

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ZAFARRAYA**



N.01 - NORMATIVA URBANÍSTICA DE RÉGIMEN GENERAL

Contenido documentos

MEMORIAS

- M01-MEMORIA INFORMATIVA
- M02-MEMORIA JUSTIFICATIVA
- M03-ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
- M04-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. PROGRAMA ACTUACIÓN, INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- M05-ESTUDIO HIDROLÓGICO
- M06-M06-DETERMINACIONES EN MATERIA DE AGUAS Y CICLO INTEGRAL DE AGUA
- M07-INVENTARIO ACTIVIDADES CONTAMINANTES
- M08-INVENTARIO EDIFICACIONES SNU
- M09-RESUMEN AMBIENTAL
- M10-INFORME DE ASENTAMIENTOS

NORMATIVA

- N01-NORMATIVA URBANÍSTICA DE RÉGIMEN GENERAL
- N02-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN
- N03-FICHAS URBANÍSTICAS
- N04-CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO

ANEXOS - INFORMES

- X01 - INFORMES DE ALEGACIONES
- X02 - INFORME DE REPOSICIÓN
- X03 - RESULTADOS DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA DE ESTUDIO
- X04 - INFORME DE TELECOMUNICACIONES
- X05 - INFORME DE CONTESTACIÓN AL INFORME DE VERIFICACIÓN
- X06 - INCORPORACIÓN DE ASPECTOS AMBIENTALES, RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CAMBIOS INTRODUCIDOS A LOS DOCUMENTOS DURANTE SU TRAMITACIÓN AMBIENTAL
-

PLANIMETRÍA

INFORMACIÓN	ORDENACIÓN
1. Encuadre Territorial	1.1. Estructura General del Territorio
2. Topografía	1.2. Usos Globales, Dotaciones y Sistemas Generales
3. Geología	1.3. Figuras de Protección
4. Geotécnico	1.4. Catálogo de caminos
5. Hidrológico	1.5 Infraestructura Hidráulica
6. Usos del Suelo	1.6. a/b Inundabilidad
7. Unidades Homogéneas (UAH)	2.1. Clasificación de Suelo. Zafarraya
8. Afecciones territoriales	2.2. Clasificación de Suelo. El Almendral
9. Red de Abastecimiento	3.1. Usos Pormenorizados. Zafarraya
10. Red de Saneamiento	3.2. Usos Pormenorizados. El Almendral
11. Alturas Edificaciones	4.1. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. Zafarraya
12. Estado Pavimento y Alumbrado	4.2. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. El Almendral
13. Edificaciones SNU	5.1. Catálogo General de Protección. Zafarraya
14. DSU-Planeamiento vigente	5.2. Catálogo General de Protección. El Almendral
15. Catastro	6.1. Alineaciones y Rasantes. Zafarraya
Riesgos naturales - a / b	6.2. Alineaciones y Rasantes. El Almendral
16. Edad de la edificación	7.1. Zonificación Acústica y lumínica. Zafarraya
17. Uso de la Edificación	7.2. Zonificación Acústica y lumínica. El Almendral
	0.1 - Resumen ejecutivo - Clasificación
	0.2. - Resumen ejecutivo - Calificación

Fases redacción, ediciones y revisiones

- El Contrato de Consultoría y Asistencia para la redacción del PGOU de Zafarraya se hace efectivo con fecha de 8 de mayo de 2009.
- En 26 de febrero de 2010 se aprueba, en Pleno Corporativo, el documento de Aprobación Inicial del P.G.O.U. y se publica en BOP con fecha de 24 de mayo de 2010, quedando en exposición pública por periodo de un mes.
- El 29 de junio de 2012 se aprueba la modificación de la Aprobación Inicial del PGOU de Zafarraya y publicado en el BOP con fecha del 23 de julio de 2012,
- En Julio 2016 se elabora el documento que se aprueba el mismo mes provisionalmente quedando en exposición pública
- En Diciembre 2016 se elabora informe de Alegaciones y se incorpora correcciones aprobadas por el Pleno Municipal.
- En septiembre de 2017 se incorpora al documento del Plan General las condiciones impuestas por los informes de verificación y se elabora el correspondiente Informe - Certificación del redactor del instrumento de planeamiento en la que se acredite dicho cumplimiento.
- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el veinticuatro de noviembre de 2017, aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Zafarraya, con la adecuación a los condicionantes señalados en la declaración ambiental estratégica (expediente EAE/1484/2010).
- Se abrió el correspondiente periodo de Alegaciones al documento, durante el cual se recibió 4 alegaciones.
- Posteriormente se recibió un recurso de reposición sobre una alegación recibida durante el periodo de exposición de la Aprobación Provisional de 2016.
- En 2020, se perfecciona el presente documento, incorporando reciente normativa urbanística derivada de las últimas modificaciones legislativa el reciente Decreto Ley 2/2020.
-

La redacción de este documento de PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO al Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Zafarraya ha sido realizado por FFGeo Territorio y Movilidad B-18572792), por encargo de su Excelentísimo Ayuntamiento. Granada, en Septiembre de 2020.

EQUIPO REDACTOR

Jörg Fischer	Doctor Geógrafo. Hidrólogo
Miguel Martín Heredia	Arquitecto
Rafael Fuentes-Guerra	Geógrafo. Técnico Urbanista
Fabián Mesa Millán	Biólogo
Jesusa Vega Pérez,	Abogada urbanista.
Lucía Lara Garzón,	Lda. Ciencias Ambientales
José Gálvez Salinas,	Ldo. Ciencias Ambientales
Rafael Pedrosa Quintero	Geógrafo

(FFGeo S.L.) Control documentos

Contenido	X_ZAFARRAYA N01-NORMATIVA_1803	Puesto	Firma
Revisa	Responsable	Tec. Responsable	
Verifica	MMH	Tec. Responsable	
Registros de ediciones	JFR	Fecha	
Nº	Motivación	Referencia	Revisa
1	Avance	0906	06/2009
2	Ap. Inicial	1002	02/2010
3	Ap. Inicia	1206	20/02/2012
4	Ap. Provisional	1607	15/07/2016
5	Ap. Provisional	1612	19/12/2016
6	Condicionado	1711	15/11/2017
7	Condicionado	1803	28/03/2018
8	Subsanación	2008	28/08/2020

Índice de contenido

1.	PREÁMBULO Y RÉGIMEN JURÍDICO	11
2.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	11
2.1.	CONTENIDO DE LAS NORMAS	11
2.2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	11
2.3.	OBJETIVOS	11
2.4.	DETERMINACIONES	12
2.5.	VIGENCIA, REVISIONES Y MODIFICACIONES	12
2.6.	EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PGOU. OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO	13
2.7.	.DIVISIÓN DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	14
3.	PROCEDIMIENTOS. NORMAS DE ACTUACIÓN E INTERVENCIÓN ...	15
3.1.	DESARROLLO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO	15
3.1.1	Suelo urbano	15
3.1.2	Suelo urbanizable	16
3.1.3	Suelo no urbanizable	17
3.2.	SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	17
3.2.1	Sistemas Generales previstos en el Plan General	17
3.3.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO ..	18
3.3.1	Compensación	18
3.3.2	Cooperación	18
3.3.3	Expropiación	18
3.3.4	Modos de intervenir en la gestión ayuntamiento y particulares	18
3.4.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	19
3.4.1	Publicidad del planeamiento	19
3.4.2	Consulta directa	19
3.4.3	Consultas previas	20
3.4.4	Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo	20
3.5.	INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO	20
3.5.1	El Patrimonio Municipal de Suelo (PMS)	20
3.5.2	Bienes y recursos integrantes:	20
3.5.3	Destino y disposición de los bienes	21
3.5.4	Inventario y Registro	21
3.5.5	Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto	21
3.5.6	Reservas de suelos	21
3.6.	ACTUACIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. PRINCIPIOS DE INTERVENCIÓN	22
3.6.1	Competencia municipal	22
3.6.2	Solicitud de licencia: Requisitos previos	22
3.6.3	Deberes y derechos inherentes a la licencia	22
3.6.4	Obligación de edificar	22
3.7.	LICENCIAS URBANÍSTICAS	22
3.7.1	Actividades sujetas a licencia	22
3.7.1.1	Licencias de obra y usos de carácter provisional	25
3.7.2	Requisitos para el otorgamiento de licencia	26
3.7.3	Tramitación	26
3.7.4	Deficiencias subsanables en el proyecto	27
3.7.5	Licencias condicionadas	27
3.7.6	Licencias de obra con eficacia diferida	27
3.7.7	Licencias concedidas por inactividad de la Administración	28
3.7.8	Modificación de licencias	28
3.7.9	Transmisión de licencias	28
3.7.10	Revocación de licencias	28
3.7.11	Caducidad de licencias	28
3.7.12	Suspensión de licencias	29
3.7.13	Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma ..	29
3.8.	CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS	30
3.8.1	Obligaciones de conservación	30
3.8.2	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato	31
3.8.3	Costeamiento de las obras de conservación	32
3.8.4	Obligación de rehabilitar	32
3.8.5	Costeamiento de las obras de rehabilitación	33
3.8.6	Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento	33
3.8.7	Procedencia de la declaración de ruina	33
3.8.8	Declaración de ruina	34
3.8.9	Inaplicabilidad de la demolición	35
3.8.10	Urgencia y peligro inminente	35
3.8.11	Obligación de cumplimiento de las normas de protección	35
4.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	35
4.1.	RED DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	35
4.1.1	Protección de carreteras y caminos	35

4.1.1.1	Protección por Zona de Reserva por Planificación de carreteras	36	4.3.15	Protección de cauces y riberas de ríos en sus márgenes	49
4.1.2	Vías férreas	37	4.3.16	Zonas de protección de vistas	49
4.1.3	Servidumbres aeronáuticas.....	37	4.3.17	Normas de protección en zonas de interés arqueológico	49
4.1.4	Energía eléctrica, alta tensión	37	4.3.18	Biodiversidad y Geodiversidad	49
4.1.5	Protección de cauces públicos, lagos y embalses.....	38	4.3.19	Lugar de Interés Comunitario Sierra de Loja, actualmente declarado Zona Especial de Conservación (ZEC) perteneciente a la Red Ecológica Europea Natura 2000	50
4.1.6	Protección de los ámbitos inundables	38			
4.1.7	Protección del sistema de sumideros de los Llanos	40	5.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.....	50
4.2.	MEDIO AMBIENTE	40	5.1.	USOS GENÉRICOS.....	50
4.2.1	Preservación de la calidad de las aguas frente a actividades de nueva implantación.....	40	5.1.1	Definición y tipos de usos genéricos	50
4.2.2	Protección de la riqueza piscícola	41	5.2.	USOS GLOBALES	50
4.2.3	Contaminación atmosférica.....	41	5.2.1	Definición de usos globales.....	50
4.2.4	Contaminación acústica.....	41	5.2.2	Uso característico (o uso predominante): es el uso predominante o mayoritario en un ámbito, sector, edificio o parcela independiente; para que dicho uso no se altere y pase a ser otro uso, deberá mantenerse en un porcentaje mayor del 50% entre los distintos usos posibles del ámbito, o en su caso, en un porcentaje superior si así se determina en la Normativa del plan urbanístico.	51
4.2.5	Protección de las aguas subterráneas.....	42	5.2.3	Uso compatible (o uso permitido): es aquél uso permitido cuya implantación puede coexistir con el uso característico sin perder éste ninguna de las características y condiciones que le son propias dentro del ámbito, sector, edificio o parcela delimitado.	51
4.2.6	Contaminación lumínica	42	5.2.4	Uso Incompatible (o uso prohibido): es aquel uso que queda expresamente prohibido dentro del ámbito, sector, edificio o parcela delimitado, por ser incompatible con el uso característico.	51
4.2.7	Pescaderías, carnicerías y vaquerías	43		Compatibilidad entre usos: la compatibilidad o no entre usos, se determina en función del porcentaje entre ellos, de los metros cuadrados de techo edificable de cada uno de los usos dentro del ámbito que se determine en referencia al uso característico o predominante.	51
4.2.8	Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales	44	5.2.5	Uso Global Residencial.....	51
4.2.9	Fábricas de cemento	44	5.2.6	Uso Global Industrial.....	52
4.2.10	Vehículos de motor	44	5.2.7	Uso Global Terciario	52
4.2.11	Ruidos y vibraciones	44	5.2.8	Uso Global Turístico	52
4.2.12	Explosiones e incendios.....	44	5.3.	USOS PORMENORIZADOS	52
4.2.13	Incendios forestales	44	5.3.1	Definición de usos pormenorizados	52
4.2.14	Riesgos mecánicos	45	5.3.2	Usos Pormenorizados del genérico residencial	52
4.3.	ECOSISTEMAS Y PAISAJE	45	5.3.3	Usos Pormenorizados del genérico Industrial.....	54
4.3.1	Disposiciones generales.....	45	5.3.4	Usos Pormenorizados del genérico Terciario	55
4.3.2	Silos para cereales y depósitos de agua	45			
4.3.3	Nuevas carreteras.....	45			
4.3.4	Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto	46			
4.3.5	Repoblaciones forestales	46			
4.3.6	Servicios de carretera	46			
4.3.7	Edificación	47			
4.3.8	Basureros y estercoleros	47			
4.3.9	Imágenes y símbolos en las cumbres de montaña.....	47			
4.3.10	Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, etc.	47			
4.3.11	Parajes naturales	48			
4.3.12	Singularidades paisajísticas	48			
4.3.13	Edificios existentes de interés para el paisaje de la zona	48			
4.3.14	Zonas rurales y yacimientos arqueológicos.....	48			

