiarse el uso pormenorizado en edificios existentes, aunque ello no implique la realización de obras.

c) Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

c.1) La GICA es el marco normativo por el que se regula la prevención, protección, control y corrección de los posibles efectos sobre el medio ambiente y la calidad de vida derivados de determinados planes, programas, proyectos y actividades en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c.2) Las determinaciones de esta Ley serán de aplicación para todas aquellas actividades y usos establecidas en el Anexo I de la misma.

d) Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, modificado por el Decreto 309/2010, de 15 de junio.

d.1) El Decreto tiene por objeto la regulación de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf y los usos complementarios asociados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma que se garantice la mejor utilización de los recursos naturales y al mismo tiempo redunde en la mejora de la oferta turística y deportiva, no pudiendo implantarse más instalaciones para la práctica del golf que las amparadas en el mismo.

d.2) La implantación de un campo de golf deberá estar expresamente prevista en este Plan General.

d.3) Los campos de golf tienen incidencia territorial e interés supramunicipal a los efectos previstos en la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

d.4) El instrumento de planeamiento que desarrolle la implantación de un campo de golf, en cualquier clase de suelo de los previstos en este Plan General, deberá justificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto 43/2008.

e) Real Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCA).

f) Carreteras del Estado.

Para actuaciones que afecten a dicha red de carreteras serán de aplicación: Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, Reglamento General de Carreteras RD 1812/1994, Norma O.C. de 16 de diciembre de 1997 que regula los Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio y Norma 3.1.1.C. de Trazado de la Instrucción de Carreteras. Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado

g) Carreteras Autonómicas.

Para actuaciones que afecten a dicha red de carreteras será de aplicación la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, modificada por la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía.

h) Ferrocarriles del Estado.

Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente

---

aplicables al planeamiento. Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003 y en el Capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

2. De entre la legislación específica a que se refieren los puntos anteriores, las Ordenanzas de la Edificación del presente Plan General y otras normas y Ordenanzas municipales existentes o que se pudieran aprobar, así como de otras legislaciones sectoriales vigentes, se aplicaran siempre las normas y medidas que resulten más restrictivas para cada caso particular.

### 3. Cambios de uso.

Para aquellos casos en los que se produzcan cambios de calificación o uso (por ejemplo de suelo urbano industrial a suelo urbano residencial) no sometidos al procedimiento de Prevención Ambiental, así como cese o cambio de uso de actividades potencialmente contaminadoras del suelo no sometidas a procedimientos de Autorización Ambiental Unificada o Autorización Ambiental Integrada (talleres mecánicos, gasolineras, etc.), deberán incluirse entre la documentación de las correspondientes licencias de obra o actividad la presentación del correspondiente Informe de Situación, Informe de Clausura y, en su caso, Estudio de Caracterización y Proyecto de Descontaminación, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Una vez presentado el informe de situación a la Consejería competente en la materia, ésta señalará la necesidad o no de llevar a cabo una caracterización de suelos. En todo caso, mientras el suelo esté sometido a investigación, no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de dicha Consejería. Si los trabajos se hubieran iniciado la Consejería competente podrá adoptar las medidas necesarias para la paralización temporal de dichos trabajos de construcción.

## DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA USO

### 13.9.- Uso residencial.

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

A) Vivienda: Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.

a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas agrupadas con acceso común, aunque también puedan disponer de accesos independientes. Su agrupación se realiza en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

i) Vivienda en régimen protegido: cuando por contar con la calificación correspondiente, está sujeta a los condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

ii) Vivienda libre: cuando no está sometida a régimen específico derivado de la protección del Estado.

B) Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos. Las residencias de mayores, debido a su carácter social podrán quedar incluidas en el uso social-asistencial.

2. Las condiciones particulares del uso en la edificación vienen reguladas en el Tomo IV, Normas Regulatoras de la Edificación.

### **13.10.- Uso industrial-productivo.**

1. Se denomina Uso industrial-productivo a una categoría normativa que identifica un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de bienes y mercancías, el envasado, almacenaje y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos. Serán propios también de este uso los servicios terciarios necesarios para dar apoyo, desarrollo y sostén a estas actividades.

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

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

#### **3.1 Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.**

1. Se definen como tales aquellas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

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

##### **a) Talleres artesanales.**

Destinados a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m<sup>2</sup>. Este uso se admitirá sólo en planta baja de la edificación y sótano o semisótano.

##### **b) Almacenes.**

Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Este uso se admitirá sólo en planta baja de la edificación y sótano o semisótano, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en la legislación sectorial vigente en la materia.

c) Servicios propios de una comunidad de viviendas.  
Tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., Estos servicios dispondrán de los elementos y potencia que precisen, debiendo su instalación realizarse de acuerdo las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

d) Garajes y talleres.  
Garajes privados y públicos para turismos y motocicletas así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones exigibles de acuerdo a la legislación ambiental en vigor. Este uso sólo se admitirá en plantas baja y sótano o semisótano de las edificaciones.

### 3.2. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1. Se incluyen en esta 2ª Categoría las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA: 13.24, 13.26, 13.38, 13.39, 13.40 a 13.44, 13.47, 13.48, 13.49, 13.50, 13.52, 13,53

3. Como una división de usos por su tipología se distinguen:

a) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. Se incluyen las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los "talleres artesanales". Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos tipos:

a.1) Industria adosada a otra edificación.

a.2) Industria ubicada en edificio exento o adosado a otro del mismo uso.

