

**AVANCE DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

A  
L  
G  
A  
T  
O  
C  
Í  
N

**NORMAS URBANÍSTICAS**

EQUIPO REDACTOR: OFICINA DE PLANEAMIENTO DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA

ABRIL 2006



AYUNTAMIENTO DE ALGATOCÍN



JUNTA DE ANDALUCÍA



málaga.es diputación

AVANCE DE LA NORMAS URBANÍSTICAS

## 1. MARCO NORMATIVO

El artículo 29 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) establece que en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbanística será *preceptivo* elaborar Avances de planeamiento en los que se “*definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de ordenación que sirvan de orientación para su redacción*”.

El marco normativo básico al que ha de adecuarse la ordenación propuesta en el presente avance de planeamiento es el que a continuación se relaciona si bien se acompaña un anexo de legislación sectorial a la presente normativa:

### **Normativa urbanística:**

- Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones
- Artículos declarados vigentes por la ley 6/98 del real decreto legislativo 1/92 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Ley 1/94 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 7/02 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan.
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

### **Normativa sectorial:**

- Ley de Evaluación Ambiental estatal y su reglamento así como la ley de Protección Ambiental de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan.
- Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido y su desarrollo reglamentario.
- Normas Generales de Protección del P.E.P.M.F., de la provincia de Málaga, recogidas en el apartado 3º del volumen 1 (memoria) del Texto Refundido aprobado el 6 de junio de 1.987.
- Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y el reglamento que la desarrolla.
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes
- Ley 2/92 de 15 de junio Forestal de Andalucía y su desarrollo reglamentario.
- Ley 5/99 de 29 de junio de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el reglamento que la desarrolla.
- Ley 4/89 de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales Protegidos y de la Fauna y la Flora silvestres
- Ley 2/89 de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- El real decreto legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas y el reglamento que la desarrolla.
- Decreto 189/02 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía así como su normativa de desarrollo.
- Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado y la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía así como la ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y el reglamento que la desarrolla.

## 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### Artículo 1.- Clasificación del suelo

1. Los terrenos del término municipal se clasifican en suelo urbano consolidado y no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo no urbanizable de especial protección. El ámbito espacial de dichas clases de suelo se delimita en el Plano de Ordenación.
2. La ordenación urbanística prevista en el presente avance de planeamiento carece de alcance vinculante en la posterior formación del P.G.O.U. y, consecuentemente, no otorga derechos a los particulares.

### Artículo 2.- Suelo Urbano

1. Constituye el Suelo Urbano del término municipal los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
  - b) Estar ya consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación propuesta por el presente P.G.O.U. e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
  - c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.
2. El Suelo Urbano se subdivide en las siguientes categorías:
  - a) **Suelo Urbano Consolidado:** Integrado por los terrenos que estén urbanizados o tengan la condición de solar y no queden comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.
  - b) **Suelo Urbano No Consolidado:** Comprende los terrenos que carezcan de urbanización consolidada por:
    - b.1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas o unos u otros no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
    - b.2) Precisar la urbanización existente la renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b.3) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiere el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

### **Artículo 3.- Suelo Urbanizable**

1. Constituye el Suelo Urbanizable del término municipal los terrenos delimitados en los Planos de Ordenación, los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesario preservarlos de la urbanización y ser suficientes para satisfacer las necesidades de expansión del municipio.

2. El Suelo urbanizable del término municipal está constituido :en su totalidad por la categoría de Suelo Urbanizable sectorizado, que comprende aquellos terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles.

### **Artículo 4.- Suelo No Urbanizable**

Constituye el Suelo No Urbanizable del término municipal todos los terrenos del término municipal en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, en virtud de planes de ordenación territorial o urbanística o de la legislación específica.

b) Que el presente P.G.O.U. someta a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, por sus especiales valores, usos o intereses.

### **3. GARANTÍA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

### **Artículo 5.- Reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública**

En las fichas urbanísticas de cada área o sector con uso residencial que se incorporarán en el documento de aprobación inicial, se establecerá el porcentaje de la edificabilidad residencial correspondiente a la reserva de los terrenos de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

#### 4. DEFINICIÓN DE USOS Y CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

##### Artículo 6.- Clasificación de los usos.

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

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

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

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

En el caso de sectores de suelo urbanizable el uso global se considera como dominante, debiendo éste ocupar, al menos, el 60% de la superficie neta del mismo excluidos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

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

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

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

##### Artículo 7.- Tipología de los usos

Se establecen los siguientes usos globales, pormenorizados y detallados:

- a) **Uso Residencial.** Es el destinado al alojamiento o residencia permanente de personas. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a.1) Atendiendo a la distribución de la propiedad:

- a.1.1) Vivienda unifamiliar.
- a.1.2) Vivienda colectiva o Plurifamiliar.

a.2) Atendiendo al régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal):

a.2.1) Viviendas protegidas.

a.2.2) Viviendas libres.

b) **Uso Turístico.** Es el destinado exclusiva o principalmente al alojamiento o residencia temporal de personas. Comprende los siguientes usos pormenorizados que se subdividen a su vez en los usos detallados que se relacionan a continuación:

b.1) Uso Turístico Exclusivo

b.1.1) Uso Hotelero:

b.1.1.1) Hoteles

b.1.1.2) Hostales

b.1.1.3) Pensiones

b.1.1.4) Hoteles-apartamentos

b.1.2) Apartamento turístico

b.1.3) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno.

b.1.4) Alojamiento Turístico en el Medio Rural.

b.1.5) Camping.

b.1.6) Balneario.

b.2) Uso Turístico Residencial.

c) **Uso Terciario.** Es el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de gestión etc. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

c.1) Comercio:

c.1.1) Locales comerciales.

c.1.2) Centro Comercial.

c.1.3) Gran establecimiento comercial.

c.2) Oficinas:

c.2.1) Servicios de la Administración.

c.2.2) Oficinas privadas.

c.2.3) Despachos profesionales.

c.3) Salas de reunión:

c.3.1) Uso recreativo-relación social.

c.3.2) Uso de discotecas y salas de fiestas.

c.3.3) Uso socio-cultural.

d) **Uso Industrial.** Es el destinado a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- d.1) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.
- d.2) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- d.3) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
- d.4) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

e) **Uso de Equipamiento.** Es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones así como a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- e.1) Uso público administrativo.
- e.2) Uso de protección civil o militar.
- e.3) Uso asistencial:
  - e.3.1) Guarderías
  - e.3.2) Residencias de ancianos
  - e.3.3) Centros de beneficencia
  - e.3.4) Centros sociales comunitarios

e.4) Uso público-comercial:

- e.4.1) Mercados
- e.4.2) Lonjas
- e.4.3) Mayoristas

e.5) Escolar-Educativo.

e.6) Religioso.

e.7) Funerario

e.7.1) Cementerio

e.7.2) tanatorio

e.7.3) crematorio.

e.8) Cultural.

e.9) Sanitario.

e.10) Servicios.

e.11) Deportivo.

f) **Uso de Espacios libres.** Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

f.1) Áreas Libres de uso general.

f.1.1) Parque forestal

f.1.2) Parque deportivo

f.1.3) Parque urbano

f.1.4) Parque periurbano

f.1.5) Parque zoológico

f.1.6) Jardines



f.2) Áreas Libres de uso local

f.2.1) Zonas ajardinadas.

f.2.2) Áreas de juego.

f.2.3) Áreas peatonales.

**g) Uso de Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.** Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

g.1) Red viaria.

g.1.1) Carreteras

g.1.1.1) Carreteras del Estado:

g.1.1.1.1) Autopistas

g.1.1.1.2) Autovías

g.1.1.1.3) Vías Rápidas:

g.1.1.1.4) Carreteras Convencionales

g.1.1.2) Carreteras de Andalucía:

g.1.2.1) vías de gran capacidad:

g.1.2.1.1) Autopistas

g.1.2.1.2) Autovías

g.1.2.1.3) Vías Rápidas

g.1.2.2) Carreteras Convencionales

g.1.2) Caminos

g.1.2.1) Caminos Principales

g.1.2.2) Caminos secundarios

g.1.3) Vías pecuarias

g.1.4) Vías peatonales

g.1.5) Carriles de bicicleta

g.2) Instalaciones al servicio de la carretera.

g.3) Aparcamiento.

g.4) Estaciones de autobuses.

g.5) Red ferroviaria:

g.6.1) Vías férreas.

g.6.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

g.6.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

g.6) Otras infraestructuras:

g.6.1) Abastecimiento de agua.

g.6.2) Saneamiento.

g.6.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

g.6.4) Servicios telefónico y telegráfico.

g.6.5) Alumbrado Público.

g.6.6) Vertido de Residuos Sólidos.

g.6.7) Otros servicios.

g.7) Grandes instalaciones e infraestructuras.

h) **Uso Rural.** Es el destinado a la explotación de los recursos naturales, a aquellos que por su propia esencia o características sólo pueden admitirse alejados del medio urbano y aquellos localizados aisladamente. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

h.1) Agrícola.

h.2) Forestal.

h.3) Ganadero.

h.4) Extractivo.

h.5) Forestal recreativo.