5.3.5	Usos Pormenorizados del genérico Equipamiento.....	55
5.3.6	Usos Pormenorizados del genérico Espacios Libres.....	56
5.3.7	Usos Pormenorizados del genérico Infraestructuras.....	56
6.	MEDIDAS PARA LA ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN ZAFARRAYA.....	57
6.1.	DISPOSICIONES GENERALES.....	57
6.1.1	Objeto de las medidas urgentes de adecuación.....	57
6.1.2	Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio	57
6.2.	RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.....	57
6.2.1	Competencia y normas generales del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.....	57
6.2.2	Inicio e instrucción del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.....	58
6.2.3	Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.....	58
6.2.4	Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.....	58
6.3.	PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES.....	59
6.3.1	Objeto del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.....	59
6.3.2	Plan Especial de Adecuación.....	59
6.4.	INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	60
6.4.1	Identificación y delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable para su incorporación al planeamiento general.....	60
6.4.2	Criterios para la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable.....	60
6.4.3	Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable incorporados al planeamiento general.....	61
6.4.4	Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares incompatibles con la ordenación urbanística.....	62
6.4.5	Incorporación como SUNC en el PGOU de Zafarraya de los asentamientos irregulares ubicados en fuera de la DSU.....	62
7.	SUELO URBANO.....	62
7.1.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	62
7.1.1	Definición.....	62
7.1.2	Ejercicio de la facultad de edificar.....	63
7.1.3	Obligaciones de los propietarios.....	63
7.2.	SUELO URBANO EN LOS NÚCLEOS DE ZAFARRAYA Y EL ALMENDRAL.....	63
7.2.1	Normas específicas para cada zona.....	63
7.2.2	Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano.....	64
7.2.3	Zonas homogéneas en el núcleo de Zafarraya.....	64
7.2.4	Zonas homogéneas en el núcleo de El Almendral.....	65
7.2.5	Suelo Urbano no Consolidado.....	66
7.2.6	Áreas de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado sometido a Unidades de Ejecución.....	66
7.2.7	Zonas homogéneas en el núcleo de El Almendral.....	68
8.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	71
8.1.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	71
8.1.1	Ámbito del planeamiento parcial.....	71
8.1.2	Obligaciones y cargas de los propietarios.....	71
8.1.3	Deber de urbanizar.....	72
8.1.4	Regulación de la ordenación y la edificación.....	72
8.2.	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACIÓN PARA CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.....	73
8.2.1	Aprovechamiento medio.....	73
8.2.2	Coeficiente de Uso.....	73
8.2.3	Programación.....	73
8.2.4	Viviendas de protección y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.....	74
8.2.5	Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes. Densidad.....	74
8.2.6	Sectores de Suelo urbanizable Sectorizado.....	74
8.2.7	Sectores de Suelo urbanizable no sectorizado.....	74
8.2.7.1	Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.....	75
8.2.7.2	Derechos de los propietarios.....	76
8.2.7.3	Obligaciones de los propietarios.....	76
8.2.8	Ámbito de los Planes de Sectorización.....	76
8.2.8.1	Condiciones urbanísticas de las áreas.....	76
9.	SUELO NO URBANIZABLE.....	77
9.1.	CONCEPTO.....	77

9.2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO	77	10.3.1	Suelo No Urbanizable de Vías Pecuarias. Protección	95
9.3.	CATEGORÍAS	77	10.3.2	SNU de protección de aguas.....	96
9.3.1	SNU	77	10.3.3	SNU de Protección de Carreteras	98
9.4.	CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODOS LOS USOS.	78	10.3.4	Montes públicos.....	99
9.5.	CONDICIONES DE USO	79	10.3.5	Bienes de interés Cultural.....	99
9.5.1	Usos característicos	79	10.3.6	Lugar de Interés Comunitario. ZEC (red Natura 2000)	100
9.5.2	Usos permitidos	79	10.4.	EQUIPAMIENTO HIGIÉNICO-SANITARIO	101
9.6.	EDIFICACIONES PERMITIDAS.....	79	10.5.	INVERNADEROS	101
9.6.1	Tipos.....	79	10.5.1	Regulación de los invernaderos	101
9.6.2	Condiciones de las edificaciones.....	81	10.6.	FIGURAS DE PROTECCIÓN	101
9.7.	Clasificación, identificación y normas mínimas de habitabilidad de Edificaciones aisladas	85	10.6.1	Suelo LIC/ZEC (red Natura 2000).....	101
9.7.1	Clasificación, identificación y normas mínimas de habitabilidad de las edificaciones aisladas	85	10.6.2	Red Natura 2000. Lugares de Interés Comunitario en Andalucía.....	101
9.8.	ESTRUCTURA PARCELARIA, UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN Y OCUPACIÓN	85	10.6.3	Cementerios.....	102
9.9.	ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.....	86	10.6.4	Líneas de transporte de energía	103
9.10.	PLANES ESPECIALES Y PROYECTOS DE ACTUACIÓN	87	10.6.5	Servidumbre aeronáutica.....	103
9.11.	NÚCLEO DE POBLACIÓN. CONCEPTO	87	10.6.6	Ámbitos territoriales de los bienes culturales inscritos en el CGPHA.	103
9.12.	SEGREGACIÓN DE FINCAS	88	10.6.7	Bienes de interés Cultural.....	104
9.13.	CERRAMIENTOS DE FINCAS	89	10.6.8	Suelos de protección arqueológica	104
10.	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SNU	89	11.	LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	105
10.1.	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU 1.)	89	11.1.	GENERALIDADES.....	105
10.2.	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	89	11.2.	CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO	105
	Condiciones específicas para las distintas categorías del P.E.M.P.F.....	90	11.3.	INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....	105
10.2.1	AG-11. Paisajes agrarios singulares	92	11.3.1	Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica.....	106
10.2.2	CS.-8 Complejos serranos de interés ambiental Se establecen los siguientes supuestos aplicables al término de Zafarraya:.....	93	12.	LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y ARQUEOLÓGICOS.....	106
10.2.3	SNU de Protección de Caminos rurales (SNU 2.3.)	94	12.1.	Espacios naturales especialmente protegidos	106
10.2.4	SNU de Protección cautelar de áreas forestales privadas (SNU 2.4.)	94	12.2.	Espacios de Alto Valor Ecológico y Paisajístico	106
10.2.5	SNU de especial protección por yacimientos arqueológicos, (SNU 2.5).....	95	12.3.	ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	106
10.3.	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.....	95	12.3.1	Calificación en Grados	107
			13.	MEDIDAS CORRECTORAS DE LA APLICACIÓN DE NORMATIVA SECTORIAL.....	107
				Contaminación atmosférica	108
			13.1.	Calidad ambiental del suelo	108
			13.2.	Residuos peligrosos	109
			13.3.	Gestión de residuos de construcción y demolición.....	110

13.4.	Calidad del Agua y eficiencia de uso del recurso	110
13.5.	Vías Pecuarias:	111
14.	EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	111
14.1.	Crterios y objetivos del Catálogo	112
14.2.	Catálogo de Patrimonio Arquitectónico	112
14.2.1	Protección BIC. BIC.....	112
14.2.2	ESCUDOS Y HERÁLDICAS (BIC*)	112
14.3.	Definición de los niveles de Protección	112
14.4.	Obras permitidas para cada nivel de protección.....	113
14.4.1	Bienes de Interés Cultural (BIC).....	113
14.4.2	Escudos y heráldicas (BIC*)	113
14.4.3	Protección Integral. IN.	113
14.4.4	Protección Global. GB.	114
14.4.5	Protección Parcial. P.	114
14.4.6	Protección Ambiental. A.	114
14.5.	Catálogo de patrimonio arqueológico	114
14.5.1	Zona arqueológica del Almendral.....	115
14.6.	Catálogo de patrimonio etnológico	115
14.7.	Niveles de protección, obras permitidas y protección de usos	115
14.7.1	IN. PROTECCIÓN INTEGRAL.....	116
14.7.2	GB. PROTECCIÓN GLOBAL	116
14.7.3	P. PROTECCIÓN PARCIAL.....	117
14.7.4	A. PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	118
14.8.	Definición genérica de los tipos de obra.....	120
14.9.	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES.....	124
14.9.1	NIVELES DE PROTECCIÓN.....	124
	Protección Integral (EN-PI)	124
15.	DISPOSICIÓN ADICIONAL.....	124
16.	DISPOSICIÓN TRANSITORIA.....	124
17.	ÍNDICES	127
18.	ANEXO: TRANSCRIPCIÓN LITERAL DEL TRAZADO DE LAS VÍA PECUARIAS DEL MUNICIPIO	128

1. PREÁMBULO Y RÉGIMEN JURÍDICO

Con la aprobación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se dota a los Ayuntamientos de una herramienta urbanística básica, con clara vocación de estabilidad, que facilitará el ejercicio de las competencias municipales en materia urbanística.

La correcta aplicación de las determinaciones urbanísticas autonómicas, y el desgaste y sobrada conclusión de la ejecución de la Delimitación de Suelo Urbano (D.S.U.) vigente exige que se revise el documento de planeamiento existente. Se muestra dicha revisión procedente para hacer acorde con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el planeamiento del municipio.

El objetivo de la Normativa Urbanística del PGOU es adecuar la realidad municipal, los nuevos ámbitos objeto de desarrollo, y ámbitos de protección a las prescripciones de la legislación aplicable.

El presente documento se remite en bloque a la normativa de aplicación vigente, a las normas que las sustituyan, y al resto de la legislación sectorial urbanística, técnica, medio ambiental y de Patrimonio Histórico, tanto estatal como autonómica, de régimen local y de procedimiento administrativo aplicables.

2. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

2.1. CONTENIDO DE LAS NORMAS

El Plan General de Ordenación Urbanística de Zafarraya contiene en su conjunto la ordenación urbanística de todo el territorio del término municipal, con una normativa y determinaciones encaminadas a conseguir un aprovechamiento racional de sus recursos naturales que lleve aparejada la potenciación de las connotaciones ambientales, paisajísticas, culturales e históricas del medio rural y urbano. En definitiva, se dota al municipio de

Zafarraya de un régimen de planeamiento preciso dirigido a su desarrollo, protección y conservación.

Su contenido responde a lo dispuesto en la LOUA, con respeto al desarrollo establecido en el Reglamento de Planeamiento, Reglamentos de Gestión Urbanística, y de Disciplina, -en lo compatible con la LOUA-, en la Ley 1/1994, de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre), y restante legislación estatal o autonómica sectorial de aplicación.

Quedan derogadas la D.S.U. del Municipio de Zafarraya, que se sustituyen con la entrada en vigor del presente PGOU, salvo situaciones o efectos de transitoriedad derivados del propio PGOU o legislación urbanística.

2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito territorial sujeto a las determinaciones de Planeamiento del PGOU alcanza a la totalidad del término municipal de Zafarraya.

Quedará sujeta por tanto a la presente Normativa toda actividad urbanística y edificatoria relativa al uso del suelo, subsuelo y vuelo que se desarrolle dentro del espacio físico a que se refiere el párrafo anterior.

El PGOU incorpora el catálogo de bienes, y criterios generales de protección, fines y observaciones que habrán de tenerse en cuenta al momento de redactar los Planes Especiales de Protección.

2.3. OBJETIVOS

El objetivo prioritario no es otro que la ordenación integral del territorio del municipio, con la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable con sus correspondientes categorías, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que

integran el suelo urbanizable, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable, y estableciendo, para cada una, su régimen jurídico y normas para su desarrollo y ejecución o, en su caso, preservación del proceso urbanizador.

Además, se busca la protección, recuperación y mejora urbana de los núcleos de población a través de los instrumentos de ordenación, catalogación y normativos recogidos en el presente PGOU en redacción. Con ello se asegura de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 A) de la LOUA, la adecuada conservación, protección y mejora de los ámbitos, su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio, así como el mantenimiento, en lo sustancial, de las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

También se efectúa la definición y concreción de las Determinaciones de Ordenación Estructural, de acuerdo y con respeto a la D.S.U. de Zafarraya a la LOUA y la integración de la ordenación dispuesta en los Planes de Ordenación del Territorio.

Otro objetivo es la definición y previsión de redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos.

También se hace una consideración de las necesidades de Viviendas de Protección Pública.

Por último, se introducen las innovaciones urbanísticas procedentes de interés tanto sobre clasificaciones de suelo como sobre elementos de protección.

2.4. DETERMINACIONES

Contiene este documento las determinaciones exigidas en el art. 10 de la LOUA. Además, se incorporan determinaciones precisas, propias del planeamiento especial tales como normas, planos y catálogos cumpliendo así con lo previsto en la Ley del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/85, art.

20 y 81) y Ley del Patrimonio Histórico Artístico de Andalucía (Ley 1/91, art. 32), en lo que se refiere a bienes de Interés cultural y la Ley de la Gestión Integral de la Calidad Ambiental (Ley 7/2007 de 9 de julio) en lo que se refiere a la protección de espacios naturales.

2.5. VIGENCIA, REVISIONES Y MODIFICACIONES

a) Vigencia. El PGOU, entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.J.A., así como de la normativa íntegra y mantendrá su vigencia indefinida en tanto no sufra innovación. La innovación de la ordenación establecida en el PGOU se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. El procedimiento a seguir para la innovación (revisión o modificación), del PGOU, y del resto de instrumentos de planeamiento será el establecido en los artículos 36 a 38 de la LOUA.

b) Revisión. Con la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU, y en todo caso, cuando se produzca la alteración sustancial de la ordenación estructural del mismo. También puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Se recomienda la revisión de estas normas a los ocho años de la fecha de su aprobación definitiva, o bien cuando se cumplan cualquiera de los siguientes supuestos:

- Cuando los supuestos y previsiones hayan quedado obsoletos, por la variación sustancial de las formas o ritmos de vida de carácter socio-económico que incidan en el desarrollo urbanístico del municipio, haciéndose necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, o respecto a la clasificación de suelo en cuanto a usos, intensidades de ocupación o cualquier otra determinación.

- Cuando se agote la capacidad del planeamiento.
- Cuando así lo establezca una figura de Planeamiento de rango superior.
- c) Modificación. Sólo podrá modificarse la presente figura, en los términos establecidos en el art. 38 de la LOUA cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.

Las propuestas de modificación, a iniciativa del Municipio o las que promueva la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la ordenación general.

d) No alcanzarán la consideración de modificaciones del Plan General:

- La delimitación de nuevas unidades de ejecución no previstas en el Plan General.
- Las mejoras sobre las determinaciones no vinculantes, expresadas en las fichas de planeamiento.
- Las alteraciones, mediante el instrumento de desarrollo Plan Parcial o Plan Especial, de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que podrán también tramitarse de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales. Habrán de quedar en cualquier caso suficientemente justificado el carácter no estructural de la determinación alterada.
- La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

Cualquiera de las alteraciones o mejoras descritas en el apartado d), precisará, de oficio o a instancia de parte, de justificación expresa y suficiente de la necesidad de la alteración propuesta y de su carácter de revisión del Plan, la no alteración del modelo territorial, y correspondiente

incremento de espacios libres y dotaciones, cuando la alteración suponga un incremento de aprovechamiento materializable.

2.6. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PGOU. OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

1. La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

2. La aprobación del PGOU supone la obligatoriedad del cumplimiento exacto de sus disposiciones y determinaciones, tanto para el Ayuntamiento, y demás sujetos públicos, como para los particulares.

No obstante, con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos conforme al artículo 34 c) LOUA, podrá el Ayuntamiento, autorizar usos u obras no previstos en la figura de planeamiento.

2.7. .DIVISIÓN DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A partir de la aprobación de estas Normas, a efectos de diferenciar el régimen jurídico del suelo y permitir el desarrollo y correcta aplicación de esta Normativa, el territorio del término municipal queda dividido en:

- Suelo urbano. Constituirán este tipo de suelo los terrenos comprendidos dentro de la línea grafiada en el plano para tal fin, por reunir los requisitos establecidos en el art. 45 de la LOUA. Se subclasifica en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
- Suelo urbanizable. Es el destinado por el PGOU a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Son aquellas áreas que se declaren aptas para la urbanización en los planos correspondientes, en coherencia con lo establecido en el art. 47 de la LOUA, el PGOU puede dividirlo en las categorías de suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado.
- Suelo no urbanizable. Constituye el suelo no urbanizable el destinado a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y a la protección del medio ambiente, y por tanto preservado del proceso del desarrollo urbano y no incluido en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los apartados anteriores por estar en alguna de las situaciones descritas en el art. 46 de la LOUA.