Ambos tipos deben contar con calificación específica de suelo para uso industrial establecida por este planeamiento.

b) Talleres.

Los talleres que no estén incluidos en la 1ª Categoría sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

### 3.3 Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.

**(Modificado en la innovación nº1. B.O.P. 173, martes, 10 de septiembre de 2019).**

~~1. Pertenecen a esta 3ª Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.~~

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA:

a) Categoría 3.

Transformación de metales a excepción de la producción.

b) Categoría 6.

Industria textil, papelera y del cuero a excepción de la producción.

a) Categoría 10.

Industrias agroalimentarias a excepción de las explotaciones ganaderas.

b) Categoría 13.

Otras industrias incluidas en las subcategorías 13.15 a 13.18, 13.20, 13.25, 13.46, 13.47, 13.51 y 13.56.

3. Como una división de usos por su tipología se distinguen:

a) Mediana y gran industria.

Incompatible con la zonificación residencial en razón de la contaminación acústica y vertidos que produce, ocasionando molestias a la población debido a la intensidad de los mismos. Estos usos sólo se admitirán en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b) Almacenes al por mayor.

Los almacenes en régimen mayorista de mercancías para su distribución se consideran también incompatibles con la zonificación residencial en razón al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera. Este uso sólo se admitirá en polígonos industriales delimitados a tal efecto.

1. Pertenecen a esta 3.<sup>a</sup> Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuyas insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo III del Decreto Ley 5/2015 de 22/04 de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, que modifica la Ley 7/2007 de 09/07 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA); y que generen los residuos detallados a continuación de conformidad con la Lista de Residuos recogida en el Anexo de la DECISIÓN DE LA COMISIÓN 2014/955/UE de 18 de diciembre de 2014 por la que se modifica la DECISIÓN 2000/532/CE, sobre la Lista de Residuos, de conformidad con la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo:

a) Categoría 3.

- Transformación de metales a excepción de la producción.
- Residuos Contemplados: 11 y 12

b) Categoría 6.

- Industria textil, papelera y del cuero a excepción de la producción.

- Residuos Contemplados: 04.
- c) Categoría 10.
  - Industria agroalimentaria a excepción de las explotaciones ganaderas.
  - Residuos contemplados: 02.
- d) Categoría 13.
  - Otras industrias incluidas en las subcategorías 13.15 a 13.18, 13.20, 13.25, 13.46, 13.47, 13.51 y 13.56.
  - Residuos Contemplados: 03, 04 11, 12, 13, 14, 16 y 17.
- e) Categoría 11.
  - Almacenamiento, recogida y gestión intermedia de residuos incluidas dentro de las subcategorías 11.9 y 11.12.
  - Residuos contemplados: 02, 03, 04, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18.

### 3. Como una división de usos por su tipología se distinguen:

#### a) Mediana y gran industria.

Incompatible con la zonificación residencial en razón de la contaminación acústica y vertidos que produce, ocasionando molestias a la población debido a la intensidad de los mismos. Estos usos sólo se admitirán en polígonos industriales expresamente zonificados.

#### b) Almacenes al por mayor.

Los almacenes en régimen mayorista de mercancías para su distribución se consideran también incompatibles con zonificación residencial en razón al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera. Este uso sólo se admitirá en polígonos industriales delimitados a tal efecto.

### 3.4 Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

**(Modificado en la innovación nº1. B.O.P. 173, martes, 10 de septiembre de 2019).**

~~1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación ambiental y sectorial en vigor, deben estar alejadas de las áreas urbanas.~~

~~2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA:~~

- ~~1. Industrias extractivas~~
- ~~2. Instalaciones energéticas~~
- ~~3. Producción de metales, a excepción de la transformación.~~
- ~~4. Industria del mineral~~
- ~~5. Industria química y petroquímica~~
- ~~6. Industrias de producción 6.1 y 6.5~~
- ~~10. Explotaciones ganaderas~~

~~3. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:~~

~~a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidos en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.~~

~~b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación ambiental vigente como tóxico y peligroso y que, por tanto, habrá de localizarse sobre Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.~~

~~e) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial específico para uso agroindustrial o ganadero y en el suelo no urbanizables en las condiciones establecidas en estas Normas.~~

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación ambiental y sectorial en vigor, deben estar alejadas de áreas urbanas.

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo III del Decreto Ley 5/2014 de 22/04 de medidas normativas para reducir trabas administrativas para las empresas, que modifica la Ley 7/2007 de 09/07 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA):

- a) Industrias extractivas.
- b) Instalaciones energéticas.
- c) Producción de metales, a excepción de la transformación.
- d) Industria del mineral.
- e) Industria química y petroquímica.
- f) Industrias de producción 6.1 y 6.5.
- g) Explotaciones ganaderas.

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

a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidos en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula especialmente este uso en el suelo no urbanizable.

b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación ambiental vigente como tóxico y peligroso, no incluidos en la Tercera Categoría descrita en el punto 3.3 e incluida en el Uso industrial-productivo del presente Planeamiento, y que, por tanto, habrá de localizarse sobre Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

c) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que en el anterior sólo se admite en polígono industrial específico para uso agroindustrial o ganadero y en el suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en estas Normas.