### **Artículo 8.- Definición y Tipos de Sistemas**

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) **Sistemas Generales:** Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) **Sistemas Locales:** Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

a) **Sistema Viario**

1) Sistema General Viario (SGV)

2) Sistema Local Viario (SLV)

b) **Sistema de Equipamiento comunitario**

1) Sistema General de Equipamiento (SGE)

2) Sistema Local de Equipamiento (SLE)

**c) Sistema de Áreas Libres**

- 1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL)
- 2) Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)

**d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas**

- 1) Sistema General de Infraestructuras (SGI)
- 2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI)

**Artículo 9.- Tipos de edificación**

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) **Edificaciones alineadas:** Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) **Edificaciones no alineadas:** Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público - espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

c) **Edificaciones adosadas a medianeras:** Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

d) **Edificaciones exentas:** Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

**Artículo 10.- Definiciones relativas a la ejecución de actuaciones, la parcela y la edificabilidad**

1. **Unidades de Ejecución.** Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano o Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

2. **Actuación Urbanística No Integrada.** El objeto exclusivo de la actuación es la liberación para uso público (vial, área libre o equipamiento) de terrenos de propiedad privada, al no ser posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre la que repercutir esa carga.

3. **Sector.** Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la redacción del Planeamiento de desarrollo del presente P.G.O.U.

4. **Manzana.** Es una posible unidad de referencia, formada por una o varias parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. **Manzana cerrada** es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificación dejando en su interior un patio que podrá ser público o privado.

5. **Parcela.** Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.

6. **Linderos.** Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

7. **Solar.** Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

I.- Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el P.G.O.U. o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

II.- Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

III.- Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el P.G.O.U. o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

IV.- Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares del P.G.O.U. o los instrumentos que las desarrollen.

8. **Edificabilidad.** Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a unidades de ejecución. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables.

9. **Ocupación.** Es el porcentaje entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación y la superficie de la parcela.

10. **Fondo edificable.** Es la dimensión susceptible de edificar medida perpendicularmente a la alineación de fachada.

11. **Densidad.** Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie de una actuación.

### Artículo 11.- Condiciones relativas a la posición de la edificación

1) **Alineación a vía pública.** Es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable. La alineación a vía pública podrá ser:

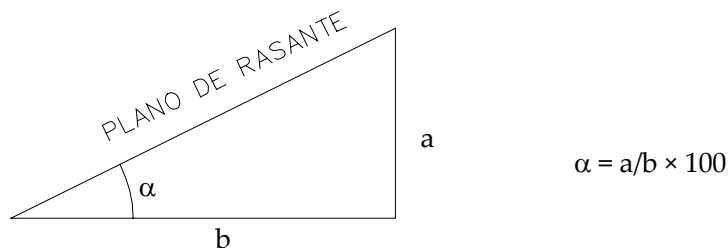
- a) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.
- b) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

2) **Alineación de fachada.** Es la línea en la que se sitúa la edificación. En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

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

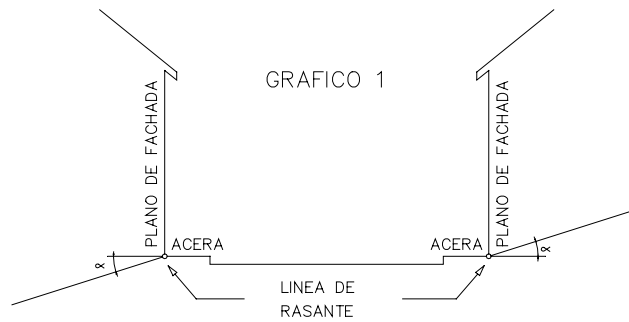
4) **Pendiente de un terreno.** Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del siguiente gráfico, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con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

GRÁFICO

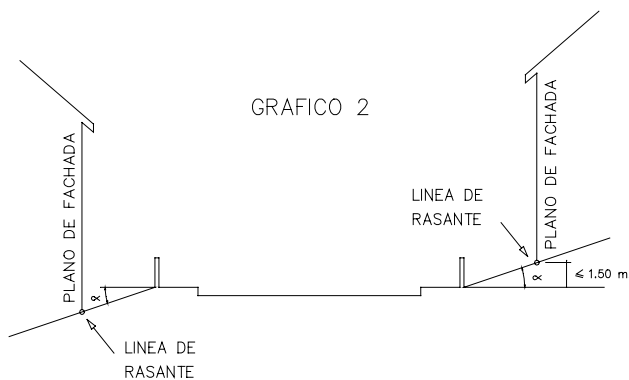


5. **Línea de rasante.** Es la línea de intersección entre el plano de rasante y el de fachada con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación. Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

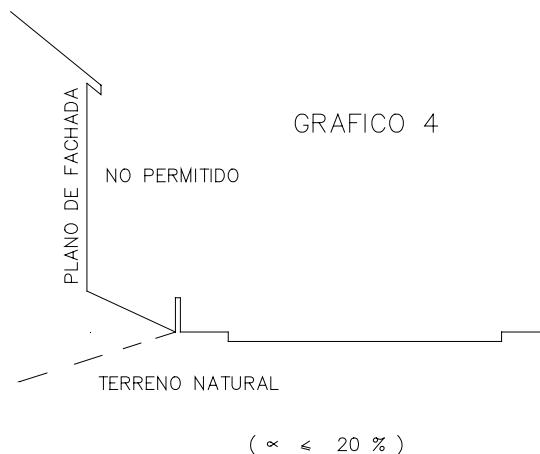
5.1) Cuando la alineación a vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical de fachada. (Ver gráfico 1).



5.2) Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m. de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m. se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m. respecto a la superficie de la acera (Gráfico 3).

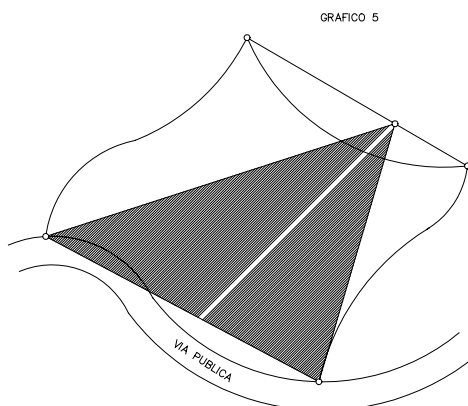


5.3) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 2. (gráfico 4).



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

6.1) Parcelas medianeras: (gráfico 5)



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

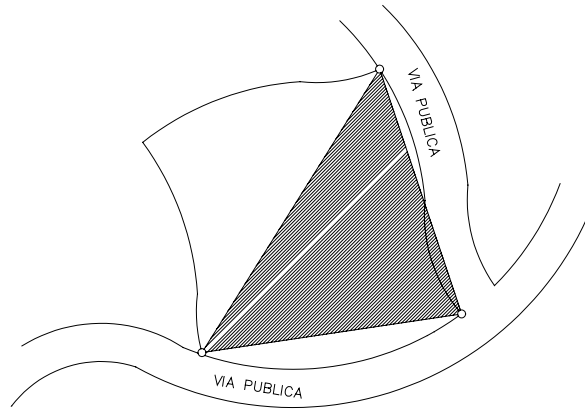
2º Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

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

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

6.3) Parcelas de esquina: (Gráfico 6).

GRAFICO 6



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

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

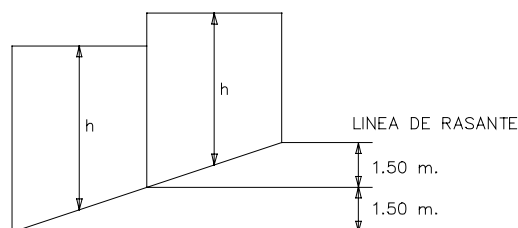
3º.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

7) Medición de altura:

7.1) En **edificaciones alineadas** la medición de altura se realizará atendiendo a la pendiente del terreno en los siguientes términos:

7.1.1) Cuando la pendiente sea inferior al 20%, la altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de ésta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 m. En caso contrario se fraccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura (Gráfico 7). El resto de la edificación se construirá de acuerdo con el criterio establecido en el apartado g.2).

GRÁFICO 7 ALZADOS



7.1.2) Cuando la pendiente sea mayor del 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición



de altura:

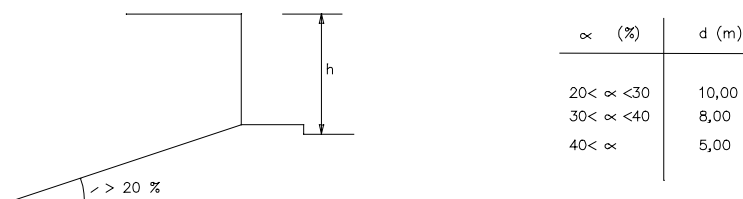
7.1.2.1) Vial a cota superior al terreno. En este caso, se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en gráfico 8 y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida anteriormente.

7.1.2.2) Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente.

**7.2) Medición de altura en el resto de las edificaciones.**

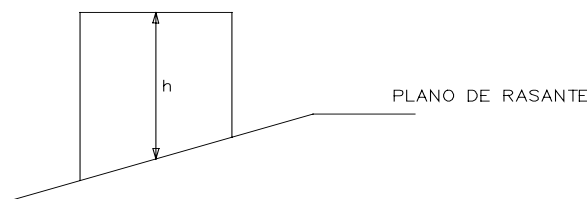
7.2.1) Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio, se mantendrá este criterio de escalonamiento para evitar que resulte más de una planta de diferencia y todo el volumen quede comprendido en un gálibo paralelo a la pendiente natural del terreno, como el pasamanos de una barandilla.