Dentro de este suelo se definen determinadas áreas de protección especial. Integran estas, aquellas partes del territorio calificadas como suelo no urbanizable, a las que las Normas otorgan una protección especial, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales en especial arqueológicos o para la defensa de la flora o el equilibrio ecológico.

3. PROCEDIMIENTOS. NORMAS DE ACTUACIÓN E INTERVENCIÓN

3.1. DESARROLLO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

El desarrollo y ejecución del PGOU, se llevará a cabo según los diferentes instrumentos jurídicos y formas de actuación establecidas en la legislación urbanística para cada uno de los ámbitos territoriales en que queda dividido por su clasificación.

3.1.1 Suelo urbano

A) Definición y categorías:

- a) Suelo urbano consolidado: En este suelo el PGOU establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.
- b) Suelo urbano no consolidado: que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística. Puede delimitar sobre ellos Unidades de Ejecución o no.

B) Condiciones para la edificación: El suelo urbano, además de las limitaciones que le impongan estas Normas estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la parcela merezca la calificación de solar o bien, se garantice la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización (art. 149 LOUA y 39.1 R.G.).

Los edificios e instalaciones que resultaren disconformes con las determinaciones del nuevo planeamiento serán calificados como fuera de ordenación; con carácter general podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de mejora o reforma e incluso parciales y circunstanciales de consolidación, cuando se encuentren en situación de fuera de ordenación parcial (las instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación. En ningún caso estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la edificación respecto de una hipotética expropiación posterior.

En concreto y sobre las zonas homogéneas en el núcleo tradicional de Zafarraya y el Almendral, las edificaciones con más de 2 plantas de altura, posteriores a la DSU, con mayor aprovechamiento superior al 10% respecto al reconocido por la regulación urbanística vigente, quedan parcialmente fuera de ordenación. Su declaración será conforme al procedimiento establecido en el Título I del Decreto Ley 2/2020, así como su régimen jurídico.

Quedan fuera de ordenación y son totalmente incompatibles las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, que ocupen suelo destinado a zonas verdes o equipamientos, y sistemas generales y locales.

C) Planeamiento de desarrollo y suelo urbano.

- a) Planes parciales de ordenación. Podrán formularse para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 13 de la LOUA. Contendrán la documentación indicada en los art.57 a 64 del RP.
- b) Estudios de Detalle. Podrán formularse para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 15 de la LOUA y con las limitaciones que establece el mismo artículo en su apartado 2. Contendrán la documentación indicada en el art. 66 del RP.

- c) Planes especiales. En desarrollo de las previsiones establecidas en estas Normas, podrán formularse Planes Especiales, con cualquiera de las finalidades establecidas en el art. 14 de la LOUA y art. 76.2 del R.P. Asimismo, y según establece el apartado 3 del mismo artículo, podrán redactarse estos Planes en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, incluso en el caso de que dichas Normas no contuvieran las previsiones detalladas oportunas. Contendrán la documentación y determinaciones que establece el art. 77 del R.P.

D) Régimen del Subsuelo

- Se parte de la regulación establecida en el art. 49.3 de la LOUA. A ese respecto, el aprovechamiento del subsuelo queda en todo caso subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Junto a estas limitaciones se estará a lo regulado en esta Normativa sobre actuaciones en zonas de protección arqueológica en suelo urbano y urbanizable.

Tiene la condición de dominio público municipal:

El subsuelo que esté bajo zonas de dominio público sin solución de continuidad.

No obstante, cuando de conformidad con lo previsto en la legislación, los instrumentos de ordenación urbanística, destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o usos privados y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario, conforme establece el artículo 26 del TR Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Podrá el Ayuntamiento mediante Ordenanza regular los precios y condiciones para la viabilidad de dicha ordenación.

E) Régimen de la Vivienda Protegida

1. El Plan General ha reservado en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
2. Deberá el planeamiento de desarrollo en todo caso cuantificar y localizar las reservas para las viviendas de VPO u otros regímenes de protección pública, siguiendo para su ubicación los principios legalmente establecidos.

En relación a la localización habrán de seguirse, entre otros, los siguientes criterios:

- Los acordados expresamente para el ámbito entre Administración actuante y promotores de la actuación.
- Los indicados para el ámbito por los servicios técnicos municipales, que no contravengan los criterios sobre adjudicaciones legalmente establecidos.
- Localización que no imponga por su ubicación actuaciones edificatorias especialmente dificultosas y gravosas.
- Permitan actuaciones edificatorias autónomas.
- Se impedirá la localización, que atendiendo a la superficie y entidad de estas reservas pueda generar dentro del ámbito zonas diferenciadas.

3.1.2 Suelo urbanizable

Los terrenos clasificados como urbanizables estarán sometidos a las siguientes limitaciones de carácter general, además de las especificadas en el art. 42 del Reglamento de Gestión:

- No podrán ser objeto de parcelación ni de urbanización hasta tanto no hayan sido transformados en suelo urbano mediante la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.
- Los Planes Parciales que se formulen, contendrán las determinaciones y extremos que se indican en el art. 13 de la LOUA y 43 a 64, ambos inclusive del R.P. Así mismo, deberán disponer de las reservas de suelo para las dotaciones previstas en el art. 17 de la LOUA.
- Deberán determinar la ordenación hasta el grado de detalle final, bien en el propio contenido del correspondiente Plan Parcial, bien en un desarrollo posterior por Estudios de Detalle en los supuestos contemplados legalmente.
- No se podrá edificar ni aprovechar urbanísticamente hasta tanto no se hayan convertido en solares mediante la aprobación y ejecución de los correspondientes proyectos de urbanización. No obstante, podrá autorizarse la realización de actos edificatorios en los términos expuestos en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA.
- En el caso de que afecte total o parcialmente a zonas de Dominio público deberá contar antes de su aprobación definitiva con el Informe Favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma (actuaciones en zonas de red de infraestructuras viarias, actuaciones en Dominio Público Hidráulico, etc.)

3.1.3 Suelo no urbanizable

- a) El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. Este suelo estará sujeto a las limitaciones que se establecen en el art. 52 de la LOUA, 45 del R.G. y su utilización se regirá por los principios establecidos en el artículo 13 del TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

- b) Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impone el PGOU o las que se dedujeran por su aplicación posterior, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaran al valor que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa de dominio.

3.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Los terrenos calificados para sistemas generales o para sistemas locales, y sus elementos, habrán de ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico adecuado a la actuación sistemática o asistemática, entre ellos, procedimientos de equidistribución, ocupación directa, por expropiación forzosa, cualquier otro mecanismo legalmente previsto.

3.2.1 Sistemas Generales previstos en el Plan General

El Plan General prevé, entre otros que puedan resultar necesarios los siguientes Sistemas Generales.

Viario

SG-V1 Remodelación de la carretera municipal de conexión entre los núcleos de Zafarraya y El Almendral

Abastecimiento de agua potable

SG-AP1 Sondeo de captación de Agua potable "Umbría" con conducción de impulsión hacia el Depósito de regulación

Saneamiento de aguas residuales

SG-R1 Ampliación de la Depuradora de Aguas residuales existente

Obras de defensa hidráulica

SG-DH1 - Ampliación de la sección hidráulica del Arroyo de la Madre por su paso por el núcleo urbano (500 m) incluyendo la adecuación de la sección hidráulica del cauce urbano del Aº de la Madre Chica.

SG-DH2 - Obras de defensa hidráulica del núcleo urbano consolidado y obras de defensa hidráulica en suelo urbano no consolidado.

3.3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Corresponde al Ayuntamiento, dentro de sus respectivas competencias, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de la legislación vigente, de los particulares.

Para las actuaciones sistemáticas, la ejecución del PGOU se realiza mediante unidades de ejecución, en aras de conseguir una justa distribución de cargas y beneficios, se contemplan, conforme a la Ley sistemas de actuación de compensación, cooperación y expropiación.

3.3.1 Compensación

En este sistema de actuación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de las unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

3.3.2 Cooperación

En este sistema, los propietarios, en virtud de la Ley: Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita; soportan la ocupación los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos; y, abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les

correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre: La gestión directa y la gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.

3.3.3 Expropiación

Mediante este sistema, la administración actuante adquiere el dominio del suelo, pudiendo gestionarlo directa o indirectamente de conformidad con lo dispuesto en el arts. 116 y ss de la LOUA, Gestión de los sistemas y el Agente Urbanizador

3.3.4 Modos de intervenir en la gestión ayuntamiento y particulares

1. Para la gestión de los Sistemas de Expropiación y Cooperación, el Ayuntamiento podrá optar entre:

- a) Gestión directa: La Administración efectúa directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.
- b) La gestión indirecta: Concesión del sistema a un agente urbanizador a iniciativa de la Administración mediante la convocatoria del correspondiente concurso (art. 118 de la LOUA) o a iniciativa del propio agente urbanizador (art. 117 de la LOUA).

- c) La gestión indirecta se producirá en todo caso cuando se sustituya el sistema de actuación por compensación por incumplimiento de los deberes legales.

2. En el sistema de compensación, de conformidad con los arts. 130 y 131 de la LOUA será posible que cualquier persona física o jurídica, pública o privada, sea o no propietaria del suelo, pueda instar el establecimiento del sistema y asumir la ejecución como agente urbanizador siempre que no se haya establecido mediante otra iniciativa.

3.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Todos los vecinos tienen derecho a acceder a la información de que dispongan las administraciones públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora. También tienen derecho a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada. Asimismo, tienen derecho a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada. Conforme a lo dispuesto en el artículo 5.c) y d) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3.4.1 Publicidad del planeamiento

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:
 - a) Consulta directa.
 - b) Consultas previas.
 - c) Informes urbanísticos.
 - d) Cédulas urbanísticas.
2. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, los establecidos en el artículo 40 de la LOUA, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del PGOU, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los documentos y a obtener certificación de su contenido.

3.4.2 Consulta directa

1. Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.
2. De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

3. A estos fines la administración dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de las Normas y Planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

3.4.3 Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

3.4.4 Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo

1. Informes.

- Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o Unidad de Ejecución.

2. Cédulas urbanísticas

- Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable, a un terreno o edificio determinado, en la fecha de su expedición.

3. Valor Acreditativo de los Informes y Cédulas Urbanísticas

- El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

3.5. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.

3.5.1 El Patrimonio Municipal de Suelo (PMS)

El régimen jurídico del PMS es el establecido en los artículos 69 a 76 de la LOUA y sus finalidades son las siguientes:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del Plan General y del resto de instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3.5.2 Bienes y recursos integrantes:

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Pleno Municipal.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de las cesiones por pagos en metálico.
- d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

- e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

3.5.3 Destino y disposición de los bienes

- a) Su destino será el previsto en el artículo 75 de la LOUA. Asimismo, los ingresos y recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a cualquiera de los supuestos establecidos por el artículo 75.2 de la LOUA.
- b) La disposición de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se efectuará teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 76 de la LOUA y en la Ley 7/1999 de bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- c) El Plan General de Ordenación Urbanística precisa el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, que será el equivalente al máximo que permita la Ley del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio municipal de suelo.

3.5.4 Inventario y Registro

- 1. El Ayuntamiento mantendrá un Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, donde se harán constar, al menos, los terrenos que se incorporen a dicho Patrimonio, especificando el modo de adquisición, superficie y demás datos registrales.

- 2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LOUA, una vez sea definido reglamentariamente los términos que deberá contener el registro del Patrimonio Municipal del Suelo, deberá crearse un registro público municipal de los bienes que integran el mismo, los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos

3.5.5 Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto

A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, el Ayuntamiento de Zafarraya podrá delimitar áreas de tanteo y retracto. Esta delimitación podrá efectuarse en cualquier momento de forma debidamente motivada, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3.5.6 Reservas de suelos

- a) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la LOUA el Ayuntamiento de Zafarraya, cuando lo considere oportuno y debidamente motivado, podrá delimitar reservas de superficies para la incorporación de suelos al PMS, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
- b) Efectuada esta delimitación se podrá clasificar como suelo urbanizable los terrenos no urbanizables que por expropiación o adquisición onerosa hubiesen pasado al Patrimonio Municipal de Suelo.
- c) La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por plazo de cinco años, prorrogables por otros dos conforme al procedimiento regulado en el artículo 73.5.a) LOUA.

3.6. ACTUACIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. PRINCIPIOS DE INTERVENCIÓN

3.6.1 Competencia municipal

1. La competencia municipal en materia del uso del suelo y la edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las actuaciones referidas a dichos elementos al PGOU y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:
 - a) Licencias urbanísticas.
 - b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
 - c) Inspección urbanística.

3.6.2 Solicitud de licencia: Requisitos previos

1. La solicitud de licencia exige la previa adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y por consiguiente haber cumplido, con anterioridad a la formulación de la solicitud, los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
2. En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcela en solar, lo que será de aplicación en todo caso, incluso en suelo urbano asistemático o no consolidado.
3. No obstante, lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en el PGOU y en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA la urbanización de los terrenos.

3.6.3 Deberes y derechos inherentes a la licencia

1. Solicitada licencia de edificación, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su otorgamiento, comprobando que se cumplen los requisitos de otorgamiento de licencia señalados en el PGOU.
2. El otorgamiento de la licencia implicará:
 - a) La adquisición del derecho a edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido a dicho solar en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
 - b) La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con este PGOU.

3.6.4 Obligación de edificar

Deberá ejecutarse la edificación o instalación conforme a los plazos previstos en la correspondiente licencia, de conformidad con las determinaciones de la misma y con el ordenamiento urbanístico.

La obtención de licencia atribuye al propietario el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente al proyecto presentado, el cual no podrá ser en ningún caso superior al aprovechamiento real permitido por el planeamiento, ni inferior al mínimo establecido en el mismo.

3.7. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1. Tipos de licencias

3.7.1 Actividades sujetas a licencia

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos relacionados en el 169 de la LOUA, sin perjuicio de las demás autorizaciones

Normativa urbanística

o informes que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

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

h) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3. No están sujetos a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución a las que se refiere el artículo 158, ni los actos de las Administraciones Públicas necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística.

Tampoco requieren licencia aquellos actos que estén sujetos a declaración responsable o comunicación según lo dispuesto en el artículo 169 bis.

4. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento de Zafarraya en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

5. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de esta Ley.

- En relación con la concesión de licencias de primera ocupación para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, la administración local deberá tener en cuenta que la legislación contempla, como requisito imprescindible para dicha

concesión, la presentación en la sede electrónica del Ministerio de Energía Turismo y Agenda Digital del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible

- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

Están excluidas de la presente disposición las instalaciones reguladas por el artículo 45 de la LGTEL y su normativa de desarrollo.

En relación con la concesión de licencias de primera ocupación para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, la administración local tendrá en cuenta los requisitos imprescindibles establecidos en la legislación sectorial.

3.7.10 Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa

1. Están sujetas a declaración responsable ante el Ayuntamiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.

b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los

parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.

c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida.

e) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente.