4. Respecto a las condiciones generales de uso actividades productivas se tendrá en cuenta lo siguiente:

- 
- a) Para evitar cualquier derrame accidental, bien de líquidos, bien de la maquinaria industrial instalada en las naves, que pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá exigir que la solería de éstas sea impermeable.
- b) Todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso será necesaria la autorización del organismo de cuenca.
- c) Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrá verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.
- d) Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.
- e) Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.
- f) El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.
- g) Las actividades que se instalen en algún polígono industrial que deban efectuar el tratamiento de sus vertidos potencialmente contaminantes podrán agruparse para encontrar una solución común a la depuración de las aguas residuales.
- h) Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.
- i) La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

5. Las actividades industriales de todas las categorías se someterán a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad (Autorización Ambiental unificada, Autorización Ambiental Integrada, Calificación Ambiental y Evaluación Ambiental) y sus reglamentos de desarrollo, sin perjuicio del resto de requisitos exigibles por la legislación sectorial en vigor, estatal y autonómica, que les afecte.

---

Se somataran a asimismo al cumplimiento de las Normas Generales de Protección de este Plan General que resulten aplicables y a las Ordenanzas Municipales que les afecten.

6. En los polígonos industriales se cumplirá la obligación de implementar puntos limpios o se elaborará programas de recogida de residuos peligrosos mediante gestores autorizados conforme a lo dispuesto en el Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-20

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

8. De entre las normas aplicables, prevalecerán aquellas que resulten más restrictivas en cada caso.

9. Las condiciones particulares del uso en la edificación vienen reguladas en las Normas Generales de Edificación y Ordenanzas de las presentes Normas para las instalaciones en el suelo no urbanizable.

### **13.11.- Uso terciario.**

1. Se entiende como uso global terciario el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de intermediación o seguros, información, administración, de gestión, servicios de alojamiento temporal, recreativos, hostelería, ocio, loft, viveros de empresas etc.

2. Constituyen usos pormenorizados dentro del uso global terciario, los siguientes:

#### **a) Comercio.**

Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su venta al consumidor final que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato o a prestar servicios a los particulares no englobados en el uso de oficinas. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados.

##### **a.1) Locales comerciales.**

Establecimientos independientes en planta baja. Este uso sólo se admite en planta baja y en planta primera, sótano o semisótano vinculado a planta baja.

##### **a.2) Centro Comercial.**

Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes. Este uso sólo se admite en planta baja y en planta primera, sótano o semisótano vinculado a planta baja y en edificios de uso terciario.

Para su diferenciación de la gran superficie minorista, el centro comercial tendrá una superficie útil de exposición y venta al público inferior a 2.500 metros cuadrados.

La implantación de los usos y actividades comerciales se regula en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCA).

#### **b) Oficinas.**

Corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar. Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

- b.1) Oficinas en general: con carácter general este uso se admite en cualquier situación en la edificación.
- b.2) Despachos profesionales: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas. Con carácter general este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de la ocupación máxima del 50% de la superficie útil, debiendo ser ocupado el resto por el uso residencial.

### **c) Salas de reunión.**

Comprendiendo los bares, restaurantes y cafeterías así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Incluye todas las actividades de *Hostelería* y *Esparcimiento* definidas en el Nomenclátor aprobado por el Decreto 78/2002 de 26 de Febrero y sus modificaciones, y todas las otras que cumplieran funciones análogas a las citadas anteriormente, excepto las salas de cine o teatro que se encuadran dentro del uso global Dotacional, como uso pormenorizado cultural.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

#### **c.1) Salas de Reunión con música.**

Se establecen a su vez dos categorías:

- c.1.1) Incluye a los locales de *Hostelería con música* definidos en el citado Nomenclátor (*pubs, bares con música,...*) y cualesquiera otros análogos, que sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo o como compatibles en planta baja.
- c.1.2) Incluye al completo el uso de *Discotecas, Discotecas de juventud y Salas de Fiesta* definidos en el citado Nomenclátor, teniendo como diferencia fundamental con los demás locales, además de su horario de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc., la gran potencia sonora instalada en los mismos.

#### **c.2) Salas de Reunión sin música.**

Incluyendo los restaurantes, bares y cafeterías,... así como todas aquellas actividades recreativas sin reproducción musical cuyo uso no pueda englobarse en el uso Dotacional.

Cuando su uso se compatibilice con usos residenciales, sólo se admitirán en planta baja y en planta primera o semisótano vinculado a planta baja. No tendrá la consideración de actividad musical la instalación de un único aparato receptor de televisión sin conexión a elementos amplificadores externos, o la instalación de hilo musical con niveles de presión sonora similares a los aparatos de uso doméstico.

### **d) Loft.**

Cuando se trate de instalaciones especiales de empresas destinadas a actividades de I+D, investigación, despachos profesionales, viveros de empresas y similares, y que requieran flexibilidad de uso incluyendo el uso

---

residencial integrado físicamente y adscrito registralmente a cada unidad de loft, se desarrollarán en edificios exclusivos destinados en su totalidad a tal fin con una gestión unitaria del mismo.

#### **e) Aparcamiento.**

1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.
3. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los instrumentos de desarrollo correspondientes establecerán las reservas de aparcamientos de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el Tomo IV, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar.
5. Las condiciones particulares del uso en la edificación vienen reguladas en el Tomo IV, Normas Regulatoras de la Edificación.