GRÁFICO 8 ALZADO



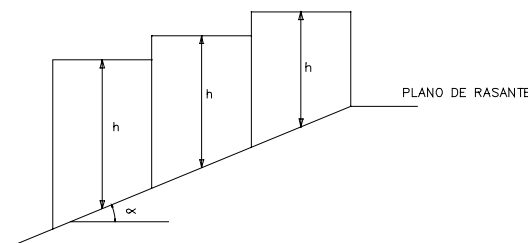
7.2.2) La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación (Gráfico 9).

GRÁFICO 9 ALZADO



7.3) En función de la pendiente del plano de rasante será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico nº 10 y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo.

GRAFICO 10



$\alpha$ (%)	d (m)
$0 < \alpha < 10$	libre
$10 < \alpha < 20$	20
$20 < \alpha < 30$	15
$30 < \alpha < 40$	10
$40 < \alpha < 60$	7
$60 < \alpha$	5

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

**Artículo 12.- Condiciones relativas al diseño de los edificios.**

1. Todas las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos de carácter general además de las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreta (Ordenanzas de Uso y Edificación).

a) **Fondo máximo edificable.** Es la máxima distancia permitida entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

b) **Altura máxima edificable.** Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas.

Con carácter excepcional, cuando sea necesaria la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, se permitirá superar la altura máxima permitida exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

c) **Altura libre de planta.** Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

d) **Cimentación a vía pública.** La cimentación que linda con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) **Planta sótano.** Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida cuando se destine a aparcamientos o instalaciones propias al servicio del edificio residencial,

equipamientos no comerciales como usos culturales, institucionales o administrativos, galerías de instalaciones, servicio de limpieza o evacuación y conexiones viarias. Tampoco computarán los sótanos destinados a uso de aparcamiento no vinculado al uso residencial cuando dicha dotación esté exigida por el presente P.G.O.U.

En los demás casos, computará en la medición de la superficie construida al 50%.

En cualquier caso, el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) **Planta baja.** Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 1,50 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

f.1) Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

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

f.3) Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubiquen.

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

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

i) **Vuelos.** Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación de carácter ocupable o habitable que sobrepasa la alineación de fachada.

j) **Elementos salientes de edificación.** Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ella que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de la fachada. En función de su uso se dividen en los siguientes tipos:

j.1) De protección: Aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc.

j.2) De Instalaciones: Bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.

j.3) De composición y ornato: Molduras, impostas, zócalos, etc.

j.4) Anuncios.

k) **Zonas de uso comunitario.** Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones técnicas de la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y el Decreto 72/92 de 5 de Mayo de Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte o normativa que las sustituya.

l) **Vallas de obra.** En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m. de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

m) **Patios y conductos de ventilación.** A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

m.1) **Patio de manzana.** Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

m.2) **Patio de parcela.** Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de  $H \times H$  siendo H la altura mayor de las edificaciones.

m.3) **Patio de luces.** Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 4 m.

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

m.5) **Patio tradicional.** Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

m.6) **Patios abiertos a fachadas.** Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

m.7) **Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts).** Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm<sup>2</sup> y la de los conductos individuales de 150 cm<sup>2</sup> y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del M<sup>º</sup> de la Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

m.8) **Construcciones en los patios:** no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle el P.G.O.U. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

m.9) **Cubrición de patios:** será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

## 5. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

### 5.1. ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

#### NT- ORDENANZAS PARTICULARES DE NUCLEO TRADICIONAL

##### **Artículo 13.-  Ámbito y Definición**

1. La ordenanza NT, se aplica en las edificaciones del núcleo tradicional, en zonas en las que por el carácter histórico de sus tramas se establece como objetivo fundamental de la ordenación, la protección de sus valores, la relación de su arquitectura con el espacio urbano, la tipología edificatoria y la parcelación. Conforman el origen de los núcleos antiguos de la población y han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original.

Está formado mayoritariamente por alojamientos en propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar). La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa.

##### **Artículo 14.-  Condiciones de uso**

1. El **uso dominante** es el residencial y en su pormenorización el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario, admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal, pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones.

2. El alojamiento en propiedad horizontal regulará el número máximo de alojamientos por parcela, en función del ancho de fachada y de la altura máxima permitida, según el siguiente cuadro:

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	ANCHO DE FACHADA (A) (m)	NÚMERO MÁXIMO ALOJAMIENTOS POR PARCELA
2 PLANTAS	A menor 6	1
	A mayor 6	1 cada 100 m <sup>2</sup> .c.
3 PLANTAS	A menor 5	1
	A entre 5 y 9	2
	A mayor 9	1 cada 100 m <sup>2</sup> .c

3. Se considerarán **usos complementarios**, el industrial de primera y segunda categoría, el terciario, el turístico, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

4. Se considera **uso incompatible** el rural, el gran establecimiento comercial, el uso funerario y el uso industrial incompatible con el residencial o que requiera una zonificación específica, tal y como se especifica en la normativa reguladora de los usos.

### **Artículo 15.- Condiciones de edificación**

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

#### **2. Tipología y morfología edificatoria.**

La **tipología edificatoria** permitida será la edificación alineada a vial, pudiendo estar adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones a vial son obligatorias sin posibilidad de retranqueos ni en plantas baja ni alta, y vienen definidas en los planos de ordenación de alineaciones.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas; en tal caso la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo con la estructura de las parcelas originales o bien en tramos no superiores a 14 metros para la relación de su arquitectura con el espacio urbano, ofreciendo diferente tratamiento de los acabados.

#### **3. Parcela mínima edificable.**

La **parcela mínima edificable** será la parcela catastral existente. Se permitirán agrupaciones de dos parcelas, cuando una de ellas no alcance los 90 m<sup>2</sup> de solar o un ancho de fachada de 5 m. y de tres parcelas cuando tal ocurra con dos.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

- a) Superficie 70 m<sup>2</sup>
- b) Ancho de fachada 5 m o ancho medio de parcela 6 m.

En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m<sup>2</sup>, será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. En ningún caso se podrán hacer agregaciones de parcelas cuya superficie total supere los 800 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ocupación y fondo edificable**

La **ocupación en planta** queda limitada al siguiente fondo máximo edificable:

- a) 20 m para ancho medio de parcela  $\leq$  6 m.
- b) 16 m para ancho medio de parcela  $>$  6 m.

El **fondo máximo edificable** si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá un fondo máximo mayor de 20 m., añadiendo a éste una distancia igual a  $2/3$  de la altura del edificio que dé a dicho patio.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

#### 5.- Patios

El patio constituye un elemento estructurante muy importante como definidor de la morfología de esta trama urbana., por lo que deberá mantener esta función, sin quedar relegado a un patio de luces.

En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. Sólo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

#### 6. Separación a linderos.

Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras en su mayoría, sólo se proponen separaciones a los linderos traseros. En el caso particular de que la edificación existente, no se adose a medianeras, respetará las limitaciones de lindero mínimo en todos los flancos en los que se separe.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un  $1/3$  de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

- a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
- b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 15 m. que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.



### 7. Altura de la edificación

La altura máxima viene establecida por el número de plantas que se especifican en los planos de "alineaciones, rasantes y altura de la edificación", variando entre 2 (PB+1/7 m.) y 3 (PB+2/10 m) según la calle y la edificación existente, en el documento de aprobación inicial.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

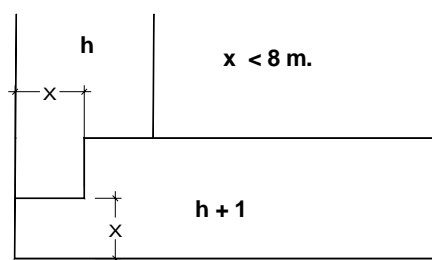
En casos singulares, se podrá permitir 1 planta más de la altura permitida donde no esté autorizado siempre que se justifique la necesidad de mayor altura en el proyecto correspondiente y sea aprobado por el Ayuntamiento. Se respetarán las condiciones de altura recogidas en los convenios firmados por el Ayuntamiento.

En el caso de que la edificación tenga fachada a calles o espacios urbanos de distinto nivel, podrá aparecer una planta más, como máximo, en la calle más baja, hasta un máximo de 3 plantas, siempre que en la calle superior se cumplan las condiciones anteriores.

En todo caso, la edificación se adaptará a la realidad topográfica de la parcela, de tal forma que se cumpla con la altura máxima reguladora sobre cualquier punto de la rasante natural, para lo que, en su caso, deberá escalonar la construcción en dos o más cuerpos edificatorios.

Los solares con limitaciones singulares de altura podrán tener un aumento del fondo edificable que compense el volumen de las plantas perdidas, a definir justificadamente en el proyecto de edificación.

En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal según el gráfico siguiente:



Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	4,0	3,0
Planta piso	3,5	2,5

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.

Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la distribución de alturas por plantas, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado y dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto se justificará la necesidad de mayor altura, cumpliéndose en todo caso la altura máxima reguladora.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,75 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 40%, tomados respectivamente de los bordes de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de los distintos planos los 3,75 m de altura. El techo edificable para este ático vividero contará a partir de 2 metros libres contados desde la cara superior del último forjado.
- b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m
- c) los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

## 8. Aparcamientos

Los edificios plurifamiliares, si la parcela lo permite, deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y un aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

La entrada del aparcamiento deberá proyectarse formando con la del portal una sola unidad compositiva. Si se utiliza la planta baja como aparcamiento, deberá destinarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a la vía pública.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

- a) En los casos de restauración y rehabilitación de la edificación existente.
- b) Cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>
- c) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6 metros.

**Artículo 16.- Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional.**

1. Las **condiciones estéticas** o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada proyecto.

Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado.

Se tendrán en cuenta también, las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios y las Condiciones Estéticas Generales.

2. **Fachadas.** En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.

3. **Alturas.** La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, y sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos deberá componerse con las edificaciones colindantes.

4. **Huecos de fachada.** Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener predominantemente unas proporciones verticales tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos y a la composición del resto de la fachada.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos, de colores oscuros o imitación de madera.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

5. **Materiales de fachada.** Además de las Condiciones Estéticas Generales:

a) Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

b) Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado, ladrillo, piedra abujardada, etc., evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes y las balaustradas de hormigón pintadas.

**6. Modificación de Fachada.** Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la transcendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

#### **7. Cubiertas.**

a) Las cubiertas serán inclinadas, preferentemente de material cerámico, admitiéndose terraza plana en segunda crujía, siempre que estén suficientemente justificados y la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta.

b) El alero máximo será de 40 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

c) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

**8. Vuelos y salientes en fachadas:** A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

**9. Balcones.** Además de las Condiciones Estéticas Generales:

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 10 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

c) El vuelo máximo de los balcones será de 50 cm.

**10. Anuncios.** Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos.

Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm. y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el

dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en caso puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 50 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho de rótulo.

**11. Elementos superpuestos de fachada.** Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

**12. Construcciones en ladera.** Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

**13. Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles** desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

## UAD- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ADOSADA

### **Artículo 17.-  Ámbito y Definición**

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de expansión del casco, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, donde se sitúan las edificaciones más recientes que han mantenido el tipo edificatorio y la parcelación tradicional y donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental. Igualmente se aplicará a los nuevos ensanches con tipología de edificación adosada.
2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda unifamiliar alineada y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas.

### **Artículo 18.-  Condiciones de Uso**

1. El **uso dominante** será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar).
2. Se considera **uso complementario** el industrial en sus 1ª y 2ª categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.
3. Son también usos complementarios, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario y los espacios libres. Se considera uso incompatible el rural, los grandes establecimientos comerciales y el funerario.
4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:
  - a) En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.
  - b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.
  - c) En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

### **Artículo 19.-  Condiciones de edificación**

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de la normativa urbanística del documento de aprobación inicial, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.
2. **Tipología y morfología edificatoria.**

La **tipología edificatoria** permitida será la edificación alineada a vial, pudiendo estar adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original, cuando exista. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas; en tal caso la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo con la estructura de las parcelas originales o bien en tramos no superiores a 14 metros para la relación de su arquitectura con el espacio urbano, ofreciendo diferente tratamiento de los acabados.

En las agrupaciones de viviendas deberá utilizarse diversidad de elementos compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos, etc. con la finalidad de que no se presente de forma idéntica todo el conjunto.

Para nuevas agrupaciones se limita a 12 como máximo el número de núcleos edificatorios con un máximo de 100 m. de longitud total de fachada de la manzana.

### 3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

- a) Superficie                      120 m<sup>2</sup>
- b) Ancho de fachada            6 m
- c) Fondo de parcela            12 m

En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m<sup>2</sup>, será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes.

En aquellas manzanas donde el fondo edificable de las parcelas dé como resultado espacios urbanos interiores en fondo de saco, mediante Estudio de Detalle y con la apertura de un vial se podrá incorporar a la trama urbana.

### 4. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m.

Si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá superar el fondo máximo edificable hasta los linderos traseros, siempre que la ocupación máxima de la parcela no supere el 70% y respetando las separaciones a linderos preceptivas.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

### 5. Separación a linderos.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

- a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
- b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 15 m. que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que por ello de lugar a un aumento de la altura de la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial, con un máximo de 3 metros o la distancia acotada en el correspondiente plano de alineaciones y rasantes. En estos casos, debe quedar garantizada la ocultación con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes.

En las parcelas situadas en manzanas en las que coexisten edificaciones medianeras y exentas, cuando en alguno de los linderos privados exista una edificación exenta sin que sea previsible su próxima sustitución, la edificación que se proyecte podrá retranquearse al lindero medianero como mínimo 3 metros y los paramentos resultantes deberán tratarse como fachadas, pudiéndose abrir huecos en ellos.

### 6. Altura de la edificación.

La altura es de 2 plantas (PB+1/7 m.) salvo en las alineaciones en que se especifique una altura diferente en el correspondiente plano de alineación y altura de la edificación que se incorporará en el documento de aprobación inicial.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

En casos singulares, se podrá permitir 3 plantas de altura donde no esté autorizado siempre que se justifique la necesidad de mayor altura en el proyecto correspondiente y sea aprobado por el Ayuntamiento. Se respetarán las condiciones de altura recogidas en los convenios firmados por el Ayuntamiento.

Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	4,0	3,0
Planta piso	3,5	2,5



Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la distribución de alturas por plantas, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado y dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto se justificará la necesidad de mayor altura, cumpliéndose en todo caso la altura máxima reguladora.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 50% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,75 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 50%, tomados respectivamente de los bordes de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de los distintos planos los 3,75 m de altura. El techo edificable para este ático vividero contará a partir de 2 metros libres contados desde la cara superior del último forjado.

Se permitirá la terraza en ático en crija de fachada siempre que compositivamente se adecue al entorno y en alzado no se detecte su presencia.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m

c) los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

#### **8. Aparcamientos.**

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y un aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

#### **Artículo 20.- Condiciones Estéticas Particulares**

Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona NT.

## UAS- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA

### Artículo 21.- Ámbito y Definición

1. Corresponde a las áreas de trama urbana cuyo espacio libre de parcela, normalmente ajardinado constituye el elemento dominante de su morfología. Estas ordenanzas afectan a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico-residencial y corresponden a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.
2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación completa.

### Artículo 22.- Condiciones de Uso

1. El **uso dominante** será el residencial o turístico-residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar).
2. Se considerarán **usos complementarios** el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.
3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.
4. Se considera **uso compatible** el rural, cuando se destina únicamente al cultivo de los terrenos.
5. Se consideran **usos incompatibles**: industrial, gran establecimiento comercial y uso funerario.

### Artículo 23.- Condiciones de edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.
2. La **tipología edificatoria** permitida será la edificación aislada o pareada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela.
3. La **parcela mínima** edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Superficie Parcela Mínima: 500 m<sup>2</sup>
  - b) Ancho y fondo de parcela mínimo: 12 m
  - c) Fondo de parcela mínimo: 15 m

4. La **ocupación máxima** de parcela será:  
Planta baja: 60%

Plantas altas: 40%

5. La **separación mínima a linderos públicos y privados** será de 3 m. Excepcionalmente, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de vivienda unifamiliares pareadas. En este caso debe garantizarse la no existencia de medianerías vistas.

En los linderos medianeros, las diferencias de cota de rasantes entre dos terrenos colindantes no superará 1,5 m de altura en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

6. La **altura máxima** permitida total será de 7 metros (PB +1). La altura libre de cada planta no será inferior a 2,5 m.

Podrá disponerse un ático vividero de cubierta inclinada, cuyo techo edificable contará a partir de 2 metros de altura libre, contado siempre a partir de la cara superior del último forjado.

7. Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda y con una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup> por plaza.

#### **Artículo 24.- Condiciones estéticas particulares**

1. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

2. La alineación a vial se podrá hacer mediante vallado compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos. El vallado a lindero privado será tapial de obra de fábrica o similar. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,70 m.

3. En el solar sin edificar será obligatorio realizar un muro de 2 metros de altura.

## OA- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA

### Artículo 25.- **Ámbito y Definición**

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de ensanche del casco, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, donde se sitúan las edificaciones más recientes.
2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda plurifamiliar en bloque exento.

### Artículo 26.- **Condiciones de Uso**

1. El **uso dominante** será el residencial en alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar, siendo compatible el unifamiliar.
2. Se considera **uso complementario** el industrial en sus 1ª y 2ª categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.
3. Son también usos complementarios, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario y los espacios libres. Se considera uso incompatible el rural, los grandes establecimientos comerciales y el funerario.
4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:
  - a) En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.
  - b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.
  - c) En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

### Artículo 27.- **Condiciones de edificación**

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.
2. **Tipología y morfología edificatoria.**

La **tipología edificatoria** permitida será la edificación exenta, con separación a linderos públicos y privados.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

### 3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

A efectos de condiciones de edificación, será objeto de cómputo la totalidad de la manzana grafiada en los planos de ordenación de estas Normas.