2. Cuando las actuaciones del apartado anterior requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa sectorial de aplicación no podrá presentarse la declaración responsable sin que la misma se acompañe de los mismos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

3. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

4. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

b) La no presentación, ante la Administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto.

5. Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

b) El inicio de las obras.

c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

6. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o actuación comunicada facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea

preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Podrá el Ayuntamiento de Zafarraya mediante ordenanza regular de forma detallada y normalizar modelos de declaración responsable –DR-

3.7.11 Licencias de obra y usos de carácter provisional

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del PGOU y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

a) Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- Estar clasificados como suelo urbano, remitido a PERI o donde el PGOU establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.
- Estar clasificado como suelo urbanizable sectorizado u ordenado.
- Estar calificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable común.

b) El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

- Dicha autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia, como autorización a precario.

2) En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, en base a:

- a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes, lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable a desarrollar mediante P.P., aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

- b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.
- c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

Sección 2. Procedimiento para la concesión de licencias

3.7.2 Requisitos para el otorgamiento de licencia

1. Solicitada licencia, el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando:
 - a) Que la solicitud se presenta en plazo.

- b) Que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial al PGOU.

- c) En actuaciones asistemáticas, que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario, de acuerdo a lo previsto en estas normas. En las zonas de SUNC podrá el Ayuntamiento exigir el pago de contribución especial o cuota de urbanización que corresponda según previsiones legalmente acordadas y presupuestadas para la conclusión de la urbanización.

3.7.3 Tramitación

El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 172 de la LOUA

- a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

- b) Habrá de acompañarse también de las autorizaciones e informes que se exijan con carácter previo a la licencia, así como de la autorización o concesión de la administración titular, en caso de que se afecte al dominio público.

- c) Cuando la actuación pretendida sea viviendas unifamiliares aisladas, en Suelo No Urbanizable, cuya necesidad esté justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, o actuación de interés público, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. Debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

d) Asimismo, para la concesión de licencia debe constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, otorgada la licencia interesada.

f) El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

g) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

1.

3.7.4 Deficiencias subsanables en el proyecto

1. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que en el plazo de un mes proceda a corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará desistido de la solicitud
2. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:
 - a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
 - b) No respetar las determinaciones del PGOU o planeamiento de desarrollo en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.

c) No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

3. Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos en base a cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.

1.

Sección 3. Otras situaciones relacionadas con la concesión de licencias

3.7.5 Licencias condicionadas

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, así como las establecidas en esta Normativa.
2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a la Normativa siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad, sin alterar sustancialmente la actuación pretendida y no afecten a parámetros urbanísticos fijados por esta PGOU.
3. No se podrán conceder licencias condicionadas a la aprobación de planeamientos futuros, ni tampoco licencias condicionadas a la obtención de autorizaciones sectoriales que sean previas y preceptivas.

3.7.6 Licencias de obra con eficacia diferida

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando expresamente a todos los efectos y sin suponer

Normativa urbanística

derecho a indemnización alguna, si en dicho término no se solicita en la debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultara inútil a la adaptación necesaria para obtener el correspondiente permiso de inicio de obras.

El Ayuntamiento podrá reducir el plazo referido o suspender provisionalmente la concesión de la licencia de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a ámbitos determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

3.7.7 Licencias concedidas por inactividad de la Administración

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

Cuando en aplicación de los artículos 24 de la Ley 39/2005, de 1 de octubre y el artículo 172.5 de la LOUA, un petionario considere concedida la licencia de obras por transcurso del plazo para resolver, podrá dirigirse por escrito al Ayuntamiento, una vez transcurrido el plazo en que hubo de dictarse resolución expresa, requiriéndole para que, en el plazo de 15 días, certifique en alguno de estos sentidos:

1. Teniendo por expedida la licencia, sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

No obstante, la concesión de licencias por estimación presunta, podrá ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en derecho y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier persona física o jurídica.

3.7.8 Modificación de licencias

Conforme a lo previsto en esta Normativa, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

3.7.9 Transmisión de licencias

Las licencias de obras podrán transmitirse a otros propietarios dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado de desarrollo en que se encuentra la construcción suscrita de conformidad por ambas partes y por la dirección facultativa. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.

3.7.10 Revocación de licencias

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo, podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

3.7.11 Caducidad de licencias

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.
2. La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar el interesado, actividad alguna, salvo, previa autorización u orden de la administración

urbanística, obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el mantenimiento de los bienes por el valor de la edificación ya realizada. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de nueva creación.

3.7.12 Suspensión de licencias

1. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará sin necesidad de instruir el expediente a que se refiere el artículo anterior, si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan mediante acuerdo debidamente motivado.
2. Sólo podrán ser autorizados trabajos de seguridad y mantenimiento, dando lugar, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

3.7.13 Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma

1. Las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a través de los correspondientes expedientes incoados al efecto de conformidad a lo establecido por la legislación urbanística.
2. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previas se

realice, ejecute o desarrolle sin dichas aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

3. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso. De la orden de suspensión, se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios, incurriendo en responsabilidad las mismas de no hacerlo en el plazo de cinco días.
4. Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos a que se refiere el apartado anterior, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.
5. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.
6. La suspensión administrativa de la eficacia de las licencias derivada de actuaciones de disciplina urbanística conllevará la suspensión de la tramitación de las de ocupación o primera utilización, así

como de la prestación de los servicios que, con carácter provisional, hayan sido contratados con las empresas suministradoras, a las que deberá darse traslado de dicho acuerdo, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios, incurriendo en responsabilidad las mismas de no hacerlo en el plazo de cinco días.

7. En los supuestos de obras abusivas, así como en los restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia, además de las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que corresponda, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

3.8. CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS

Sección 1. Conservación

3.8.1 Obligaciones de conservación

1. Se consideran contenidas en el límite del deber de conservación regulado por el art. 155 de la LOUA:

a) Los trabajos y obras que afecten a terrenos, urbanizaciones particulares, carteles, edificios, construcciones e instalaciones de toda clase, en cualquier clase de suelo, y que tengan por objeto:

- El mantenimiento de los mismos en las condiciones particulares de seguridad, salubridad y ornato público que les sean propias.
- La reposición a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornato públicos, consolidando o reparando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las que aseguren el correcto uso y funcionamiento de los servicios y

elementos propios de las mismas y la reposición habitual de sus componentes.

- En todo caso, dotar a los terrenos e inmuebles de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato públicos que se definen en el artículo siguiente.
- Si el proyecto de conservación de edificaciones o áreas urbanas, se localiza en el ámbito de bienes inscritos y entorno del Catálogo General del Patrimonio Histórico será preceptiva, en fase anterior a cualquier modificación de obra mayor o menor sobre la estructura muraria original del edificio, la realización de un Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Gráfica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de la Consejería competente de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995.

- En el caso de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la Consejería de Cultura y patrimonio podrá ordenar obras de conservación, mantenimiento o custodia en cumplimiento de los arts. 23 al 27 del Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995 vigente en todo lo que no se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

b) Aun cuando no se derive del presente PGOU ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, amparado en el artículo 158.1 de la LOUA podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En este caso podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.
- Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias reguladas en este artículo con indicación de los plazos para su realización.

3.8.2 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

En relación a las infraestructuras, los instrumentos de planeamiento de desarrollo o detalle estudiarán y determinarán, en su caso, la obligatoriedad de constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el ámbito comprendido en los mismos.

b) El propietario de cada parcela asumirá la responsabilidad del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio, asegurando el correcto estado de funcionamiento de las mismas.

Para aquellos suelos urbanos consolidados que no dispongan de instrumentos de planeamiento específico, el Ayuntamiento

estudiará y determinará, en su caso, ya sea de oficio o a petición de los interesados, comunidades de propietarios, asociaciones de vecinos u otros colectivos afectados, la obligatoriedad de constitución de dichas Entidades de Conservación.

2. En solares, el propietario del mismo deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- a) Vallado. Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla según se determina en las presentes Normas.
- b) Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c) Limpieza y salubridad. El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

3. En construcciones serán mínimas las siguientes condiciones:

a) Condiciones de seguridad o estabilidad técnica total de la edificación o sus elementos adosados.

Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar a las cimentaciones. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas a las personas y a los bienes.

a) Condiciones de salubridad e higiene de todas las instalaciones.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se deberá mantener, tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de control de emisiones de humos y partículas.

Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales y técnicas en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

c) Condiciones de ornato o decoro público.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, tanto las concluidas como las paralizadas.

3.8.3 Costeamiento de las obras de conservación

1. Las obras de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones correrán a cargo de los propietarios si las mismas se contuvieran dentro del límite de la obligación de conservar.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 155.3 de la LOUA, el contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de

dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras ordenadas por motivos de interés estético o turístico se atenderán a los mismos criterios del punto anterior.
3. La conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios correspondientes a las obras de urbanización, en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento, serán de cuenta y con cargo a los propietarios, constituidos o no en Junta de Compensación u otra Entidad Urbanística colaboradora con análogas finalidades, o entidad promotora, en su caso.

Una vez recibidas por el Ayuntamiento, la conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios, cuando deban constituirse en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y dentro de los límites temporales que al efecto se establezcan cuando así se imponga por el planeamiento o, en su caso, por el acuerdo establecido o resulte expresamente de cualquier disposición legal.

La obligación de los compradores de parcelas de adherirse a la Entidad Colaboradora de Conservación, en los casos en que fuera exigible, se hará constar mediante inscripción registral como carga de la finca.

3.8.4 Obligación de rehabilitar

1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y órdenes de ejecución derivados de los mismos.
2. En ese sentido, se definen como obras de rehabilitación las obras mínimas e imprescindibles para poder habilitar el inmueble con las condiciones legales necesarias y las que resulten suficientes de

higiene, instalaciones y seguridad, incluso cuando dicha rehabilitación exija obras de reestructuración, cimentación, consolidación o reposición de elementos portantes y cuya cuantía no supere el contenido normal del deber de conservación definido en el art. 155.3 de la LOUA.

3. Las obras de rehabilitación en elementos y edificaciones protegidos se atenderán a las disposiciones de disciplina urbanística y documentación para autorizaciones a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Andalucía.
4. Además será preceptivo la realización de un Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva mediante Estudio y Documentación Gráfica para bienes inscritos en el CGPHA proyecto realizable en fase anterior a cualquier modificación de obra mayor o menor para rehabilitación de la estructura muraria original del edificio y entorno.

Si las obras de rehabilitación de estos bienes inscritos implican movimientos de tierras en el subsuelo, será preceptivo en fase anterior a las obras, la realización de un Proyecto de Actuación Arqueológica Preventiva mediante las cautelas de protección específicas que determine el presente PGOU.

El contenido técnico de la/s Actuación Arqueológica Preventiva, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que no se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Andalucía.

3.8.5 Costeamiento de las obras de rehabilitación

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento u otras Administraciones públicas cuando lo rebasaran o redunden en la obtención de mejoras de interés general.

3.8.6 Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en estas Normas. Dicha ejecución subsidiaria conllevará la repercusión en el propietario, tras el periodo de ingreso voluntario de los gastos producidos, mediante la utilización de la vía ejecutiva y su anotación marginal en la finca registral.

Sección 2. Ruina

3.8.7 Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 157 de la LOUA, es decir:

1. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.
2. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere

el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

3.8.8 Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
 - b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
 - c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.
2. La declaración en estado ruinoso de una edificación, o parte de la misma, implica la adopción de las siguientes medidas:
 - a) La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares, Terrenos sin urbanizar y edificaciones ruinosas.
 - b) La obligación del propietario de:
 - Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la

rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.

- Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.
 - Ambas obligaciones estarán sujetas a los plazos que se establezcan. La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.
 - Las medidas anteriores lo serán sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
3. Si el coste de ejecución de las obras de conservación del inmueble permitiera la declaración del estado de ruina por exceder del límite del deber de conservación, pero existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran el mantenimiento del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por:
 - a) Declarar el estado de ruina.
 - b) Subvencionar el exceso del coste de la reparación, imponiendo la rehabilitación forzosa y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.
 4. La declaración de expediente de ruina y demolición sobre elementos, edificaciones e inmuebles del CGPHA se atenderá a los arts. 53, 54 y 55 del Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que no se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Andalucía.

3.8.9 Inaplicabilidad de la demolición

1. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentra en algún supuesto de rehabilitación forzosa, no habilita, obliga ni implica, en ningún caso, la obligación de demoler y sí únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por un plan o norma urbanística o incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 3 del artículo anterior.

2. En este sentido, quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico, arqueológico, monumental o etnológico, objeto de conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

3.8.10 Urgencia y peligro inminente

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración del estado de ruina de un inmueble no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 159 de la LOUA, que el Alcalde-Presidente ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y/o seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

3.8.11 Obligación de cumplimiento de las normas de protección

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones están obligados al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico recogidas tanto en la presente Normativa y Ordenamiento Jurídico vigente.

4. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

4.1. RED DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

4.1.1 Protección de carreteras y caminos

1. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, se atenderán a lo dispuesto en la vigente legislación de carreteras tanto estatal como autonómica y a la normativa de desarrollo.
2. En relación a la legislación estatal y autonómica, se establecen las normas relativas a las zonas de dominio de las mismas, las relativas a las zonas de servidumbre y afección y se establece la llamada "Zona de no edificación" (Artículo 56 y 64.3 de la Ley de Carreteras de Andalucía), que delimita una zona en la que se prohíbe construir, reconstruir o ampliar cualquier tipo de edificaciones.

Conforme al artículo 62 de la Ley de Carreteras de Andalucía, los usos y las actividades complementarias permitidos en el DOMINIO PÚBLICO VIARIO y en las ZONAS DE PROTECCIÓN están sujetos a previa Autorización Administrativa.

Corresponde a los Municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las ZONAS DE PROTECCIÓN de los TRAMOS URBANOS, salvo que se ejecuten por la Administración Titular de la Carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la ZONA DE DOMINIO PÚBLICO VIARIO se

precisará el informe vinculante de la Administración titular de la Carretera

En todo caso, los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que otorguen en las ZONAS DE PROTECCIÓN de la red de Carreteras de Andalucía.

Para caminos vecinales no incluidos en suelo urbano, las edificaciones e instalaciones mantendrán las distancias señaladas en el art. correspondiente a las condiciones de la edificación en el suelo no urbanizable.

3. Para la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía, habrá de estarse a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (modificada por la disposición adicional 99 de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía).

Para la definición del DOMINIO PÚBLICO VIARIO (D.P.V), se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Andalucía (concretamente los artículos 2, 6, 11 y 12)

Para la definición y uso de las ZONAS DE PROTECCIÓN (art. 53 L.C.A.), se tendrá en cuenta lo dispuesto en los capítulos I y II del Título III de la L.C.A., y más concretamente los siguientes artículos:

- Zona de Dominio Público Adyacente (Z.D.P.A.), artículo 12 y 63
- Zona de Servidumbre Legal (Z.S.L.), artículo 54 y 64.1)
- Zona de Afección (ZA.), artículo 55 y 64.2.
- Zona de NO Edificación (Z.NE.), artículo 56 y 64.3.