#### **13.12.- Uso pormenorizado gran superficie minorista.**

1. Constituye un uso pormenorizado dentro del uso global terciario.
2. Definiciones.  
Se considera gran superficie minorista todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil de exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.  
Se entenderá por implantación de grandes superficies minoristas tanto el proceso que engloba su planificación como su instalación.
3. Criterios territoriales de implantación.  
De acuerdo con el artículo 33 del TRLCIA, los siguientes criterios deberán ser tenidos en cuenta para planificar la localización del uso pormenorizado de gran superficie minorista:
  - a) Preferencia del emplazamiento en suelo urbano.
  - b) Sinergias con la rehabilitación de espacios comerciales y de áreas, instalaciones y edificios urbanos.
  - c) Potenciación de la centralidad urbana.
  - d) Contribución a la definición del perímetro de la trama urbana.
  - e) Conexión con el suelo residencial.
  - f) Contribución al mantenimiento de los espacios comerciales presentes en la ciudad, identificando itinerarios y ejes comerciales, garantizando su accesibilidad, potenciando su concentración y delimitando zonas de actuación específica para su mejora.
  - g) Integración en el tejido comercial urbano, especialmente en los espacios comerciales existentes.
  - h) Ordenación de la movilidad urbana, priorizando el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.
  - i) Preservación del paisaje urbano y de sus valores naturales, históricos y artísticos.

---

#### 4. Condiciones urbanísticas de implantación.

- a) El uso de gran superficie minorista solo podrá implantarse en las parcelas expresamente calificadas para este uso por el planeamiento general o el planeamiento de desarrollo.
- b) De acuerdo con el artículo 25.3. LCIA, en ningún caso podrá planificarse o autorizarse la implantación de grandes superficies minoristas en suelo clasificado como no urbanizable.

#### 5. Condiciones particulares de planeamiento para el uso pormenorizado de gran superficie minorista.

El régimen de las grandes superficies minoristas se regula en el Capítulo IV del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCA).

a) El planeamiento urbanístico y sus innovaciones, ya sea general o de desarrollo, preverá el emplazamiento de las Grandes Superficies Minoristas en suelo clasificado de uso pormenorizado de gran superficie minorista, no pudiendo instalarse en ninguna otra calificación de suelo.

b) El instrumento de planeamiento urbanístico que prevea de forma detallada el emplazamiento de una gran superficie minorista deberá incorporar un plan de movilidad urbana, tal y como señala el artículo 32.5. de la LCIA.

c) En el caso de que el planeamiento de desarrollo pormenore suelo de gran superficie minorista o prevea su implantación deberá:

c.1) Calificar expresamente el uso pormenorizado de gran superficie minorista sin que se permita por la vía de la compatibilidad y sus previsiones en relación a otros usos.

c.2) Incorporar un plan de movilidad urbana de acuerdo con los criterios del art. 33.h) del TRLCIA.

c.3) Incorporar una estrategia de implantación de las grandes superficies minoristas, conforme con lo establecido en el art. 26 del TRLCIA.

c.4) Incorporar los requisitos para la instalación de las grandes superficies minoristas, en especial, en lo referido a la ratio de aparcamientos establecida en el artículo 39.2.a. del TRLCIA.

d) Informe comercial y procedimiento.

De acuerdo con el artículo 34 del TRLCIA, se someterán a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior las innovaciones del planeamiento general que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

Igualmente se someterá a informe comercial el planeamiento de desarrollo que ordene usos pormenorizados de grandes superficies minoristas o la compatibilidad o complementariedad para la instalación de grandes superficies minoristas.

Conforme al artículo 36 LCA, la petición de informe comercial deberá presentarse tras la aprobación inicial del documento de planeamiento.

#### 6. Requisitos para la instalación o ampliación de grandes superficies minoristas.

a) Además de los requisitos necesarios para la instalación o ampliación de cualquier establecimiento comercial, las grandes superficies minoristas, conforme al TRLCIA, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a.1) Estar emplazada en suelo calificado de gran superficie minorista por el planeamiento urbanístico.
- a.2) Observación de las determinaciones establecidas por el plan de movilidad urbana correspondiente.
- b) Sub.1) La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.
- b.2) La recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora.
- b.3) Existencia de instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales.
- b.4) La instalación de aguas grises o regeneradas, garantizando la imposibilidad de confundirlas con el agua potable o de contaminar su suministro. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y fácilmente diferenciables por el color y la calidad de los materiales empleados en ellas.
- b.5) Existencia de instalaciones receptoras de energía solar para satisfacer, al menos, las necesidades energéticas relativas al agua caliente sanitaria propia del edificio.
- b.6) La utilización de combustibles líquidos o gaseosos, con preferencia a la energía eléctrica, para los usos de calefacción o calentamiento de agua, quedando prohibida las instalaciones para fuel-oil.
- b.7) La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