### 4. Ocupación y fondo edificable.

1.- La ocupación máxima de la parcela en las plantas sobre rasante no superará el 50%.

### 5. Separación a linderos.

1.- La edificación podrá adosarse o no a la alineación establecida como no vinculante.

2.- La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela en los siguientes casos:

- a) Si se trata de parcelas enclavadas en estructuras parcelarias en que alguna de las construcciones colindantes sea medianera.
- b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de un proyecto unitario.
- c) Cuando exista un acuerdo formal con los colindantes, lo que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3.-Las nuevas edificaciones se dispondrán de modo que sus planos de fachada guarden una separación con respecto a los situados en la parcela colindante igual a la altura del más alto de ambos. Esta separación podrá reducirse en el caso previsto en el epígrafe b del apartado 5 de este Artículo.

4.-La separación de edificios dentro de la misma parcela se adaptará a las condiciones siguientes:

- a) La separación entre los planos de fachada será al menos de la mayor de las alturas, con mínimo absoluto de 6.00 metros.
- b) Esta separación podrá reducirse a un tercio de la altura, con mínimo de 4.00 metros cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o si los huecos abiertos en ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

### 6. Altura de la edificación.

La altura es de 3 plantas (PB+2/10 m.) salvo en las alineaciones en que se especifique una altura diferente en el correspondiente plano de alineación y altura de la edificación que se incorporará en el documento de aprobación inicial.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	4,0	3,0
Planta piso	3,5	2,5

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 50% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,75 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 50%, tomados respectivamente de los bordes de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de los distintos planos los 3,75 m de altura. El techo edificable para este ático vividero contará a partir de 2 metros libres contados desde la cara superior del último forjado.

Se permitirá la terraza en ático en crujía de fachada siempre que compositivamente se adecue al entorno y en alzado no se detecte su presencia.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m

c) los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

## 8. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y un aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

## 9. Cerramiento de parcelas.

1.- Los cerramientos de las parcelas en contacto con la vía pública y en las zonas de retranqueo con respecto a la misma serán de fábrica hasta una altura no superior a 1,20 m. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a los 2,30 m.

2.- El resto de cerramientos medianeros podrá alcanzar 2,10 m. de altura con elementos sólidos y opacos.

**Artículo 28.- Condiciones Estéticas Particulares**

- 1.- Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona NT.
- 2.- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño es libre en el ámbito de esta Ordenanza.
- 3.- Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50 % de la superficie libre deberá arbolarse.

## IND - ORDENANZAS PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

### Artículo 29.- Ámbito y Definición

1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares a los sectores de suelo urbanizable industrial.
2. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que cumplan con estas ordenanzas.
3. Se respetan las condiciones reflejadas en los convenios urbanísticos aprobados por el Ayuntamiento.

### Artículo 30.- Condiciones de Uso

1. Los **usos dominantes** son los industriales de segunda y tercera categoría. Para la industria en suelo de uso característico residencial se admite sólo de primera y segunda categoría.

2. Las industrias de tercera categoría se consideran compatibles con esta ordenanza, destinada a industrias que requieren zonificación industrial específica en pequeñas superficies. No se consideran así la instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.
- b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>. Dicha vivienda contará con una superficie total construida de 150 m<sup>2</sup>.

4. El uso terciario es complementario del industrial.

5. El uso industrial y el equipamiento comunitario son compatibles con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.

7. Son **incompatibles** con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Regulatoras de los Usos.



**Artículo 31.- Tipología Edificatoria permitida**

1. Se permitirá la edificación retranqueada, adosada y aislada, debiendo guardar alineación de valla de parcela a vial. Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio se deberá construir igualmente medianero, con alineación obligatoria de valla a vial.
2. La alineación de fachada respecto a vial se refleja en el correspondiente plano de ordenación de alineaciones.

**Artículo 32.- Parcela Mínima**

Se respetarán las condiciones de parcelación recogidas en los correspondientes convenios urbanísticos aprobados por el Ayuntamiento. La parcela mínima establecida es de 300 m<sup>2</sup> y una longitud mínima de fachada de 10 metros.

**Artículo 33.- Condiciones de edificación**

Se respetan las condiciones de edificación y ocupación indicadas en el plan parcial urbanístico aprobado.

La ocupación máxima de parcelas será:

Planta baja:	100%
Planta alta:	40%

Para las edificaciones exentas, la separación mínima a linderos públicos será de 5 m y a linderos privados de 3 m.

**Artículo 34.- Altura máxima de la edificación**

La altura máxima permitida total será de 9 m., 2 plantas (PB+1). La altura mínima libre de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

**Artículo 35.- Condiciones estéticas particulares**

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.
2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

3. Salientes de 1,50 m.. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm., y de las marquesinas con un máximo de 75 cm., y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.

## 6. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### 6.1 DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 36.- Definición, Categorías y Delimitación**

1. Constituye el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en el P.G.O.U. se considera necesario preservar por su carácter natural o rural o por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria.

2. Las limitaciones o protecciones que sobre el se establecen serán aquellas que pudieran derivarse del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones de la legislación o planeamiento sectorial.

3. El suelo no urbanizable, cualesquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

#### **Artículo 37.- Categorías y Delimitación**

1. En este municipio sólo existe la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2. El Suelo No Urbanizable Protegido se divide en las siguientes categorías:

##### **a) Suelo No Urbanizable especialmente protegido, por legislación específica:**

a.1) **Vías Pecuarias (SNUP-VP)** - Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998 de Vías Pecuarias. Constituida por:

- Cañada Real de Cortes a Gaucín con un ancho legal de 75,22 metros.
- Cordel de Guadiaro al Puerto del Espino con un ancho legal de 37,50 metros.
- Vereda del Camino de Ronda con un ancho legal de 20,89 metros.
- Abrevadero Realengo y Fuente de las Pilas.

a.2) **Monte Público (SNUP-MP)** - Protegido por la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía y el Decreto 208/97 de 9 de septiembre.

Constituye esta categoría de protección el Monte Público catalogado:

- “Coto y Vega del Río” (MA-50.009).

a.3) **Espacios Naturales Protegidos (SNUP-LIC)** - Protegido por el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre

Constituyen esta categoría de protección todos los terrenos incluidos en el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) denominado “Valle del Río Genal” (ES 6170016) protegido en virtud del Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres y que transpone a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva Hábitat.

a.5) **Patrimonio Histórico (SNUP- PH)**. Protegido por la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y/o Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) de acuerdo con la Ley de 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, aquellos bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz de acuerdo con la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y los incluidos en el inventario de patrimonio de la Junta de Andalucía.

DENOMINACIÓN	PATRIMONIO	INSCRIPCIÓN CATÁLOGO
DESPOBLADO DE LA LAGUNA	ARQUEOLÓGICO	290060001
MOLINO DE ENMEDIO	ETNOGRÁFICO	290060002
CERERÍA	ETNOGRÁFICO	290060003
MOLINO DE VALLEJO	ETNOGRÁFICO	290060004
MOLINO DE JOSÉ MARÍA	ETNOGRÁFICO	290060005
MOLINO DE CACHIRULO	ETNOGRÁFICO	290060006
MOLINO DEL VALDIVIA	ETNOGRÁFICO	290060007

#### **b) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por el planeamiento urbanístico**

b.1) **Suelo no Urbanizable de Especial Protección – Protección Arqueológica (NUEP-AQ)**. Esta protección se hace sobre terrenos en los que se han detectado yacimientos arqueológicos de interés, estableciéndose varios niveles de protección en base a la importancia del yacimiento.

b.2) **S Suelo no Urbanizable de Especial Protección – Protección Ambiental (NUEP-PA)**. Se incluye dentro de esta categoría los espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga como Complejo Serrano de Interés Ambiental (CS-21) “Valle del Río Guadiaro”, y (CS-20) “Valle del Río Genal”

#### **Artículo 38.- Condiciones de planeamiento.**

Las determinaciones del P.G.O.U. sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

1) Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b) tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c) Afectar a la ordenación estructural del presente P.G.O.U.

d) En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas

## 6.2 CONDICIONES DE USO

### **Artículo 39.- Usos Dominantes y Complementarios**

En el Suelo No Urbanizable se considera como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

### **Artículo 40.- Usos Compatibles**

1. En el Suelo No Urbanizable se considerarán los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios: uso de eliminación y tratamiento de residuos sólidos urbanos, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes.

2. **Uso de eliminación y tratamiento de residuos sólidos urbanos.** Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Áreas de Protección y en zonas no visibles desde el casco urbano o las vías de comunicación se podrá situar este uso en el Suelo No Urbanizable.

Su creación estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento así como el cumplimiento de la normativa ambiental vigente y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A..

En todo caso, será necesario la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento según sea su titularidad pública o privada.

3. **Uso de gran industria.** Las industrias o complejos industriales que, aun siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el Suelo No Urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial. Para ello, será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

a) Justificación de la conveniencia de la actuación.

b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

c) Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación.

d) Estudio Ambiental correspondiente según la Ley 7/94 de Protección Ambiental en Andalucía, que analizará el impacto que se produce sobre el medio natural, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y medidas correctoras precisas.

**4. Usos de industria nociva, industria peligrosa y de almacenamiento de materias peligrosas.** Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en la Normativa Específica.