Las distancias aplicables a las ZONAS DE PROTECCIÓN de la carretera A-341 de Loja a Ventas de Zafarraya se resumen a continuación:

A-341	Z.D.P.A. (art 12)	Z.S.L. (art 54)	ZA. (art 55)	Z.N.E.(art56)
Limite Interior	Arista Exterior de la Explanación	Z.D.P.A.	Z.S.L.	Arista Exterior de la calzada (AEC)
Límite Exterior	3 m, medidos desde la arista exterior de la Explanación (AEE)	8 m, medidos desde la Arista Exterior de la Explanación (AEE)	50 m, medidos desde la Arista Exterior de la Explanación (AEE)	50 m, medidos desde la Arista Exterior de la Explanación (AEE)

4. Sólo se autorizará la apertura de caminos en casos suficientemente justificados.
5. Los proyectos técnicos de nuevos caminos deberán contar en fase previa a la realización de obras, con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante la Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica si se ubican en zonas de protección arqueológica señaladas en los planos de este PGOU o que puedan ser delimitadas en el futuro por la Administración Autonómica.

4.1.1.1 Protección por Zona de Reserva por Planificación de carreteras

Con objeto de tener en consideración las necesidades de planificación en materia de carreteras del Proyecto de

Construcción "Mejora de las intersecciones de acceso a Zafarraya desde la A-341 se delimita en Plano la referida zona de Reserva. Cualquier actuación en éste ámbito precisará autorización por el organismo competente.

4.1.2 Vías férreas

1. De conformidad con la Ley 38/2018, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, y la Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía, se establecen una zona de 8 metros de dominio público desde la arista exterior de la explanación en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General del Estado. Asimismo se establecen dos líneas paralelas a 70 metros de esa arista como zona de protección y una línea límite de edificación de 50 metros medidos desde esa arista, con las limitaciones en todos los casos fijados por la Ley citada.

Para todo tipo de actuaciones en las diversas vías habrá que estarse a los artículos 12 y siguientes de la Ley Estatal y los artículos 13 y ss o aquellas normativas que la sustituya.

2. No se autorizará la apertura de vías férreas, excepto por motivos de la defensa o riesgo civil justificado y/o un dictamen favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio, en las Zonas Arqueológicas actual o futuramente inscritas en el CGPHA y otros Elementos Inmuebles del Patrimonio Etnológico o Monumental catalogados por el GCPHA y/o el Catálogo de Elementos Singulares del presente PGOU.
3. Los proyectos técnicos de nuevas líneas férreas e instalaciones relacionadas con su explotación deberán contar en fase previa a la realización de obras, con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante la Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica si se ubican en zonas de protección arqueológica señaladas en los planos de este PGOU o que puedan ser delimitadas en el futuro por la Administración Autonómica.

4. El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que no se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Andalucía..

4.1.3 Servidumbres aeronáuticas

Se regirá por lo dispuesto en la legislación aeroportuaria, referentes a aeropuertos y las disposiciones posteriores de desarrollo en materia de Navegación Aérea, así como sobre servidumbre aeronáuticas.

4.1.4 Energía eléctrica, alta tensión

1. En lo referente a servidumbres de líneas eléctricas, distancias a masas arbóreas y alturas sobre viales, se cumplirá lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa, servidumbres de líneas eléctricas y reglamentación de alta tensión.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, RD 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

4.1.5 Protección de cauces públicos, lagos y embalses

1. Clasificación

El planeamiento urbanístico clasifica al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre como suelo no urbanizable de especial protección.

Las zonas de policía podrán ser calificadas como suelos no urbanizables o suelos urbanos y urbanizables con las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa vigente.

2. De sus usos

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. El planeamiento deberá señalar la previsión de autorizaciones temporales o permanentes de ocupación del dominio público hidráulico,

En las zonas de servidumbre sólo se permite intervenciones urbanísticas orientadas a los fines de paso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas se permite siembras o plantaciones de especies no arbóreas. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos

A efectos de estas Normas, tendrán consideración de viales aquellas vías que a través de predios particulares se consideran necesarias para enlazar la zona de uso público de los lagos y embalses con carreteras o caminos públicos próximos.

Todos los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como si son consecuencia de

cualquier acción del hombre sobre los elementos, estarán sujetos a las disposiciones anteriores.

Cualquier actuación en el Dominio Público hidráulico o sus zonas de servidumbre y policía requerirá el pronunciamiento previo del Organismo de cuenca

4.1.6 Protección de los ámbitos inundables

Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

Cualquier actuación en zonas inundables garantizará que:

No produzcan afección a terceros.

- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degraden la vegetación de ribera existente.
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable, incluidas las obras de defensa hidráulica, requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.

Los actos e instrumentos de planeamiento prohibirán las acampadas y los campings en zonas inundables. Este extremo se recogerá en la normativa del planeamiento correspondiente. Promoviéndose las medidas necesarias para la reubicación de las instalaciones existentes en zonas inundables.

La peculiar situación hidrológica de los llanos de Zafarraya con encharcamientos eventuales hace preciso la regulación de los usos de los suelos eventualmente inundables. Según los estudios hidrológicos la cota máxima observada de inundación se sitúa a la altura de la cota 893 m.s.n.m. Como medida de protección, especialmente para los ámbitos situados en terrenos de los llanos se prohíbe la implantación de usos residenciales en las plantas cuya base no supere la mencionada cota. En suelo urbano se prohíbe la nueva construcción de sótanos y semisótanos por debajo de la cota 893 m.s.n.m.

Se exceptúan de la prohibición de la implantación y clasificación por peligro de inundación por encharcamiento a los ámbitos urbanos consolidados, no consolidados y urbanizables) siempre y cuando se realicen las obras de defensas hidráulicas referidas en el documento DETERMINACIONES QUE ESTABLECE EL PLANEAMIENTO GENERAL DE

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZAFARRAYA EN MATERIA DE AGUAS Y CICLO INTEGRAL DE AGUA, apartado 2.8. que forma parte del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

A los efectos de este PGOU, el artículo 9 bis del RDPH, en su aplicación no supone prohibición a nuevos desarrollos en ámbitos del PGOU, en tanto que la situación básica de suelo urbanizado no es sinónimo de clasificación de suelo urbano dicha categorización establecida en el TRLSRU es fundamentalmente a efectos de valoraciones.

El Plano 1.6 (a,b) DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONAS INUNDABLES Y OBRAS DE DEFENSA PREVISTAS recoge las diferentes afecciones por inundabilidad.

En general, en las vías o zonas de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas. El Plano 1.6 (a, b) recoge a zona de flujo preferente y de zona inundable. Los usos permitidos en los terrenos afectados por dichas zonas, serán acorde a lo regulado en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

La ejecución de todas las intervenciones previstas para prevenir el riesgo de inundación en el suelo urbano está programada en el PGOU, y deberá contar con autorización previa a su ejecución de la Consejería competente en materia de aguas de la Junta de Andalucía.

El dimensionamiento de las obras lo decidirá el estudio constructivo y contará con la correspondiente autorización de la Administración competente.

En el ámbito del suelo urbanizable de uso terciario que se encuentra en zona inundables se establecen las siguientes condicionantes:

- Será necesario que las edificaciones se diseñen teniendo en cuenta el posible riesgo de inundación existente en la actualidad y sólo podrán disponer de sótanos en caso de que se garantice la

estanqueidad y existan respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la avenida de periodo de retorno de 500 años.

- Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de servicios de Protección Civil, o similares.
- Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que el desarrollo urbanístico se encuentra en zona inundable

4.1.7 Protección del sistema de sumideros de los Llanos

Los sumideros de los Llanos constituyen un elemento esencial en el sistema hídrico del Polje de Zafarraya.

Estos elementos quedan especialmente protegidos ante la posible transformación para garantizar su funcionalidad, esencial para el drenaje del ámbito.

Se garantizará su limpieza, especialmente ante la acumulación de elementos que pudieran provocar su taponamiento, especialmente plásticos, y se evitará cualquier actuación que pudiera limitar su capacidad hidráulica.

Especial consideración adquiere el sistema de sumideros de los Llanos. Quedan protegidos todos los sumideros existentes ante la alteración que pudiera provocar su sellamiento o reducción de funcionalidad hidráulica. Entre estos destacan los sumideros "Sabanillas", "de Guerreros", "Del

Porteño", Antoñico" y Rincón de las Reinas entre otros. Especial protección se asigna a los sumideros principales "Sumidero Sabanillas", cuyo perímetro de protección queda recogido en el Plano de Protección 1.6. (a,b) DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONAS INUNDABLES Y OBRAS DE DEFENSA PREVISTAS.

4.2. MEDIO AMBIENTE

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas para cada apartado, será de aplicación la normativa que, sobre Medio Ambiente, rija en cada momento.

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público y privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Dominio Público del Agua, de la Administración Pública de la misma, de la normativa del Organismo de Cuenca y normativa técnica y sanitaria para la calidad de la misma.

4.2.1 Preservación de la calidad de las aguas frente a actividades de nueva implantación.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Las explotaciones mineras o cualesquiera otras calificadas como nocivas (industrias del papel, celulosa, azucarera, curtidos, colas, potásicos, talleres de flotación para el beneficio y concentración de minerales, fábricas de gas y productos secundarios de la industria del coque, de sosa, textiles y anexas, etc.), deberán estar dotadas de instalaciones de depuración química o fisicoquímica para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para las industrias situadas aguas

abajo o en la proximidad del lugar en que efectúa el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

La neutralización o eliminación de los alpechines en las aguas residuales que las almazaras vierten a los ríos se realizará según lo dispuesto en la normativa específica.

En cuanto al resto de vertidos se estará a la normativa reguladora

4.2.2 Protección de la riqueza piscícola

La protección de la riqueza piscícola se centrará esencialmente en el control de los vertidos industriales a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas.

4.2.3 Contaminación atmosférica

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos o polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

4.2.4 Contaminación acústica

El suelo urbano y urbanizable cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones. En especial, y según el artículo 21.2 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y

velará para que no se superen los valores límites de emisión y de inmisión establecidos en los diferentes tipos de áreas acústicas en ese reglamento.

Referente a la definición de las áreas de sensibilidad acústica ha de acudirse a la legislación vigente D. 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica

Serán de aplicación las medidas en materia de prevención de la contaminación acústica previstas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en relación a la intervención administrativa sobre emisores acústicos y el otorgamiento de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, que no podrán concederse si los Índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas. Por el Ayuntamiento se deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones, determinación que deberá incluirse en la correspondiente ficha urbanística del sector. El otorgamiento de las licencias de primera ocupación estará condicionado al cumplimiento de esta prescripción.

Usos del suelo	Área de Sensibilidad Acústica	Día (7-23 h)	Noche (23-7 h)
		LAeq d (dBA)	LAeq n (dBA)
Sanitario, docente, cultural, espacios protegidos.	Tipo I (Área de Silencio)	55	40
Residencial, zona verde (excepto transición).	Tipo II (Área Levemente Ruidosa)	55	45
Hospedaje, oficinas, comercial, deportivo, recreativo.	Tipo III (Área Tolerablemente Ruidosa)	65	55
Industrial, zona portuaria, otros servicios públicos.	Tipo IV (Área Ruidosa)	70	60
Servidumbres sonoras de infraestructuras de transporte	Tipo V (Área Especialmente Ruidosa)	75	65

En coherencia con los Usos Globales propuestos por el Plan General se establece sobre el plano las diferentes áreas de sensibilidad acústica que se describen de la siguiente manera:

Uso Global Residencial: Área de sensibilidad acústica Tipo II.(Área Levemente Ruidosa).

Uso Global Industrial-Terciario: Área de sensibilidad Tipo III (Área Tolerablemente Ruidosa) para los ámbitos de predominio de usos comerciales y

Tipo IV (Área Ruidosa) para los ámbitos de predominio de usos industriales.

Las arterias de comunicación, tanto existentes como previstos quedan englobadas en el Área de sensibilidad Tipo IV (Área Especialmente Ruidosa).

No se declaran zonas acústicamente saturadas.

4.2.5 Protección de las aguas subterráneas

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.
2. Sólo se autorizará la construcción de fosas sépticas o módulos depuradoras para el saneamiento debidamente homologadas y cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
3. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas.
4. Para la obtención de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

4.2.6 Contaminación lumínica

Con la finalidad prevista en el artículo 62 GICA, para el establecimiento de niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades, se distinguen los siguientes tipos de áreas lumínicas, cuyas características y limitaciones de parámetros luminotécnicos cumplirán lo establecido en la normativa y reglamento vigente.

1. Normativa de aplicación:

Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre. se estable la siguiente zonificación lumínica.

Según el Artículo 63 de la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y en del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre se estable la siguiente zonificación lumínica:

2. Zonificación lumínica

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con objeto de establecer niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades se establecerán los siguientes tipos de áreas lumínicas:

a) E1. Áreas oscuras. Comprende las siguientes zonas:

- 2.º Zonas de especial interés para la investigación científica a través de la observación astronómica dentro del espectro visible.

b) E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.

c) E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:

1.º Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.

2.º Zonas industriales.

3.º Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.

4.º Sistema general de espacios libres.

d) E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:

1.º Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.

2.º Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

En el término municipal de Zafarraya se distinguen la siguiente zonificación:

E1: 1º: Categorías de Suelo no urbanizable de Protección Especial

Zona LIC. Directiva 92/43/CCE, Red Natura 2000. Lugares de Interés Comunitario en Andalucía (ES6140008). ZEC desde 2015

2º: sin aplicación.

E2: Terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en E1

E3: Suelo urbano salvo las zonas de "Núcleo tradicional".

E4: Zonas urbanas con los usos pormenorizados de "Núcleo tradicional (MC1, MC2, MC3 y MC4).

4.2.7 Pescaderías, carnicerías y vaquerías

1. Las pescaderías, carnicerías y similares que pretenden establecerse en el interior de las poblaciones, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.
2. Las vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves actualmente existentes en el suelo urbano delimitado deberán eliminarse de conformidad con lo dispuesto en la reglamentación de aplicación. Se dispondrá de un plazo transitorio de 2 años desde la aprobación definitiva y publicación del presente PGOU para trasladarse a una ubicación acorde con sus necesidades y previas

autorizaciones preceptivas. En lo sucesivo, no se podrán autorizar establecimientos de este tipo dentro del suelo urbano.

4.2.8 Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la legislación específica que rija en cada momento.

4.2.9 Fábricas de cemento

Las medidas para evitar la contaminación atmosférica producida por las fábricas de cemento, se ajustarán a lo establecido en la legislación específica que rija en cada momento.

4.2.10 Vehículos de motor

Se prohíbe la circulación de vehículos que lancen humos que puedan dificultar la visibilidad a otros conductores o resulten nocivos conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Circulación para la aplicación y desarrollo del texto articulado de la Ley sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre .

4.2.11 Ruidos y vibraciones

1. Todos los proyectos que incluyan equipos o maquinaria susceptible de producir ruidos deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la legislación aplicable y en su caso aportar los ensayos de cumplimiento que sean pertinentes.
2. Los límites máximos admisibles de ruidos y vibraciones son los establecidos por la legislación Estatal y Autonómica y entre ellos el Código Técnico de la Edificación, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía legislación que los sustituya.

4.2.12 Explosiones e incendios

Se prohíbe la instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva en locales que forman parte de edificios destinados a viviendas.

Las edificaciones o locales destinados a depósito de películas, la industria e instalaciones petrolíferas, los garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse, en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en la reglamentación específica reguladora de este tipo de actividades.

Los almacenes de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la reglamentación vigente.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán igualmente por la norma específica correspondiente.

4.2.13 Incendios forestales

Respecto al riesgo de incendios forestales, el Término Municipal se incluye en el anexo del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, de Emergencias por Incendios Forestales que establece las Zonas de Peligro, modificado por el D. 160/2016, de 4 de octubre

Es de aplicación la regulación en materia de la prevención de Incendios Forestales; Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, que aprueba el Reglamento de prevención y lucha contra incendios forestales

En base a los Art. 39,40 y 41 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, y Art. 32 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, el Municipio deberá contar con un Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales.

Cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización, a implantar en Terreno Forestal o Zona de Influencia Forestal (franja circundante de los terrenos forestales que tiene una anchura de 400 m), deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección, que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales (que deberá estar en vigor), condicionando a este hecho el otorgamiento de licencia urbanística.

Los propietarios y titulares de derechos reales o personales de uso y disfrute de terrenos o explotaciones forestales, tanto públicos como privados, realizarán las actuaciones y trabajos preventivos que reglamentariamente o en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales se determinen. En su defecto, la gestión preventiva de realizará mediante los Planes de Prevención de Incendios Forestales (Artículo 24 de la Ley 5/99 de Incendios Forestales y Artículo 9 del Decreto 247/2001 Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales).

4.2.14 Riesgos mecánicos

La Protección contra los riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadoras, etc.

4.3. ECOSISTEMAS Y PAISAJE

4.3.1 Disposiciones generales

Por las Corporaciones Municipales y demás Organismos competentes no se autorizará ningún proyecto o acto que pueda ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, debiendo negarse la licencia a cuanto se oponga a esta Norma.

- 1.º Zonas en suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico incluidas en espacios naturales de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que gocen de un régimen especial de protección en virtud de la normativa autonómica, estatal o comunitaria, o convenios y normas internacionales, donde se encuentren hábitats y especies que por su gran valor ecológico, o su singularidad, deban ser protegidos del efecto perturbador de la luz artificial.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, paisaje o ambiente urbano, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. A tal efecto, el Ayuntamiento, al conocer proyectos de actuación que puedan producir tales consecuencias, ordenará al interesado la ejecución de dicho Estudio de Impacto Ambiental trasladándolo a continuación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la cual dictaminará sobre la materia, y su informe tendrá carácter vinculante o el que corresponda en su momento.

4.3.2 Silos para cereales y depósitos de agua

No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala del núcleo urbano en el que vayan a estar asentados.

4.3.3 Nuevas carreteras

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causa de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes, deberán

ser tratados de forma tal que no alteren el paisaje. En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedarán sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

Todos los proyectos técnicos de nuevas carreteras, deberá contar en fase previa a la realización de obras, con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante la Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica si se ubican en zonas de protección arqueológica señaladas en los planos de este PGOU o que puedan ser delimitadas en el futuro por la Administración Autonómica.

4.3.4 Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto

1. Son de aplicación la Ley 22/1973, de 21 de julio de Minas, el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto y el RD 975/2009, de 12 de junio, así como el Real Decreto 107/1995, de 27 de enero.
2. Cuando se constate la suspensión de los trabajos de extracción en las canteras a cielo abierto por una duración de más de seis meses, el Ayuntamiento instará al departamento de Minas de la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía, como órgano autonómico competente en materia de minas, que declare la caducidad de la concesión de explotación, en los términos expresados en la Ley 22/1973 de 21 de julio de minas
3. Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, a cielo abierto, de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona. Se prohíbe levantar o sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

4. Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.
5. Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montañas o acumulación en valles o barrancos. En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona.
6. Todos los proyectos técnicos de nuevas actividades mineras deberán contar con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica.

4.3.5 Repoblaciones forestales

Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas, y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

Todos los proyectos técnicos de nuevas repoblaciones forestales deberán contar con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica si se ubican en zonas de protección arqueológica señaladas en los planos de este PGOU o que puedan ser delimitadas en el futuro por la Administración Autonómica.

4.3.6 Servicios de carretera

Las edificaciones para servicios de carretera que se construyen en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta, además de la legislación sectorial específica y con las autorizaciones

exigibles por las mismas, el carácter del paisaje existente en la zona con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo. Estarán dotados de los aparcamientos que se crean necesarios, totalmente independientes de la carretera, de modo que no interfieran con su tráfico.

Todos los proyectos técnicos de nuevos servicios de carretera deberán contar con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica si se ubican en zonas de protección arqueológica señaladas en los planos de este PGOU o que puedan ser delimitadas en el futuro por la Administración Autonómica.

Anuncios y carteles

1. En la localización de anuncios visibles desde las carreteras se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (artículo 58 de la Ley de Carreteras de Andalucía sobre PUBLICIDAD Y CARTELES. modificado por el Decreto-Ley 3/2009 de 22 de diciembre y por la Ley 3/2010 de 21 de mayo)".

Fuera de las zonas citadas de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios que se hayan pintado directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyen un atentado contra la naturaleza y el paisaje. El Ayuntamiento, al conceder las preceptivas licencias, observará todas estas limitaciones y las establecidas en la legislación sectorial.

2. No se autorizarán anuncios y carteles, exceptuando aquéllos relacionados con la información e interpretación de elementos de Interés. En el caso de elementos culturales se realizará siempre bajo autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio, en Zonas Arqueológicas y otros elementos y entornos de bienes etnológicos o monumentales que estén actualmente o en el futuro inscritos en el CGPHA.

4.3.7 Edificación

No se autorizarán construcciones que destruyan el ambiente del conjunto urbano. Se pondrá especial cuidado en los siguientes aspectos:

La volumetría del edificio será tal que no rompa el paisaje, o bien, análoga a la de las otras construcciones del lugar en que se encuentre dentro de la población.

1. Los materiales utilizados en cubierta y fachadas entonarán con el paisaje o con otras construcciones, tanto en color como en textura.

4.3.8 Basureros y estercoleros

Quedan suprimidos los basureros o estercoleros locales.

4.3.9 Imágenes y símbolos en las cumbres de montaña

Se cuidará, además del valor artístico intrínseco de las esculturas, la composición paisajística no autorizándose el asentamiento de aquellas cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustentan, siendo en todo caso competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y la Consejería de Cultura si el proyecto se localiza en Zonas Arqueológicas y otros elementos y entornos de bienes etnológicos o monumentales que estén actualmente o en el futuro inscritos en el CGPHA la autorización de la realización.

4.3.10 Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, etc.

Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del paisaje. El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima del eje de las mismas que sea igual o mayor que la que establezca la legislación de Carretera Estatal o Autonómica.

Todos los proyectos técnicos de líneas eléctricas e instalaciones de redes subterráneas o aéreas y sus construcciones de mantenimiento o

explotación, deberá contar en fase previa a la realización de obras, con un Estudio de Impacto Arqueológico mediante la Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica si se implantan sus apoyos en zonas de protección arqueológica señaladas en los planos de este PGOU o que puedan ser delimitadas en el futuro por la Administración Autonómica.

4.3.11 Parajes naturales

Serán aquellos que, por su situación, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea y especiales características de su forma o capacidad para albergarla, merezcan objeto de especial distribución y protección. Se ajustarán a la siguiente normativa:

1. Se prohibirá en estas zonas todo tipo de edificación, salvo aquellas que por su situación y características no perjudiquen el fin protegido y previa autorización del órgano competente.
2. No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo, sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

4.3.12 Singularidades paisajísticas

Se protegerán los elementos o particularidades del paisaje en extremo pintoresco y de extraordinaria belleza o rareza, tales como peñones, piedras, árboles gigantes o de edad extraordinaria, cascadas, desfiladeros, etc. Con este fin:

Se establecerá una zona de respeto o defensa de acuerdo con el elemento a defender y de radio de influencia no menor a 50 m., con el centro de él.

1. En la zona de defensa se prohibirá cualquier tipo de edificación.

4.3.13 Edificios existentes de interés para el paisaje de la zona

Bajo esta denominación se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje urbano o rural.

Se prohíbe la demolición, transformación u ocultación de los mismos y elementos inmuebles etnológicos catalogados o catalogables por el CGPHA y/o Catálogo de Elementos Singulares del presente PGOU sin el previo informe favorable de la Consejería de Cultura.

Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles que suponga un cambio de destino agrícola de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación a la conservación del conjunto del paisaje en general.

4.3.14 Zonas rurales y yacimientos arqueológicos

En los sectores delimitados, catalogados e inscritos bajo cualquier categoría de protección en el CGPHA, y referidos a Zonas Arqueológicas y Áreas Cautelares de Protección Periférica que se enclavan en la calificación de Suelo No Urbanizable, en los que existen yacimientos al descubierto se prohíbe la edificación y la urbanización, movimientos de tierras y cualesquiera otros actos que menoscaben su integridad y aspecto.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que no se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

En los sectores en los que no existan yacimientos al descubierto pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos ocultos, tales actuaciones estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía no podrá realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la misma. Si no se hallan declarados, tan pronto como se descubra su existencia o haya razones seguras de los mismos, se deberá ordenar por la Corporación Local la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para que adopten las medidas de protección que establece la legislación vigente.

4.3.15 Protección de cauces y riberas de ríos en sus márgenes

Respecto a la repoblación de márgenes, deberá tenerse en cuenta la legislación vigente, sobre repoblación de riberas y arroyos.

Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva o herbácea de las orillas y márgenes de aguas públicas. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las rocas o arenas y piedras existentes en los mismos en cantidades susceptibles de perjudicar la capacidad biogénica del medio. Sobre la protección de la riqueza piscícola de aguas continentales se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

4.3.16 Zonas de protección de vistas

A los efectos de la legislación urbanística, a fin de no limitar el campo visual para contemplar las bellezas naturales ni desfigurar la perspectiva propia que ofrecen aquellos lugares de paisaje abierto o natural, estas zonas tendrán la consideración de espacios libres de edificación y les serán de aplicación las normas legales correspondientes, así como las de protección recogidas en el PGOU.

Queda prohibido en este espacio cualquier destino del suelo que atente contra la finalidad del PGOU, autorizándose únicamente plantaciones, huertas o explotaciones agrícolas, que no podrán estar cercadas con muro compacto de altura superior a 80 cm.

Por la misma razón, se permitirá la cerca de fincas rústicas a base de muro compacto de altura no superior a 80 cm. y tela metálica hasta 1.80 m. de altura.

4.3.17 Normas de protección en zonas de interés arqueológico

Este suelo quedará sujeto a lo establecido en la legislación estatal y andaluza sobre Patrimonio. Su cuantificación, dimensión y localización se detallan en el presente PGOU.

En cumplimiento del artículo 29.3 de la Ley 14/2007, los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos contarán con un análisis arqueológico. Este análisis arqueológico consistirá en un Estudio y Documentación Gráfica de Yacimientos Arqueológicos, regulada por el Reglamento de Actividades Arqueológicas y que debe ser realizada por técnico competente y autorizada por la Dirección General de Bienes Culturales a través de esta Delegación Provincial. El análisis arqueológico a realizar podrá condicionar el desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores previstos en este PGOU.

En caso de que el mencionado análisis lo recomendara se establecerá una cautela arqueológica con la correspondiente Actuación Arqueológica Preventiva.

4.3.18 Biodiversidad y Geodiversidad

La reintroducción, recuperación, conservación o manejo habrá de ajustarse a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres, Acuerdos de 18 de enero de 2011 y de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y

conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos, entre otros las aves necrófagas y las altas cumbres, y Acuerdo de 27 de septiembre de 2011, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de Biodiversidad.

4.3.19 Lugar de Interés Comunitario Sierra de Loja, actualmente declarado Zona Especial de Conservación (ZEC) perteneciente a la Red Ecológica Europea Natura 2000

La normativa sectorial de aplicación es la Orden de 11 de mayo de 2015, por la que se aprueban el Plan de Gestión de la ZEC Sierra de Loja, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 104, de 2 de junio de 2015. Todas las actuaciones deberán respetar lo establecido en dicho Plan de Gestión y ser acordes a lo dispuesto en la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, mediante la cual se considera incorporado al ordenamiento jurídico español la Directiva 92/43/CEE.

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

5.1. USOS GENÉRICOS

5.1.1 Definición y tipos de usos genéricos

Son los usos fundamentales y se corresponden con las actividades básicas que se dan en el desarrollo de la vida en las ciudades.

1. Residencial: Es el uso correspondiente al alojamiento de personas con carácter permanente o temporal.
2. Industrial: Es el uso relacionado con las actividades productivas de transformación y almacenaje de bienes o materiales y la distribución de los mismos.
3. Terciario: Es el uso referido a actividades de carácter lucrativo, de comercio de bienes de consumo, prestación de servicios privados al

público, trabajos administrativos o burocráticos de empresas privadas y profesionales individuales.

4. Turístico: es el referido a las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancia en lugares distintos a su entorno habitual durante periodos de tiempo inferiores a un año, con fines de ocio, negocios, estudio, entre otros.
5. Equipamiento Comunitario: Se refiere este uso a las actividades relacionadas con la prestación de servicios de interés público y social para atender las necesidades de la población. Su titularidad puede ser pública o privada.
6. Espacios libres públicos: Es el uso correspondiente a los espacios abiertos destinados al reposo, ocio y recreo colectivo, de carácter público y libre acceso de la población.
7. Infraestructuras: Incluye los usos de dotaciones para servicios de suministros de agua, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, retirada de residuos, etc., y los de actividades del transporte de mercancías y personas -viario, aparcamientos públicos, estaciones, etc. mediante cualquier modo de locomoción.

5.2. USOS GLOBALES

5.2.1 Definición de usos globales

Son los usos que caracterizan la ordenación global de un ámbito, a los que hace referencia la legislación del suelo, por ser mayoritarios. Cada uso global mantiene necesariamente un porcentaje mínimo que lo justifica como mayoritario frente a los que le son compatibles, los usos compatible no pueden ser sustitutivos del uso característico. Los distintos usos globales quedan recogidos en Plano de Ordenación.

Residencial	60%
-------------	-----

Industrial	70%
Terciario	70%
Turístico	60%

5.2.2 Uso característico (o uso predominante): es el uso predominante o mayoritario en un ámbito, sector, edificio o parcela independiente; para que dicho uso no se altere y pase a ser otro uso, deberá mantenerse en un porcentaje mayor del 50% entre los distintos usos posibles del ámbito, o en su caso, en un porcentaje superior si así se determina en la Normativa del plan urbanístico.