#### 6. Compatibilidad con otros usos.

- a) El uso pormenorizado gran superficie minorista tendrá siempre la consideración de uso principal de la parcela o sector que el planeamiento califique para dicha actividad.
- b) El uso pormenorizado gran superficie minorista no tendrá, en ningún caso, carácter complementario del uso pormenorizado principal asignado por el planeamiento a una parcela o sector.
- c) El uso pormenorizado gran superficie minorista no será, en ningún caso, uso alternativo al uso global o al uso pormenorizado principal establecido por el planeamiento para una parcela, área o sector.
- d) El uso pormenorizado gran superficie minorista podrá ser exclusivo y no exclusivo.
- e) Serán usos compatibles dentro de una parcela o sector de uso pormenorizado gran superficie minorista, cualquiera de los usos pormenorizados contemplados por el PGOU dentro del uso Global Terciario, en la proporción que determine el instrumento de desarrollo. No está permitido el uso de loft.
- f) Atendiendo a cada categoría de suelo, se aplicaran las siguientes reglas:
  - f.1) En el suelo urbano con ordenación completa establecida directamente por el PGOU.
    - Serán compatibles con carácter complementario los usos terciarios de comercial, oficinas y salas de reunión que podrán implantarse junto con el uso principal bien en el mismo edificio o en edificios independientes dentro de la misma parcela.
    - El uso de hospedaje se implantara siempre en edificación exclusiva.
    - No se permite el uso de loft.
    - Serán incompatibles los usos residencial e industrial en todas sus categorías.
  - f.2) En sectores o áreas de suelo urbanizable sujetas a planeamiento de desarrollo.
    - Serán compatibles pudiendo tener carácter complementario los usos terciarios de comercial, oficinas y salas de reunión que podrán implantarse junto con el uso principal bien en el mismo edificio o en edificios independientes dentro de la misma parcela.

- El uso de hospedaje no se permite, en ningún caso, como complementario del principal, debiendo implantarse siempre en edificación independiente dentro de la misma parcela. No se permite el uso de loft.
- Los usos residenciales y equipamiento comunitario serán usos compatibles siempre en parcela independiente calificada expresamente para dicho uso por el instrumento de desarrollo.
- Será incompatible el uso industrial en todas sus categorías.

f.3) El uso pormenorizado Gran Superficie Minorista está prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable.

### **13.13.- Uso de equipamiento comunitario o dotacional.**

**(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).**

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

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente o Educativo: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.

c) Sanitario: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud y Hospitales), excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

d) Social-asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).

f) Espectáculos: comprende actividades similares al uso cultural diferenciándose de este por admitirse en el caso de espectáculos, la compatibilidad con el uso terciario.

g) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).

h) Público-administrativo: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

i) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercados de abastos, mercado de mayoristas), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía, parque de bomberos y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, tanatorios etc.

j) Cementerio.

i) Se definen los siguientes usos:

- genérico: todos los usos pormenorizados regulados en este artículo.
- servicios de interés público y social: todos los usos pormenorizados regulados en este artículo, excepto el docente.

3. Todos los equipamientos públicos se dotarán de plazas públicas de aparcamiento suficientes, en función del uso a que se destinen. La dotación de plazas de aparcamiento para equipamientos, dotaciones y sistemas generales se calculará al alza con la finalidad de reducir la incidencia de la circulación rodada.

4. Las condiciones de uso Dotacional vienen desarrolladas en las Normas Regulatoras de los Sistemas debiendo completarse dicha regulación con las determinaciones establecidas en este artículo, en todo lo que no contradiga el presente artículo.

### **13.14.- Condiciones de aplicación a los equipamientos comunitarios o dotacionales locales.**

**(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).**

1. Las condiciones que se señalan para el uso de equipamientos comunitarios serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representen en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Calificación.

Asimismo serán de aplicación a las parcelas calificadas expresamente en las fichas de las Áreas con Planeamiento Aprobado, así como en aquellas que se califiquen en los instrumentos de desarrollo del PGOU.

2. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación como posición, ocupación, volumen y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reforma y ampliación.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos.

### **13.15.- Alcance de la calificación usos de equipamientos comunitarios o dotacional local.**

**(Modificado en la innovación nº2. B.O.P. 235, viernes 04 de diciembre de 2020).**

1. En las parcelas calificadas como equipamientos comunitarios sin tener asignado un uso pormenorizado podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el artículo 5.5 del presente Título.

2. En las parcelas calificadas para usos de equipamientos comunitarios, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

También se admite la residencia comunitaria en el caso de los usos pormenorizados docente religioso.

3. Ninguno de los usos de equipamientos comunitarios existentes en parcelas expresamente calificadas como tal podrá ser sustituido por otro uso alternativo dotacional sin mediar informe técnico municipal en el que se

---

justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.

4. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos dotacionales quedará sujeta a las limitaciones siguientes: los usos de equipamiento, deportivo, sanitario, asistencial, cultural y público-administrativo sólo podrán sustituirse entre sí.

Los restantes usos pormenorizados considerados en esta sección podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en los usos globales: Dotacional y Espacios libres públicos.

5. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional recogida en los planos del Plan General, tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General siempre que se destine a otro uso dotacional de los señalados en el punto 4 anterior.

### **13.16.- Uso de espacios libres.**

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación.

Las actividades deportivas al aire libre serán compatibles con el uso genérico de espacio libre.

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

a) Áreas Libres de uso general: aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio

b) Áreas Libres de uso local: aquéllas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a escala menor tales como las zonas ajardinadas, las áreas de juego infantiles etc.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Regulatorias de los Sistemas.