Será precisa la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. para permitir su ubicación en Suelo No Urbanizable así como la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

**5. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras.** Con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. y Estudio Ambiental del impacto sobre el medio natural según la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, podrán permitirse estos usos salvo mención expresa en las Normas para las Áreas de Protección. En todo caso, será preceptiva la obtención de licencia municipal.

**6. Uso de alojamientos.** De acuerdo con las Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable y salvo mención expresa en la Normativa Particular, únicamente se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical cuando su necesidad esté justificada y se encuentren vinculados a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

No tendrán la consideración de alojamientos las viviendas prefabricadas y portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, entre otros).

**7. Uso de equipamiento público.** Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

**8. Establos, residencias y criaderos de animales.** Se permite su situación en Suelo No Urbanizable salvo mención expresa en la Normativa Particular y requerirá el cumplimiento de la normativa sobre prevención ambiental.

9. **Uso de chatarrería.** Se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa no lo prohíba. Precisarás, con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal, la obtención de la Calificación Ambiental y aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A..

10. **Uso de camping.**

A) La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

B) La construcción de un camping requerirá la obtención de Informe Ambiental para lo cual se acompañará información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos negativos de la misma sobre el medio natural.

**Artículo 41.- Usos Incompatibles**

En el Suelo No Urbanizable, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Se prohíbe expresamente el uso extractivo, la acampada libre -excepto en los lugares habilitados para ella-, la instalación de viviendas prefabricadas y portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal -más de 24 horas- de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros) así como la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.

### 6.3 CONDICIONES GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

#### **Artículo 42.- Actuaciones en Suelo no Urbanizable**

1. En los terrenos clasificados como **no urbanizable** podrán realizarse los siguientes actos:

A) *Obras o instalaciones* que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y el presente P.G.O.U., sean *precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga* a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

- a.1. Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante. (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc)
- a.2. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- a.3. Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.
- a.4. Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.
- a.5. Construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
- a.6. Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

B) *Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones* que, estando permitidas expresamente por el presente P.G.O.U., sean consecuencia de:

- b.1. El normal funcionamiento y desarrollo de las *explotaciones agrícolas*.
- b.2. La necesidad justificada de *vivienda unifamiliar aislada* cuando esté *vinculada* a un destino relacionado con *finés agrícolas, forestales o ganaderos*.
- b.3. La *conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes*.
- b.4. Las características propias del *Hábitat Rural Diseminado*.
- b.5. La *ejecución* y el *mantenimiento* de las *infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos*.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación en el supuesto previsto en el apartado b.2), del correspondiente Proyecto de Actuación.

C) *Actuaciones de Interés Público* previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.



Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

- c.1. edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- c.2. usos industriales.
- c.3. usos turísticos no residenciales.
- c.4. otros análogos

No se considerarán Actuaciones de Interés Público las actividades de obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la L.O.U.A., ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

2. En el **Suelo No Urbanizable de Especial Protección** sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas en la presente normativa urbanística.

#### **Artículo 43.- Condiciones del Suelo No Urbanizable**

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos a que se refiere el artículo anterior deberán:

- a) asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b) corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.
- c) garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

#### **Artículo 44.- Concepto de nuevo asentamiento**

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial de Ordenación o Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos propios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de

consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

**Artículo 45.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos**

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

**A) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.** Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a.1) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m., asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

a.2) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.

a.3) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.

a.4) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

a.5) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de la explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.

a.6) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo siguiente.

a.7) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).

a.8) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

**B) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:**

b.1) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo.

b.2) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.

b.3) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

b.4) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.

**Artículo 46.- Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Condiciones generales de edificación**

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en el documento de aprobación inicial por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. Los parámetros están en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto. Para aquéllos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta.

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m)
	D= DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE (m)
	TIPO DE SUELO
	SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	25.000
Actuaciones de Interés Público	(1)
Vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero	25.000

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas.

3. La **separación a linderos** con carácter general se fija en 10,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero o reducir esta distancia. En el caso de lindero con un

Sistema General y, previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

4. Se prohíbe la realización de **cerramientos** de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 m. del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del Suelo No Urbanizable.

5. La **altura máxima edificable**, con carácter general, se fija en dos plantas (7,00 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de Utilidad Pública e Interés Social se puede permitir una altura máxima de tres plantas o, en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

6. La **ocupación máxima permitida**, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. Para viviendas se establece una ocupación máxima de 300 m<sup>2</sup>.

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO	
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	1%	1%
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)
Vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero	1%	1%

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta, las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo 4 de este mismo Título.

7. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

8. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

9. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante cualquier **sistema de depuración** individual o colectivo, lagunas de aireación y decantación o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

10. Las actividades en el Suelo No Urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de **aparcamiento** en el interior de la parcela.

#### 6.4 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

##### Artículo 47.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Legislación de Vías Pecuarias (SNUP-VP)

1. Las vías pecuarias se clasifican como Suelo de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

2. Siempre que permitan el normal tránsito del ganado, se consideran **usos compatibles** los siguientes:

- a) usos tradicionales de carácter agrícola
- b) plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales
- c) conservación de las masas vegetales autóctonas
- d) comunicaciones rurales

3. Son **usos complementarios** aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. La Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y su desarrollo reglamentario serán de aplicación en los suelos por los que discurre las vías pecuarias, Cañada Real de Cortes a Gaucín que atraviesa el término municipal, deslindada mediante Resolución de fecha 13 de julio de 2005 de la Secretaría General Técnica de Medio Ambiente, el Cordel de Guadiaro al Puerto del Espino, la Vereda del Camino de Ronda, y al Abrevadero Realengo y Fuente de las Pilas,- que pertenece a la Vereda del Camino de Ronda- que se grafían en el plano de clasificación del término municipal.

##### Artículo 48.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido por legislación forestal – Monte Público (SNUP-MP)

1. Constituyen esta categoría de protección el Monte Público catalogado “Coto y Vega del Río” (MA-50.009), según se grafía en el plano de clasificación del término municipal.

Los límites de los montes públicos no deslindados serán cautelarmente los establecidos por el presente planeamiento urbanístico. No obstante, con la aprobación definitiva del deslinde administrativo por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma se entenderá que la delimitación que en el mismo se establezca sustituirá a la establecida en el presente P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación.

2. El uso público de estos terrenos forestales será preferentemente el de actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos y sus recursos y ecosistemas, según lo establecido en la legislación forestal vigente.

A estos efectos **se permitirán** las siguientes actuaciones en los términos previstos en el Reglamento Forestal de Andalucía:

- a) Parques forestales
- b) Adecuaciones recreativas
- c) Zonas de acampada
- d) Aulas de la Naturaleza
- e) Senderos

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

#### **Artículo 49.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido por Legislación de Patrimonio Histórico (SNUP-PH)**

1. Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) de acuerdo con la Ley de 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, aquellos bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz de acuerdo con la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y los incluidos en el inventario de patrimonio de la Junta de Andalucía. Las normas que regulan esta categoría de suelo quedarán establecidas en el documento de aprobación inicial del presente P.G.O.U.

A estos efectos, le será de aplicación la citada normativa sectorial a los siguientes bienes:

DENOMINACIÓN	PATRIMONIO	INSCRIPCIÓN CATÁLOGO
DESPOBLADO DE LA LAGUNA	ARQUEOLÓGICO	290060001
MOLINO DE ENMEDIO	ETNOGRÁFICO	290060002
CERERÍA	ETNOGRÁFICO	290060003
MOLINO DE VALLEJO	ETNOGRÁFICO	290060004
MOLINO DE JOSÉ MARÍA	ETNOGRÁFICO	290060005
MOLINO DE CACHIRULO	ETNOGRÁFICO	290060006
MOLINO DEL VALDIVIA	ETNOGRÁFICO	290060007

2. Los suelos clasificados como SNUP-PH gozarán de un grado de protección integral, tanto arquitectónico como arqueológico según se establece en la legislación de Patrimonio Histórico. Toda actuación realizada en estos espacios deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

#### **Artículo 50.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido por Legislación de Espacios Naturales Protegidos - (SNUP-LIC)**

1. Constituyen esta categoría de protección todos los terrenos incluidos en los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) "Valle del Río Genal" protegido en virtud de la Directiva

Hábitat traspuesta a nuestro ordenamiento jurídico por el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre.

Los límites de dicho espacio se grafían en el plano de clasificación del término municipal.

2. Cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de los mencionados Lugares de Importancia Comunitaria deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

3. Los límites de este espacio así como su regulación de usos serán los establecidos cautelarmente por el presente planeamiento urbanístico. No obstante, con la aprobación por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma de un Plan de Ordenación de dichos espacios o figura equivalente se entenderá que la delimitación de los LIC que en la misma se establezca así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación.

#### **Artículo 51.- Suelo no urbanizable de especial protección por el Planeamiento Urbanístico. Protección Ambiental SNUP-PA).**

1. Tienen consideración de Espacios de Protección Especial Compatible aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

2. En el término municipal se protegen especialmente espacios de Protección Ambiental "Valle del Río Guadiaro", y "Valle del Río Genal"

3. Se consideran como **usos incompatibles** en esta clase de suelo:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b) Los parques de atracciones.
- c) Aeropuertos y helipuertos
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.
- f) La tala de árboles para transformación de usos

5. Se consideran los siguientes **usos compatibles**:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Informe de la Administración competente.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación



de ganado y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un estudio de integración ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y un Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 Km. Del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimientos de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 kms. 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 espacio protegido.
- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

No obstante todos los usos compatibles que se implanten en esta clase de suelo cumplirán las determinaciones de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza.