5.2.3 Uso compatible (o uso permitido): es aquél uso permitido cuya implantación puede coexistir con el uso característico sin perder éste ninguna de las características y condiciones que le son propias dentro del ámbito, sector, edificio o parcela delimitado.

5.2.4 Uso Incompatible (o uso prohibido): es aquel uso que queda expresamente prohibido dentro del ámbito, sector, edificio o parcela delimitado, por ser incompatible con el uso característico.

Compatibilidad entre usos: la compatibilidad o no entre usos, se determina en función del porcentaje entre ellos, de los metros cuadrados de techo edificable de cada uno de los usos dentro del ámbito que se determine en referencia al uso característico o predominante.

5.2.5 Uso Global Residencial

El uso global residencial corresponde al alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente.

1. Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará:
 - un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados residenciales
 - un mínimo de un diez por ciento (5%) del techo edificable suelo destinado a usos pormenorizados terciarios, siempre que éstos no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares.
 - Junto a estos usos pormenorizados en instalaciones singulares queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales en dichos sectores.
2. En todo caso se atenderá a lo señalado en las correspondientes fichas de planeamiento, donde para determinados sectores de suelo urbanizable, podrá fijarse un porcentaje vinculante mínimo atribuible a ciertos usos pormenorizados residenciales.
3. El uso global residencial se presenta en las siguientes zonas:
 - a) Núcleo tradicional. Es la zona que se corresponde con los asentamientos históricos del municipio, con uso preferentemente residencial en compatibilidad con pequeño comercio y excepcional equipamiento o servicios urbanos. No tiene compatibilidad con industrial.
 - Uso característico (mínimo 80%) residencial compatible, Manzana cerrada, vivienda unifamiliar y plurifamiliar con manzana cerrada. Véanse cuadros de compatibilidades.
 - b) Crecimientos urbanos. Zonas desarrolladas con vivienda unifamiliar extensiva e intensiva. Se localiza la mayoría de equipamientos del pueblo, es compatible con usos comerciales. Tienen incompatibilidad con uso industrial

- Uso característico (mínimo 80%) vivienda unifamiliar intensiva, vivienda unifamiliar extensiva, vivienda plurifamiliar. Véanse cuadros de compatibilidades.

5.2.6 Uso Global Industrial

Se corresponde con aquellas áreas de uso de actividades productivas en las que se produce la agrupación de industrias muy diversas tanto en su tamaño como en su actividad. Su ámbito coincide con las zonas así reflejadas en el plano de clasificación y calificación de suelo.

- Uso característico (mínimo 60% de uso industrial en Agrupación en Manzana, Edificio Industrial, Industria agropecuaria, usos de talleres y cualquier actividad industrial.

Compatibilidad véanse cuadros de compatibilidades.

5.2.7 Uso Global Terciario

Son zonas donde se producen actividades terciarias que pueden ir acompañadas de ciertas actividades o de servicios, coincidentes con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60% de terciario en Agrupación en Manzana, Edificio terciario, y otros usos terciarios y actividad comercial.

Compatibilidad véanse cuadros de compatibilidades.

5.2.8 Uso Global Turístico

Se corresponde con zonas de uso global preferentemente destinado a actividades turísticas en las que se comprenden las de alojamiento y servicios turísticos, de restauración, de ocio, culturales, de la actividad física y del deporte, destinadas preferentemente a personas que se desplazan de su residencia habitual por períodos inferiores a un año, este ámbito se corresponde con el así grafado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 55%): Cualquier de los unifamiliares, el plurifamiliar y el residencial singular.
- Compatibilidad véanse cuadros de compatibilidades.
-

5.3. USOS PORMENORIZADOS

5.3.1 Definición de usos pormenorizados

Son los usos que caracterizan la ordenación zonal, quedando determinadas las zonas resultantes por su homogeneidad urbana.

5.3.2 Usos Pormenorizados del genérico residencial

Uso característico Unifamiliar: aislada, adosada, en hilera o en manzana cerrada.

Núcleos tradicionales:

- Núcleo tradicional de la zona alta de Zafarraya (MC-1).
- Núcleo tradicional en ladera (MC-2).
- Núcleo tradicional de Ensanche (MC-3).
- Núcleo tradicional del Almendral (MC-4)

Corresponde a las manzanas del Núcleo Tradicional del Suelo Urbano Consolidado definido por el presente Plan General, y quedan grafadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Esta calificación responde específicamente a las condiciones singulares del centro urbano tradicional, y no está destinada a su implantación directa en los desarrollos urbanísticos del suelo urbano no consolidado o urbanizable, si bien sus características estéticas o de composición volumétrica pueden servir de referencia para aquellas calificaciones que el planeamiento de desarrollo implante en su caso.

Núcleos tradicionales (MC-1, MC-2, MC-3 y MC-4)

Corresponde al uso de manzana cerrada o manzana densa del núcleo tradicional netamente residenciales. La edificación en esta tipología de manzana debe de estar adosada a fachada principal (vía pública) y a los linderos laterales, pudiendo retranquearse del lindero trasero.

Corresponde a las manzanas del Núcleo Urbano, del Suelo Urbano Consolidado definido por el presente Plan General, y quedan grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las siglas (MC1, MC2, MC3 y MC4).

Uso característico. El uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles:

- Vivienda plurifamiliar
- Usos Terciarios.
- Usos Dotacionales, tanto públicos como privados.

Crecimientos urbanos

Se define como aquel tipo de ordenación de las zonas de crecimiento compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías:

- en hilera (U1).
- pareada (U2)
- aislada (U3),

Aún cuando convive dentro de algunas zonas del núcleo urbano, esta calificación está destinada a su implantación directa en los desarrollos urbanísticos del suelo urbano no consolidado o urbanizable.

Vivienda Unifamiliar en Hilera (U1)

Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad media o baja en las que predominan desarrollos

de vivienda unifamiliar, con ordenación cerrada con patios de parcela o manzana.

Corresponde a las manzanas del Núcleo Urbano, del Suelo Urbano Consolidado definido por el presente Plan General, y quedan grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las siglas (U1).

Uso característico. El uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles:

- Usos Terciarios.
- Usos Dotacionales, tanto públicos como privados.

Vivienda Unifamiliar Pareada (U2)

Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad media o baja en las que predominan desarrollos de vivienda unifamiliar, adosadas dos a dos, con ordenación cerrada con patios de parcela o manzana.

Corresponde a las manzanas del Núcleo Urbano, del Suelo Urbano no Consolidado definido por el presente Plan General, y quedan grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las siglas (U2).

Uso característico. El uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles:

- Usos Terciarios.
- Usos Dotacionales, tanto públicos como privados.

Vivienda Unifamiliar Aislada (U3)

Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad baja en las que predominan desarrollos de vivienda unifamiliar, con ordenación cerrada con patios de parcela o manzana.

Corresponde a las manzanas del Núcleo Urbano, del Suelo Urbano Consolidado definido por el presente Plan General, y quedan grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las siglas (U3)

Uso característico. El uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles:

- Usos Terciarios.
- Usos Dotacionales, tanto públicos como privados

Nuevos crecimientos

Residencial Plurifamiliar

Se define como aquel tipo de ordenación compuesta por viviendas plurifamiliares en la cualquiera de sus tipologías: manzana cerrada (P1), bloque abierto (P2). Éste uso no corresponde a ningún uso predominante pero si figura como uso compatible en diferentes uso unifamiliares.

- Plurifamiliar en manzana cerrada (P1) es aquella que puede ocupar toda la parcela, y cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en las presentes Normas, disponiendo patios interiores de parcela con fines de ventilación, iluminación y zonas comunes.
- Plurifamiliar en bloques abiertos (P2) es aquel tipo de ordenación compuesto por bloques de edificación separados entre sí por espacios libres públicos o privados y no alineadas con las alineaciones determinadas en las presentes Normas, pudiendo disponer de patios de iluminación, ventilación y para usos comunitarios.

Vivienda protegida

La vivienda protegida es aquella que por estar determinado por el planeamiento o por acogerse voluntariamente, ha de edificarse cumpliendo con las exigencias que para tales viviendas establezca la

legislación estatal y autonómica actual y futura y en las condiciones que se establezca.

- Podrá implantarse preferentemente en los crecimientos urbanos y en otros suelos que el planeamiento destine a tal fin allí donde se localicen.
- Su tipología edificatoria podrá ser unifamiliar o plurifamiliar primando para ello las determinaciones de la legislación específica.
- En su implantación podrán incorporarse a los usos residenciales cualquiera otro que esté permitido y amparado por la legislación propia de este tipo de viviendas, siempre que dichos usos no estuvieran prohibidos por el PGOU en el ámbito del uso pormenorizado en donde se implanten.

5.3.3 Usos Pormenorizados del genérico Industrial.

Industrial

1. I1 Industria Singular Aislada: Son instalaciones industriales en las que la actividad desarrollada puede causar ciertas molestias a la población vecina, razón por la cual su emplazamiento exige respetar unas condiciones mínimas que garanticen que la calidad del entorno inmediato no queda deteriorado. La altura máxima es de 9 metros medidos hasta el alero
- Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias agropecuarias. Véanse cuadros de compatibilidades.
2. I2: Industria Agropecuaria: Se refiere a toda actividad productiva ligadas a explotaciones agrícolas y ganaderas cuyo nivel de molestias exige ubicarlas aisladas de los núcleos de población e íntimamente ligada a este tipo de explotación. La altura máxima es de 9 metros medidos hasta el alero. Se permiten entreplantas de hasta un 20% de la superficie del edificio que computarán en la edificabilidad.

- Uso característico (mínimo 80%): Industrias Agropecuarias.

T1 - Agrupación en Manzana: Organización de instalaciones industriales adosadas, distribuidas en manzanas que pueden formar polígonos, cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario, pudiendo resolver comunitariamente determinados servicios.

- Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los usos industriales y de talleres.

T2 - Industria: Corresponde a actividades de transformación y almacenaje que están ligadas a actividades productivas de modo insoluble con la comercialización de las mismas. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Industrial de transformación y de almacenaje.

5.3.4 Usos Pormenorizados del genérico Terciario

Terciario

T1 - Agrupación Terciaria en Manzana: Organización de instalaciones terciarias adosadas, distribuidas en manzanas que pueden formar polígonos, cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario, pudiendo resolver comunitariamente determinados servicios. Se incluyen usos terciarios lucrativos de espectáculos, recreo y reunión, garajes de explotación privada, etc.

- Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los usos terciarios.

T2 - Terciario: Corresponde a actividades comerciales y mercantiles que pueden estar ligadas a actividades productivas de modo insoluble, incluyendo la transformación de la producción de los llanos. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Terciario.

T3: Instalación Terciaria en General: Se corresponde con el uso de aquellas actividades terciarias distintas de las comerciales y de oficinas, incluyendo los usos de transportes e instalaciones auxiliares, transformación de alimentos, usos terciarios lucrativos de espectáculos, recreo y reunión, garajes de explotación privada, etc. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Terciario, Local de Espectáculos o Reunión, Edificio de Espectáculos o Reunión y Garaje.

T4 – Pequeña Instalación Terciaria: Se corresponde con el uso de aquellos comercios, oficinas y otras pequeñas instalaciones comerciales situadas en núcleo tradicional y en los crecimientos urbanos, incluyendo los usos de recreo y reunión, garajes de explotación privada, etc.

- Uso característico: Cualquiera de los incluidos en la descripción.

5.3.5 Usos Pormenorizados del genérico Equipamiento Equipamiento Comunitario público.

Corresponde con los usos pormenorizados destinados a equipamientos comunitarios de propiedad y de gestión pública que prestan servicio a la comunidad, generalmente alojados en edificaciones específicas y singulares. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los de Equipamiento.

Los usos pormenorizados de equipamientos, con la finalidad de poder establecer su compatibilidad con otros usos se dividen en los siguientes grupos:

1. Institucional Administrativo: Es el destinado al desarrollo de actividades burocráticas y administrativas propias de las Administraciones Públicas, Central, Autonómica y Local (D1).

2. Escolar: Se destina a actividades de formación, enseñanza e investigación en sus diferentes grados y especialidades (D2).
 3. Centro Sanitario: Se corresponde con la prestación de servicios asistenciales y medico quirúrgicos a enfermos con o sin alojamiento de personas. Se incluyen también los centros que prestan servicios veterinarios (D3).
 4. Centro Cultural: Destinado a actividades relacionadas con la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, culturales o artísticos, tales como bibliotecas, archivos, museos y salas de exposiciones, centros de investigación, teatros, etc. (D4).
 5. Instalación Deportiva: Corresponde a instalaciones públicas para la práctica y enseñanza del deporte y la cultura física, pudiendo contar con instalaciones para espectadores si están previstas actividades de exhibición (D5).
 6. Centro religioso: Se destina a actividades de culto en comunidad y a la formación religiosa de sus miembros (D6).
 7. Residencial Singular: Se destina a instalaciones residenciales de carácter pública, orientadas al hospedaje temporal de personas como pueden ser residencias, albergues, etc. (D7).
 8. Equipamiento sin Especificar: Se incluyen en este uso pormenorizado cualquiera de los anteriores y otros de carácter colectivo no asimilable a alguno de ellos que en el futuro puedan surgir (D8).
- Es compatible el uso residencial para viviendas.
 - El uso de equipamiento en general es compatible con el uso recreativo y establecimientos de restauración (kioskos, bares, etc) siempre cuando su superficie no supere el 10% de la superficie total.

Equipamiento Comunitario privado

Se corresponde con los usos pormenorizados destinados a equipamientos comunitarios, de gestión privada acogido a algún régimen de concesión administrativa o cualquiera otro de los legalmente previstos, que prestan servicio a la comunidad, generalmente alojados en edificaciones específicas y singulares.

- Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los de Equipamientos reseñados para los de gestión pública.

5.3.6 Usos Pormenorizados del genérico Espacios Libres

Espacios Libres Públicos

1. Parque: Uso Pormenorizado de espacio libre, acotado y ordenado mediante plantaciones vegetales, destinado al descanso, ocio, paseo y relación social de la población.
2. Plaza: Uso Pormenorizado de espacio libre urbanizado, acotado por el viario o la edificación, destinado al descanso, ocio y relación social de la población.
3. Espacio Libre: Es el correspondiente a todo espacio libre público que no pueda encuadrarse en ninguno de los dos epígrafes anteriores.
4. Compatible con el uso recreativo y establecimientos de restauración (kioskos, bares, etc) siempre cuando su superficie no supere el 10% de la superficie total.

5.3.7 Usos Pormenorizados del genérico Infraestructuras

Infraestructuras

Infraestructuras: Corresponde al uso pormenorizado que acoge el resto de las instalaciones de infraestructuras que son básicas para atender las necesidades de dotación de servicios a la comunidad incluido el transporte y las comunicaciones.