### **13.17.- Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.**

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

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

A) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como a estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

l) Carreteras:

a) Red de carreteras del Estado:

\* Autopistas

\* Autovías

\* Vías Rápidas

\* Carreteras Convencionales

b) Red de carreteras de Andalucía:

- \* Vías de gran capacidad
- \* Autopistas
- \* Autovías
- \* Vías rápidas
- \* Vías convencionales

II) Carreteras y caminos municipales, a excepción de los asociados a vías pecuarias (\*)  
III) Vías peatonales

IV) Carriles de bicicleta

(\*) Los caminos que discurran por vías pecuarias tendrán la consideración de dominio público de las mismas.

B) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso se regula de forma específica en un Capítulo independiente.

C) Estaciones de servicio. Es el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente.

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

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

E) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Abastecimiento de agua.
- II) Saneamiento.
- III) Abastecimiento de energía eléctrica.
- IV) Servicios telefónico y telegráfico.
- V) Alumbrado Público.
- VI) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el Suelo No Urbanizable.
- VII) Otros servicios.

F) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el medio rural.

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

### 13.18.- Uso rural.

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

2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases:

- 
- a) Agrícola. Es el destinado a la explotación agrícola en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc.
- b) Forestal. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos.
- c) Ganadero. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades.
- d) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre e, incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general.
- e) Recreativo. Es el destinado al disfrute de la población mediante actividades vinculadas a la naturaleza. Puede incluir áreas de descanso, senderos, miradores, etc.
3. El desarrollo de estos usos estará condicionado en su caso a las determinaciones reguladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas del Suelo No Urbanizable.

### **13.19.- Uso turístico.**

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamientos o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.
2. Según las características y servicios de los distintos productos turísticos, estos podrán a su vez enmarcarse dentro de alguna de las categorías o modalidades contempladas en la normativa turística y en la Ley de Ordenación del Turismo de la Junta de Andalucía
3. El uso turístico podrá constituir un uso global de un ámbito o sector delimitado en el Plan General. En este caso, las reservas para dotaciones serán entre el 25 y el 30% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 20% del sector a parques y jardines y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, según establece al Art. 17.2.c) de la LOUA
4. El producto turístico es una unidad de ordenación urbanística y de gestión en la organización del espacio turístico, y está constituido por un complejo de instalaciones dispuestas para el disfrute de estancias de tiempo limitado de vacaciones, donde el carácter y la organización del espacio están determinados por las actividades y el modo de vida propios de los que se han de alojar temporalmente. Urbanísticamente consta de las instalaciones y espacios comunes adecuados a las actividades propias de los visitantes y se dota del alojamiento necesario para hospedarlos en modalidades diferentes.
5. Se define como equipamiento turístico u “oferta turística complementaria”, cualquiera que sea su calificación urbanística y titularidad de suelo, el constituido por todos aquellos servicios o instalaciones de carácter deportivo, comercial, de esparcimiento y recreo, espacios libres ajardinados, de acceso y disfrute de la naturaleza y, en general, aquellos elementos en los que se apoya la organización de la actividad de los turistas o sirven para organizar su ocio. Ha de entenderse como un conjunto de instalaciones con los modos de alojamiento, de cuya integración resulta el carácter específico de cada promoción, área o producto turístico.

6. Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial. Son instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial: los acuarios, aeródromos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación, circuitos de motocross y supercross, jardines botánicos, parques acuáticos, parques temáticos, reservas de fauna y todas aquellas instalaciones para ocio, turismo, deporte o interpretación de la naturaleza que tengan una incidencia supralocal.

#### **a) Hospedaje.**

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

Además en suelo no urbanizable se pueden dar los siguientes usos:

- Campamentos de turismo o camping: es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

- Alojamientos Turísticos en el Medio Rural: es el destinado al hospedaje temporal de personas en establecimientos de alojamiento turístico o en viviendas turísticas de alojamiento rural durante un período de tiempo limitado. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística.

#### **b)-Campo de golf.**

1. El campo de golf es la instalación destinada a la práctica de este deporte que cumpla con los requerimientos y especificaciones técnicas exigidas por el organismo competente para regular su práctica y reúna las condiciones de calidad exigidas en el Decreto 43/2008 modificado por el Decreto 309/2010, de 15 de junio, que regula las condiciones de implantación y funcionamiento de este uso en Andalucía.

2. Campos de golf de Interés Turístico.

Se consideran campos de golf de Interés Turístico aquellas instalaciones que tengan especial relevancia por su incidencia potencial en la calificación de la oferta turística y su desestacionalización, ampliando la oferta deportiva y de ocio asociada al turismo de ámbito territorial donde se implanten, todo ello en los términos establecidos en el Cap. V del Decreto 43/2008.

3. Las condiciones de planeamiento y uso, así como las condiciones técnicas para estas instalaciones deberán cumplir lo establecido en el citado Decreto.

4. La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en los campos de golf de Interés Turístico no computará a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4. a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

### **Capítulo 14. CONDICIONES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES**

#### **1) OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR**

a. Legislación aplicable en materia de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

La normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios que está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

b. Restricciones a la instalación de infraestructuras de telecomunicaciones.