#### **Artículo 52.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido-Protección Arqueológica (SNUP-AO):**

Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que, por hallazgos casuales posteriores fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe favorable de técnico competente y en cumplimiento de la legislación sectorial vigente, según se grafía en el plano de clasificación del término municipal.

Las normas que regulan esta categoría de suelo se establecerán en el documento de aprobación inicial del presente P.G.O.U.

En el PGOU se establece el inventario de los siguientes bienes arqueológicos, si bien será el documento de aprobación inicial el que determinará los correspondientes niveles de protección:

Nº	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	PH	PROPUESTA INSCRIPCIÓN CGPHA
1	LOMA NOGALEJO	ROMANO	PA	SI
2	CORTIJO NOGALEJO	ROMANO	PA	SI
3	EL CANCHAL	ROMANO	PA	SI
4	LADERA DE LA ALBARIZA	ROMANO	PA	SI
5	CERRO GORDO	PREH. RECIENTE, IBÉRICO, ROMANO	PA	SI
6	EL CUCO	ROMANO	PA	SI
7	CORTIJO CARDÓN	MEDIEVAL	PA	SI
8	LOS PAJONES	ROMANO	PA	SI
9	LAS FLORES	ROMANO	PA	SI
10	LOS PEÑONCILLOS	ROMANO	PA	SI
11	EL ROMERAL	ROMANO	PA	SI
12	ARROYO LOS DIAMANTES	ROMANO	PA	SI
13	LOS DIAMANTES	ROMANO	PA	
14	LADERA SALITRE	ROMANO	PA	SI
15	ESPOLÓN SALITRE	ROMANO	PA	SI
16	ARROYO DEL MORAL	ROMANO	PA	SI
17	LOMA LA SILLA	INDETERMINADO	PA	
18	LOS CEMENTILLOS	INDETERMINADO		
19	BENAJAMÓN	MEDIEVAL, MODERNA	PA	SI
20	CORTIJO LA LAGUNA	ROMANO	PA	SI

**Artículo 53.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido-Protección Etnológica (SNUP-AQ):**

Se consideran incluidos en esta categoría los elementos del patrimonio etnológico identificados en la documentación gráfica.

En el PGOU se establece el inventario de los siguientes bienes etnológicos, si bien será el documento de aprobación inicial el que determinará los correspondientes niveles de protección:

## AVANCE DE NORMAS URBANÍSTICAS

Nº	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	PH	PROPUESTA INSCRIPCIÓN CGPHA
I	CORTIJO DE LA ALBARIZA	CONTEMPORÁNEA	PE	SI
II	POZO EL CANCHAL	CONTEMPORÁNEA	PE	SI
III	MOLINO DE JOSÉ MARÍA	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PE	SI
IV	MOLINO DEL SORDO	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PE	SI
V	MOLINO DE MARÍA COSA	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PE	SI
VI	MOLINO DE VALDIVIA	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PE	SI
VII	MOLINO VALLEJO	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PE	SI
VIII	BODEGA EL ROMERAL	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PE	SI
IX	BODEGA DE JUAN ESPAÑA	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PE	SI
X	FUENTE DE LAS PILAS	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PE	SI
XI	ALFAR DE LAS PILAS	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PE	SI
XII	PIEDRA ESCRITA	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PE	SI
XIII	ALJIBE PACHECO	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PE	SI
XIV	FUENTE LOS CEMENTILLOS	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PE	SI
XVI	FUENTE DE SAN ANTONIO	MODERNA	PE	SI
XVII	EL MOLINETE	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PE	SI
XVIII	MOLINO DE VILLALTA	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PE	SI
XIX	CAMINO DEL OPAYAL	CAMINO HISTÓRICO	PE	
XX	CAMINO DE CORTES	CAMINO HISTÓRICO	PE	SI
XXI	CAMINO DE LA ALBARIZA	CAMINO HISTÓRICO	PE	SI
XXII	CAMINO DE JIMERA	CAMINO HISTÓRICO	PE	SI
XXIII	CAÑ. REAL CORTES GAUCÍN	CAMINO HISTÓRICO	PE	SI
XXIV	CAMINO DE EL ROMERAL	CAMINO HISTÓRICO	PE	SI
XXV	V. DEL CAMINO DE RONDA	CAMINO HISTÓRICO	PE	SI
XXVI	CAMINO DE LAS PILAS	CAMINO HISTÓRICO	PE	SI
XXVII	CAMINO LOS CEMENTILLOS	CAMINO HISTÓRICO	PE	SI
XXVIII	CAMINO DE GENALGUACIL	CAMINO HISTÓRICO	PE	SI
XXIX	CAMINO DE BENARRABÁ	CAMINO HISTÓRICO	PE	SI
XXX	BODEGA BOTIJA	CONTEMPORÁNEA	PE	SI
XXXI	HORNO PAN LA LAGUNA	CONTEMPORÁNEA	PE	SI
XXXII	BODEGA VELÁZQUEZ	CONTEMPORÁNEA	PE	SI

Málaga, Abril 2006

Antonio Navarro Ruiz  
 ASESOR JURÍDICO  
 OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO

M<sup>a</sup> Carmen Moreno Avilés  
 ARQUITECTA DIRECTORA  
 OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO

**ANEXO DE LEGISLACIÓN GENERAL**

**LEGISLACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DEL TERRITRIO Y URBANISMO****Normativa estatal**

- Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones
- Artículos declarados vigentes por la ley 6/98 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística

**Normativa autonómica**

- Ley 1/1994 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan.
- Instrucción 2/2003 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la formulación y aprobación de los Planes Especiales de los espacios portuarios correspondientes a los puertos pesqueros y deportivos de Andalucía.
- Instrucción 1/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el procedimiento de aprobación provisional de instrumentos de planeamiento urbanístico según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Instrucción 3/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Dirección General de Urbanismo, sobre organización y funcionamiento del Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.
- Instrucción 4/2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes / Dirección General de Urbanismo, en relación con los informes a emitir por la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la implantación de parques eólicos en Andalucía, previstos en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efecto de lo previsto en la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Orden de 21 de febrero de 2006 por la que se delega la competencia para la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística

## PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y ESPECIAL

### ORDENACIÓN DEL TERRITRIO

- Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las bases y estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

### URBANISMO

- (En municipios sin planeamiento) Artículos vigentes de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Ámbito Provincial de Málaga (BOP 11 de julio de 1978)

### ESPACIOS NATURALES

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF) aprobado definitivamente por Resolución de 6 de Marzo de 1987, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 25 de mayo de 1987.
- Decreto 226/2001 de 2 de Octubre por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía
- Decreto 250/2003 de 9 de Septiembre de declaración de determinados Monumentos Naturales

**AGUAS**

- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de Cuenca del Sur
- Orden de 6 de septiembre de 1999 por el que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Sur aprobado por Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio
- Decreto 189/2002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauce Urbanos Andaluces

**VÍAS PECUARIAS**

- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**RESIDUOS**

- Resolución de 13 de enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos
- Acuerdo de 9 de diciembre de 1997 del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos de Andalucía
- Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía

**VÍAS DE COMUNICACIÓN**

- Acuerdo de 6 de septiembre de 2005 del Consejo de Gobierno por el que se aprueba la Red Autonómica a integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía y se crean las Comisiones Mixtas de Transferencias.

**TURISMO**

- Decreto 279/2005 de 20 de diciembre de formulación del Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía 2007-2010

**LEGISLACIÓN INSTITUCIONAL Y ORGANIZACIÓN**

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común
- Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local
- Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local
- Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Decreto 18/2006 de 24 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Ley 13/1995 de 18 de mayo de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 13/2003 de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa

**LEGISLACIÓN SECTORIAL****LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS****Normativa estatal**

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
- Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico

**Normativa autonómica**

- Decreto 240/2005 de 2 de noviembre por el que se regulan medidas excepcionales ante la situación de sequía en diversos municipios de Málaga



## **LEGISLACIÓN FORESTAL**

### **Normativa estatal**

- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes

### **Normativa autonómica**

- Ley 2/1992 de 15 de Junio Forestal de Andalucía
- Decreto 208/1997 de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
- Orden de 26 de enero de 2004 por la que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 5/1999 de 29 de junio de prevención y lucha contra los incendios forestales
- Artículo 2 y Anexo I del Decreto 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales
- Decreto 247/2001 de 13 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales

## **LEGISLACIÓN SOBRE VÍAS PECUARIAS**

### **Normativa estatal**

- Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias

### **Normativa autonómica**

- Decreto 55/1998 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias

## **LEGISLACIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS**

### **Normativa estatal**

- Ley 4/1989 de 27 de marzo de conservación de los espacios naturales protegidos y de la fauna y la flora silvestres
- Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres (RED NATURA 2000)
- Real Decreto 439/1990 de 30 de marzo por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