Si en el instrumento urbanístico se contempla alguna restricción a la implantación o al despliegue de las infraestructuras de telecomunicación, hay que tener en cuenta que la ubicación de infraestructuras de telecomunicación no se hace de forma aleatoria, por tanto, deberían matizarse estas restricciones y motivarse las causas de las limitaciones que, en su caso, deban establecerse. Por otra parte, se debe concretar que tipo de instalaciones estarían afectadas ya que términos como telecomunicaciones o antenas son muy amplios y en ellos se incluyen los servicios de telefonía fija y móvil, el servicio de radiodifusión (sonora y de televisión), servicios móviles de seguridad y emergencias, etc. Además, deben garantizarse la continuidad de los servicios en las mismas condiciones de calidad y, en especial, el derecho de los ciudadanos de acceder al servicio universal de telecomunicaciones

c. Obligación de licencia municipal para la instalación de infraestructuras de telecomunicación.

En primer lugar, es preciso destacar que existe una gran variedad de tipos de instalaciones de telecomunicación utilizadas para ofrecer diferentes servicios (telefonía, radiodifusión sonora, televisión, servicios policía local, radioaficionados, emergencias, etc.), que no pueden ser reguladas con los mismos criterios, dados sus diversos usos, sus funcionalidades y finalidades, etc. siendo necesario una mayor precisión al utilizar esta terminología. En segundo lugar, hay instalaciones de telecomunicaciones como, por ejemplo, las de telefonía inalámbrica, que permiten a los ciudadanos, sobre todo a los que residen en zonas rurales, a acceder al servicio universal como es la conexión a la red telefónica pública, por lo tanto su instalación no debería estar sujeta a la exigencia de licencia municipal. Por otra parte, con esta disposición tan genérica se estaría incluyendo, por ejemplo, la instalación de una antena receptora de televisión, la instalación para la conexión a la red telefónica pública, la instalación en un domicilio de una red de acceso de banda ancha inalámbrica (WIFI) o la interconexión inalámbrica de periféricos de un ordenador.

d. Diseño de una red de telefonía, no de telecomunicaciones.

Con cierta frecuencia, los instrumentos de planificación urbanística contemplan solo el desarrollo de redes de telefonía en los proyectos de urbanización. En este sentido, se debería diseñar no solamente una red de telefonía, sino también una red de telecomunicaciones, con el objeto de que los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1988, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, dispongan de una infraestructura común de telecomunicaciones, según establece la citada disposición general. También en este Real Decreto-Ley se contempla la obligación de instalar conductos y redes en el interior de los edificios.

e. Conexión a las redes de ICT.

Es preciso señalar que en los proyectos de urbanización que se desarrollen con arreglo al presente Plan, se debería diseñar no solamente la conexión a las redes de telecomunicaciones, sino las infraestructuras necesarias para la instalación de redes de telecomunicaciones de los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

f. Referencias a un operador de telecomunicaciones concreto.

Las recomendaciones utilizadas en los instrumentos de planificación urbanística, deberán de estar dentro del marco legal recogido en el artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones, donde se establece que los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate. En el acceso a las infraestructuras deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. Además, se deberá tener en cuenta la posibilidad de prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar el servicio.

g. Ubicación de antenas de televisión.

La ubicación y altura a las que deben situarse las antenas receptoras del servicio de televisión está supeditada al lugar donde mejor se obtengan las condiciones de calidad de las señales que deben ser recibidas y que suelen ser lugares despejados o libres de cualquier tipo de obstáculos, esto también puede conseguirse con una altura adecuada. Por lo tanto, en este punto deben de tenerse en cuenta o condicionarse a cuando los factores técnicos así lo permitan.

Asimismo, los instrumentos de planificación urbanística deberán tener en cuenta, para los casos en que esté prevista la construcción de edificios con varias alturas, las posibles zonas de sombra que se pudieran generar, impidiendo la correcta recepción del servicio en inmuebles ya existentes con anterioridad, por lo que debieran contemplar la posible imposición de servidumbres en la materia, en los casos en que proceda, sobre las nuevas edificaciones.

h. Concesión de licencias de primera ocupación para edificaciones de viviendas.

En relación con la concesión de licencias de primera ocupación para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en interior de los edificios (ver apartado 2.e del presente informe), la administración local deberá tener en cuenta que la legislación contempla, como requisito imprescindible para dicha concesión, la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

## 2) CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Se recogen en este apartado las principales consideraciones de carácter general que la legislación vigente establece para que el despliegue de las redes de telecomunicación se realice de forma armónica y eficiente y, en consecuencia, sean tenidas en cuenta en los instrumentos de planificación urbanística.

### a. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones), establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

El citado Registro de operadores de telecomunicaciones puede consultarse en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones [www.cmt.es](http://www.cmt.es).

Para que los operadores que peloteen redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la remedita Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La formativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, son obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y

no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2. apartado a) de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

Además, desde el punto de vista de acceso a la infraestructura, deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionales al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. También, en los diseños de los trazados de las redes de telecomunicación se deberá tener en cuenta la instalación de canalizaciones suficientes para más de un operador de telecomunicaciones y la previsión de reservas para futuros operadores interesados en dar el servicio o deterioros.

b. Uso compartido de la propiedad pública o privada.

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones establece que el uso compartido se articulará mediante acuerdos entre los operadores interesados. De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derechos de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vaya a apoyar tales redes, según resulte necesario..

Como se ha comentado, el uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta

califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

c. Instalaciones radioeléctricas.

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitario frente a emisiones radioeléctricas.

Radiocomunicación, según la definición de la Unión Internacional de las Telecomunicaciones (UIT) es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencia del espectro radioeléctrico y, por lo tanto, las infraestructuras necesarias para ofrecer dichos servicios son muy distintas entre sí. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, servicio de radioaficionados, servicio fijo (radioenlaces), etc. Dentro de dichos servicios existen variedades que conocemos con denominaciones específicas, por ejemplo, al servicio móvil terrestre pertenece la telefonía móvil y al servicio fijo pertenece la telefonía fija inalámbrica con la que, entre otros, se ofrece el servicio de telefonía y, por tanto, uno de los terminales tiene que estar situado necesariamente en el domicilio del abonado.

Básicamente, la diferencia entre infraestructuras se centra en el tipo y tamaño de las antenas que forman parte de la estación transmisora, así como la altura que es necesario utilizar y que está en función de la frecuencia o longitud de onda correspondiente. Además los objetivos de las comunicaciones son también diferentes, hay servicios de difusión, como la radio o la televisión, y servicios de comunicación punto a punto como los radioenlaces del servicio fijo. También hay instalaciones de radiocomunicaciones para la transmisión de señales e instalaciones de recepción. Por ello, las ubicaciones de estas instalaciones deben estar situadas en los lugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o la zona que constituye su área de servicio o para recibir las señales en el punto o en la zona de destino de las mismas.

Centrándonos en el caso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas de telefonía móvil no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/519/CE, incorporados en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 de Reglamento aprobado por Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos so son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, reseñar que la Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, (en adelante CSDIR), creada de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional duodécima de la ya citada Ley General de Telecomunicaciones ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilita y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Asimismo, el 14 de junio de 2005 se firmó un acuerdo de colaboración entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC, actualmente AMETIC), para el despliegue de las infraestructuras de redes de radiocomunicación. En él, entre otras previsiones, se contempla la creación de un servicio de Asesoramiento Técnico e Información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesen a los ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicación, así como la celebración de un acuerdo sobre un Código de Buenas Prácticas para el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de comunicación. El texto final acordado de este Código de Buenas Prácticas puede consultarse en la página web de la Federación estatal de Municipios y Provincias, [www.femp.es/site/sati](http://www.femp.es/site/sati). Los Ayuntamientos podrán adherirse a este acuerdo de colaboración y al Código de Buenas Prácticas, bien por iniciativa individual o a través de la FEMP.

Respecto al posible impacto visual de las instalaciones de radiocomunicación se recuerda que existen métodos para mimetizar dichas instalaciones. Concretamente en lo que se refiere a la protección paisajística, para la minimización del impacto visual que pudieran producir dichas instalaciones, el Código de Buenas Prácticas al que se hace referencia en el párrafo anterior, incluye medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiéndose fomentar la técnicas de mimetismo, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate ayudando positivamente a la percepción del ciudadano.

Concluye este informe con un anexo en el que se describe un procedimiento administrativo de referencia que puede servir a las administraciones públicas con competencias en el despliegue de redes de radiocomunicaciones, para desarrollar sus actuaciones de acuerdo con los principios de seguridad de las instalaciones, de los usuarios y del público en general, la máxima calidad del servicio, la protección del medio ambiente y la disciplina urbanística.

d. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: Características de las infraestructuras.

La planificación territorial implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas, a la hora de contemplar la ordenación del territorio han ido introduciendo la necesidad de establecer como uno de los elementos integrantes de los planes territoriales las grandes redes de telecomunicaciones, debiendo contemplar los planes de ordenación municipal, así mismo, las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes que permitan el acceso de los ciudadanos a los servicios de comunicaciones electrónicas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Para su obtención, en el caso de estar interesado, deberá dirigirse a la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), C/ Génova nº 6, 28004 Madrid (<http://www.aenor.es/>, dirección de INTERNET. Las referencias y contenidos de dichas normas son:

**UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 1: Canalizaciones subterráneas.**

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

**UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.**

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos contractivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos par la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

**UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 3: Tramos interurbanos.**

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes de terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

**UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 4: Líneas aéreas.**

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección de cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

#### **UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

##### **Parte 5: Instalación en fachada.**

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

##### e. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas.

---

Asimismo conviene reseñar que el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

f. Cumplimiento Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre.

El artículo 29.2 a) de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y a la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas dictada por las distintas Administraciones públicas con competencias en materias de protección del medio ambiente, la salud pública, la defensa nacional, la ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público, deberá ser publicada en un diario oficial de ámbito correspondiente al de la Administración competente.

En dicho artículo se establece asimismo que se deberá dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de dicha publicación y de un resumen de la norma, ajustado al modelo que se establezca mediante Orden del Ministerio de Ciencia y Tecnología, (actualmente, Industria, Energía y Turismo), así como del texto de las ordenanzas fiscales municipales que impongan las tasas por utilización privada o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías municipales contempladas en el artículo 24.1.c) de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales y del de cuantas disposiciones de naturaleza tributaria afecten a la utilización de bienes de dominio público de otra titularidad se deberá dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, a fin de que ésta publique una sinopsis en Internet.

Para dar cumplimiento a los expresados mandatos legales, en el Boletín Oficial del Estado de 6 de diciembre de 2008 se publicó la Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, mediante la que se aprueba el modelo de comunicación al que deben ajustarse las distintas Administraciones Públicas que hayan dictado la normativa citada.