- Real Decreto 435/2004 de 12 de marzo por el que se regula el Inventario Nacional de Zonas Húmedas

#### **Normativa autonómica**

- Ley 2/1989 de 18 de Julio por la que se aprueba el inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 8/2003 de la Flora y la Fauna Silvestres
- Decreto 225/1999 de 9 de noviembre por el que se aprueba la regulación de desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía
- Decreto 95/2003 de 8 de abril por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro
- Decreto 98/2004 por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales

### **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PREVENCIÓN AMBIENTAL**

#### **Normativa estatal**

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación
- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas
- Orden de 15 de marzo de 1963, por la que se aprueba una instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas
- Decreto 2183/1968, de 16 de agosto, por el que se regula la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en las zonas de dominio público y sobre actividades ejecutables directamente por órganos oficiales

#### **Normativa autonómica**

- Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental

- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 297/1995 de 19 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental
- Decreto 153/1996 de 30 de abril de 1996 por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental

## **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA**

### **Normativa estatal**

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- Real Decreto 430/2004 de 12 de marzo por el que se establecen nuevas normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de grandes instalaciones de combustión y se fijan ciertas condiciones para el control de las emisiones a la atmósfera de las refinerías de petróleo
- Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
- Decreto 2107/1968 de 16 de agosto. Se dictan normas sobre régimen de poblaciones con altos niveles de contaminación atmosférica o de perturbaciones por ruidos y vibraciones
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre

### **Normativa autonómica**

- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía
- Decreto 74/1996 de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (en lo no derogado por el D. 326/2003)
- Orden de 26 de julio de 2005 por el que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica

## **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO**

### **Normativa estatal**

- Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español

**Normativa autonómica**

- Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía
- Decreto 19/1995 de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía
- Decreto 4/1993 de 26 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía
- Decreto 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas
- Orden de 22 de febrero de 2006 por la que se aprueban las instrucciones sobre redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Cultura.

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE COMERCIO INTERIOR**

- Ley 1/1996 de 10 de enero de Comercio Interior de Andalucía

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RESIDUOS****Normativa estatal**

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de Residuos tóxicos y peligrosos
- Real Decreto 1481/2001 de 27 de diciembre por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero
- Real Decreto 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrónicos y la gestión de sus residuos
- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos
- Real Decreto 9/2005 de 14 Ene. (relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados)

**Normativa autonómica**

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza
- Decreto 281/2002, de 12 de noviembre, por el que se regula el régimen de autorización y control de los depósitos efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias.

- Orden de 15 de noviembre de 2005 por la que se desarrolla el Decreto 281/2002, de 12 de noviembre, por el que se regula el régimen de autorización y control de los depósitos efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias en lo relativo a las actividades de las industrias agroalimentarias.
- Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía

## LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

### Normativa estatal

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones
- Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de ordenación de las Telecomunicaciones
- Real Decreto 424/2005 de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
- Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

### Normativa autonómica

- Decreto 201/2001, de 11 de septiembre, sobre autorizaciones para la instalación, modificación o reforma de las infraestructuras de telecomunicaciones en parques y parajes naturales y en montes públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía

## LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

### Normativa estatal

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

- Ley 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión.
- Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

#### **Normativa autonómica**

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 2/2003 de 12 de mayo de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía

### **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA**

#### **Normativa estatal**

- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano

### **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE TURISMO**

#### **Normativa estatal**

- Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre creación de campamentos de turismo (campings).
- Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales.
- Real Decreto 1634/1983, de 15 de junio, por el que se establecen las normas de clasificación de los establecimientos hoteleros.
- Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, por el que se dictan normas sobre los requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos.
- Orden de 28 de julio de 1966, sobre ordenación de los campamentos de turismo (campings).
- Orden de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico.
- Orden de 5 de julio de 1967, por la que se establecen normas sobre condiciones de habitabilidad de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico.

**Normativa autonómica**

- Ley 12/199 de 15 de diciembre del Turismo
- Decreto 20/2002 de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo
- Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo
- Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros
- Decreto 15/2004 de 27 de enero por el que se regulan las declaraciones de interés turístico de Andalucía

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CEMENTERIOS****Normativa estatal**

- Ley 49/1978, de 3 de noviembre, de enterramientos en cementerios municipales.

**Normativa autonómica**

- Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL****Normativa estatal**

- Orden de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio 1955 y 23 de febrero de 1968, al Texto Refundido y Revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento.
- Orden de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprueban las normas técnicas de diseño y calidad de viviendas sociales.
- Real Decreto Ley 31/1978 de 31 De Octubre por el que se establecen Normas sobre Construcción, Financiación, Uso, Conservación y Aprovechamiento de Viviendas de Protección Oficial.
- Real Decreto 3148/1978 de 10 de Noviembre de Desarrollo del Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de Octubre por el que se establecen normas sobre Construcción, Financiación, Uso, Conservación y Aprovechamiento de Viviendas de Protección Oficial.

- Orden de 3 de marzo de 1980, por la que se determinan las características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial

#### **Normativa autonómica**

- Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Orden de 20 de enero de 2006 relativa al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal en la segundas o posteriores transmisiones de viviendas calificadas como protegidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo
- Decreto 149/2003 de 10 de Junio por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.

### **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE MINAS**

#### **Normativa estatal**

- Ley 22/1973 de 21 de julio de Minas
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería

### **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

#### **Normativa estatal**

- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, contemplando las necesidades de espacio que requieren las personas con movilidad reducida

#### **Normativa autonómica**

##### **Andalucía**

- Decreto 72/1992 de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía
- Ley 1/1999 de 31 de marzo de atención a las personas con discapacidad



- Decreto 298/1995, de 26 de diciembre, por el que se aprueban los criterios para la adaptación de los edificios, establecimientos e instalaciones de la Junta de Andalucía y sus empresas públicas al Decreto 72/1992, de 5 de mayo.

### **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS**

#### **Normativa estatal**

- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **Normativa autonómica**

- Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía

### **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE HOSPITALES E INSTALACIONES SANITARIAS**

#### **Normativa estatal**

- Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios.

#### **Normativa autonómica**

- Decreto 16/1994, de 25 de enero, sobre autorización y registro de centros y establecimientos sanitario

### **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS Y PARQUES**

#### **Normativa estatal**

- Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte.
- Decreto 635/1968 de 21 de marzo, por el que se regulan las instalaciones deportivas en Centros de Enseñanza Primaria.
- Orden de 31 de mayo de 1960, sobre piscinas públicas.
- Orden de 12 de julio de 1961 por la que se someten las piscinas privadas a lo dispuesto en la de 31 de mayo de 1960, reguladora del funcionamiento de estas instalaciones de carácter público.
- Orden de 5 de junio de 1968, por la que se dictan normas técnicas sobre instalaciones deportivas de los Centros docentes de Enseñanza Primaria.

**Normativa autonómica**

- Ley 6/1998, de 14 de diciembre, del Deporte.
- Decreto 244/1988, de 28 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Parques Acuáticos al aire libre de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo.
- Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles
- Decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de Instalaciones Deportivas.
- Acuerdo de 16 de diciembre de 2003, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía.

**LEGISLACIÓN EN MATERIA INDUSTRIAL Y AGROPECUARIA****Normativa estatal**

- Decreto 118/1973 de 12 Enero por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario
- Ley 8/2003 de 24 de abril de sanidad animal
- Real Decreto 1547/2004 de 25 de junio por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas
- Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas

**Normativa autonómica**

- Decreto 59/2005 de 1 de Marzo por el que se establece el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de establecimientos industriales, así como su control, responsabilidad y régimen sancionador
- Resolución de 4 de noviembre de 1996 por la que se determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo.
- Orden de 26 de febrero de 2004 por la que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas en la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Decreto 14/2006 de 18 de enero por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía

- Decreto 173/2001 de 24 de julio por el que se crea y regula el Registro de Industrias Agroalimentarias
- Orden de 21 de marzo de 2006 por la que se regula la ordenación zootécnica y sanitaria de las explotaciones equinas y su inscripción en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.

## **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

### **Normativa estatal**

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02)
- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

## **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ELECTRICIDAD**

### **Normativa estatal**

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

### **Normativa autonómica**

- Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados
- Orden de 30 de septiembre de 2002, por la que se regula el procedimiento para priorizar el acceso y conexión a la red eléctrica para evacuación de energía de las instalaciones de generación contempladas en el Real Decreto 2818/1998, sobre producción de energía eléctrica por instalaciones abastecidas por recursos o fuentes de energías renovables, residuos y cogeneración

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INSTALACIONES DE GAS****Normativa estatal**

- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural
- Orden de 18 de noviembre de 1974, por la que se aprueba el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDIFICIOS DOCENTES****Normativa autonómica**

- Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ESTACIONES DE SERVICIO****Normativa estatal**

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos
- Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas.
- Real Decreto 155/1995, de 3 de febrero, por el que se suprime el régimen de distancias mínimas entre establecimientos de venta al público de carburantes y combustibles petrolíferos de automoción.
- Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la distribución de carburantes, en desarrollo de la Disposición Adicional Primera de la Ley 34/1992, de ordenación del sector petrolero.