6. MEDIDAS PARA LA ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN ZAFARRAYA

6.1. DISPOSICIONES GENERALES

6.1.1 Objeto de las medidas urgentes de adecuación.

De acuerdo con lo en él establecido, es procedente por la adopción de medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para la adopción de dichas medidas establecido en el artículo 185.1 de la LOUA, reconociendo su situación jurídica y estableciendo las medidas pertinentes para su adecuación ambiental y territorial y, en su caso, para su incorporación al planeamiento general, con la finalidad de satisfacer el interés general que representa la preservación del medio ambiente, del paisaje y de los recursos naturales afectados: suelo, agua y energía.

6.1.2 Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio

1. Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para

adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

6.2. RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

6.2.1 Competencia y normas generales del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación

1. Corresponde al Ayuntamiento de Zafarraya la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

En este último caso, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas exigidas en el artículo 6.6 del Decreto Ley 3/19, de 24 de septiembre, y deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables.

6.2.2 Inicio e instrucción del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación

1. El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se iniciará de oficio o a solicitud de persona interesada.

2. A tal efecto, se deberán acreditar la documentación, fecha, identificación de la edificación, condiciones mínimas de seguridad y salubridad, exigidos en el artículo 6 de Decreto Ley 3/2019:

3. Aportada la documentación el Ayuntamiento, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

4. A la vista de la documentación aportada y de los informes se pronunciarán sobre la idoneidad de la documentación y sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto-ley para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

5. Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso:

a) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.

b) Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para

minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados emitidos.

6. Las personas interesadas deberán acreditar la realización de dichas obras mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.

7. En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

6.2.3 Condiciones mínimas de seguridad y salubridad

1. En ausencia de normativa municipal, se entenderá que la edificación terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de las condiciones de seguridad estructural, estanqueidad, asilamiento, sistema de abastecimiento de agua y electricidad y evacuación de aguas residuales recogidos en el artículo 7.1 del D ley 3/19:

2. Además, cuando la edificación se destine al uso residencial además deberá cumplir las siguientes exigencias del apartado 2 del citado artículo 7.

6.2.4 Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del D Ley.

2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del Decreto-ley para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

3. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

2. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

4. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de

ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

5. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

6.3. PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

6.3.1 Objeto del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial

Los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial tienen por objeto identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

6.3.2 Plan Especial de Adecuación

Los criterios de identificación y delimitación, el contenido del Plan Especial, las medidas de adecuación ambiental y territorial, así como el procedimiento, ejecución y efectos se ajustarán y respetarán lo dispuesto en el Título II del D. Ley 3/2019, de 24 de septiembre.

6.4. INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

6.4.1 Identificación y delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable para su incorporación al planeamiento general

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, o la modificación o revisión de dicho plan, según el alcance de la innovación propuesta, identificará, delimitará e incorporará aquellas agrupaciones de edificaciones irregulares que bien en su estado actual, por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, o bien tras la adopción de las medidas que proponga el propio instrumento de planeamiento general, se estimen compatibles con el modelo territorial y urbanístico adoptado.

2. La incorporación de las agrupaciones de edificaciones irregulares al Plan General de Ordenación Urbanística se producirá en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

3. No procederá la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares que se encuentren ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica o por planificación territorial que sean incompatibles con el régimen de protección; las ubicadas en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento general vigente salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en la propia agrupación de edificaciones; las ubicadas en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente y salvo que se hubieran adoptado o se pudieran

imponer las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

6.4.2 Criterios para la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable

1. A efectos de considerar la compatibilidad de la agrupación de edificaciones irregulares con el modelo territorial y urbanístico adoptado por el instrumento de planeamiento general, se valorarán, entre otros, conforme dispone el artículo 21 del D. Ley 3/2019 los siguientes aspectos: el grado de proximidad entre las edificaciones existentes; la aptitud de la agrupación de edificaciones para dotarse de una estructura urbana.

2. Se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los terrenos correspondientes a las agrupaciones de edificaciones irregulares que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

3. El resto de las agrupaciones de edificaciones irregulares que se estimen compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio, pero cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado, y sean contiguos con los núcleos existentes, se incorporarán como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

4. Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere compatible con el modelo urbanístico y territorial del municipio la incorporación de los terrenos correspondientes a agrupaciones de edificaciones irregulares desvinculadas de los núcleos existentes como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, será necesario que se cumpla alguno de los requisitos exigidos en el artículo 22 del D. ley :

5. La incorporación al Plan General de Ordenación Urbanística de los terrenos correspondientes a una agrupación de edificaciones irregulares exigirá la posterior implantación de las infraestructuras, dotaciones y

servicios básicos necesarios para alcanzar la condición de suelo urbano consolidado, así como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes en el municipio, que se hayan previsto en los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo.

A estos efectos, el Plan General podrá delimitar ámbitos que incluyan varias agrupaciones de edificaciones irregulares en los que por su proximidad o relación funcional resulte conveniente establecer dotaciones y servicios comunes.

6. La incorporación de las agrupaciones de edificaciones irregulares a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o de la instrucción de otros procedimientos.

6.4.3 Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable incorporados al planeamiento general

1. El cumplimiento del deber de urbanizar podrá realizarse de forma progresiva mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las distintas infraestructuras necesarias de acuerdo con las fases, zonas o manzanas que a tal efecto se establezcan en los instrumentos de ordenación o se determinen posteriormente mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, de acuerdo con las determinaciones que contenga el proyecto de urbanización aprobado. El proyecto de urbanización podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su recepción parcial o puesta en servicio.

En todo caso, para el establecimiento de las fases, zonas o manzanas se tendrá en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, la iniciativa a la ejecución de la urbanización por las distintas personas propietarias, la coherencia con la ordenación urbanística y la efectividad de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras.

2. Las obras y condiciones de urbanización podrán modularse por el Plan General de Ordenación Urbanística, o instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, de acuerdo con su objeto y alcance.

Asimismo, el Ayuntamiento de Zafarraya podrá redactar y aprobar ordenanzas de urbanización específicas para estas agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporan al proceso urbanístico, garantizando, en todo caso, las condiciones mínimas de seguridad y salubridad y la igualdad de derechos entre la población del municipio, en relación a los deberes asumidos.

Las personas propietarias deberán participar en el mantenimiento y conservación de la urbanización en la forma que se determine en el Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Para la legalización de las edificaciones terminadas o en proceso de construcción y que sean conformes con la ordenación urbanística y para concesión de licencias de obras de edificaciones de nueva planta, será necesario que la urbanización haya sido recepcionada por el Ayuntamiento siguiendo el procedimiento establecido por la legislación urbanística y se hayan cumplido los deberes legales establecidos por el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La preceptiva garantía que cada una de las personas propietarias debe prestar en relación a las obras de urbanización pendientes de ejecutar podrá constituirse mediante la formalización de aval o cualquier otra de las formas admitidas en derecho.

4. Podrán otorgarse licencias de edificación de forma simultánea a las obras de urbanización, de conformidad a lo previsto en el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en los términos dispuesto en el artículo 23.4 de D. Ley:

6.4.4 Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares incompatibles con la ordenación urbanística

Las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable que no sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico establecido por el nuevo instrumento de planeamiento general mantendrán su clasificación como suelo no urbanizable, si bien, podrán incluirse en el ámbito de un Plan Especial para su adecuación ambiental y territorial conforme a lo establecido en el título II de D. Ley. Igualmente, las edificaciones pertenecientes a una agrupación podrán acceder al reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

6.4.5 Incorporación como SUNC en el PGOU de Zafarraya de los asentamientos irregulares ubicados en fuera de la DSU.

La adecuación al modelo territorial de los asentamientos irregulares existentes en Zafarraya, fuera de la DSU, junto a la, realizada ejecución de las obras de urbanización, y la compatibilidad de las edificaciones con los fines de la protección que conforme al PEPMF les afecta, justifica su clasificación como SUNC, conforme a lo dispuesto en el D. Ley.

7. SUELO URBANO.

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES

7.1.1 Definición

Constituyen esta clase de suelo aquellas áreas grafadas con este nombre en los Planos de Clasificación y Calificación por encontrarse en alguna de las situaciones descritas en el artículo 45 de la LOUA .

A efectos del cumplimiento de deberes y ejercicio de derechos urbanísticos, el PGOU establece las siguientes categorías:

Suelo urbano consolidado: terrenos ya urbanizados o que tengan la condición de solares en los términos fijados en el artículo 45.1 LOUA y no deban quedar comprendidos el suelo urbano no consolidado.

1. Suelo urbano no consolidado: son los terrenos que se encuentren en una de las siguientes circunstancias:
 - a) Carezcan de urbanización consolidada por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. O bien, que precise la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
 - b) 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 requiera el

incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

7.1.2 Ejercicio de la facultad de edificar

En suelo urbano se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure simultáneamente la ejecución de la urbanización y la edificación.

Para autorizarse en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso el cumplimiento de lo establecido en el artículo 40 del Reglamento de gestión Urbanística.

Los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de ejecución podrán, así mismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquiera la condición de solar, siempre que concurran los requisitos expresados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7.1.3 Obligaciones de los propietarios

1. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano consolidado

Los propietarios de suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el art. 50 de la LOUA, con respeto al contenido de los Títulos I y II del TR de la Ley de Suelo 2015 deberán:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que sus terrenos alcancen, si aún no la tuvieron, la condición de solar.
- b) Edificar sus solares en plazo cuando se encuentren en ámbitos para los que así se haya establecido por este Plan General y de conformidad con el mismo, debiendo previamente solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

- c) Cesión obligatoria y gratuita de suelo no lucrativo cuando los terrenos aún no hayan alcanzado la condición de solar y sea preciso completar la urbanización. Este tipo de cesión se encuentra implícita en el deber de completar la urbanización.

2. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano no consolidado

Conforme a lo dispuesto en art. 50 de la LOUA, y respeto al contenido de los Títulos I y II del TR de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana 2015, los propietarios de terreno en suelo urbano no consolidado deberán:

Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos necesarios para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local del ámbito donde se encuentran incluidos dichos terrenos.

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos necesarios para la ejecución de sistemas generales.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- c) Costear y ejecutar la urbanización según establecen los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- e) Edificar los solares en los plazos que establezca la licencia de edificación solicitada previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

7.2. SUELO URBANO EN LOS NÚCLEOS DE ZAFARRAYA Y EL ALMENDRAL

7.2.1 Normas específicas para cada zona

Ámbito de aplicación

Normativa urbanística

Será el grafiado en el Plano de Clasificación y Calificación correspondiente, incluyendo las superficies de suelo urbano de Zafarraya y Almendral. Dentro del ámbito se localizan suelo consolidados y suelos no consolidados, pudiendo estos últimos estar o no incluidos en Unidades de Actuación; en todo caso y justificadamente el Ayuntamiento por iniciativa propia o a instancia de particulares podrá delimitar unidades de Actuación si son precisas para la ordenación urbanística.

Normativa de aplicación.

La presente Normativa incorpora todas las determinaciones y ordenanzas que pasan a formar parte integrante del PGOU.

Serán de aplicación todas las regulaciones recogidas en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, según lo grafiado en el Plano de Calificación, Usos y Tipologías.

Se reconocen y quedan delimitadas, en el suelo urbano, las zonas homogéneas recogidas en el artículo 2.2.3 y Plano de Ordenación 04 USOS GLOBALES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES cuya calificación deriva de la normativa sectorial aplicable.

7.2.2 Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano.

Los parámetros que se establecen en el presente Plan General relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano consolidado, y en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.

1. Toda modificación de ordenanzas que implique o pueda implicar con su aplicación que se supere parámetro estructural establecido deberá ser informado al efecto por el Técnico Municipal, con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación.

2. El Plan General establece para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerándose éstos, como el uso característico de una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados.
3. Los usos globales son asimilados a los establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA. Se define los siguientes Usos Globales:

Residencial

- a) Industrial
 - b) Equipamental
 - c) Terciario
4. Las edificabilidades globales se definirán a partir de las tipologías consolidadas y por la aplicación del aprovechamiento medio según corresponda.
 5. El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, recogidos en los siguientes apartados:

7.2.3 Zonas homogéneas en el núcleo de Zafarraya

Las dos primeras zonas, A y B, integran y coinciden sustancialmente en su perímetro con el centro histórico principal de Zafarraya, se encuentran consolidadas por la edificación. En estos ámbitos de suelo existen edificaciones con más de 2 plantas de altura anteriores a la DSU (en la Memoria Informativa de la DSU se constata la existencia de edificaciones de tres plantas de altura). La altura reguladora quedó establecida en dos plantas;

Para aquellas edificaciones de más de dos plantas que sean posteriores a la aprobación de la DSU, al tener un aprovechamiento mayor del 10%

Normativa urbanística

respecto del reconocido por la regulación urbanística vigente, quedan parcialmente fuera de ordenación, en lo referido a la edificación por encima de las dos plantas, al amparo del artículo 34 b) de la LOUA.

Estas edificaciones son las recogidas en el plano de alturas de la edificación existente; se declara expresamente que estas edificaciones no son incompatibles con la nueva ordenación propuesta en el PGOU, estas edificaciones podrán mantenerse durante su vida útil, o hasta que un futuro planeamiento determina otra cosa, en ellas se podrán autorizar las obras de mantenimiento y conservación y, además, las obras de mejora o reforma que se determinen en Ordenanzas. En caso de ser necesario les serán de aplicación los procedimientos legalmente reglados por la Junta de Andalucía para su regularización administrativa y urbanística en su caso, para lo cual se tramitará el procedimiento que corresponda ante el Ayuntamiento de Zafarraya.

Zona A

- Núcleo tradicional "Zona Alta"

El PGOU delimita este ámbito que la zona alta del cerro sobre el que se localiza el núcleo tradicional. El Uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 1,20 m²/m² y la densidad máxima de 65 viv./ha.

Zona B

- Núcleo tradicional "Laderas"

El PGOU delimita este ámbito que comprende al ámbito del núcleo tradicional en ladera. El Uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 1.20 m²/m² y la densidad máxima de 45 viv./ha.

Zona C

- Núcleo tradicional "Ensanche"

El PGOU delimita este ámbito que comprende al resto del núcleo tradicional y los ámbitos incluidos en la Delimitación de Suelo. El Uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 1.0 m²/m² y la densidad máxima de 35 viv./ha. Constituyen parte de la zona C los ámbitos de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución ni Planes Especiales de Reforma Interior.

Zona D

- Zona de usos mixtos, industriales y residenciales en el ámbito de la Avenida de los Castaños

El PGOU delimita éste ámbito con usos industriales, terciarios y residencial,, heredado de la Delimitación de suelo El Uso global es industrial con uso compatible residencial, La edificabilidad global es de 1.0 m²/m² y la densidad máxima es 15 viv./ha.

7.2.4 Zonas homogéneas en el núcleo de El Almendral

La zona E, coincide básicamente con el núcleo de El Almendral, se encuentran consolidadas por la edificación. En este ámbito de suelo existen edificaciones con más de 2 plantas de altura anteriores a la DSU (en la Memoria Informativa de la DSU se constata la existencia de edificaciones de tres plantas de altura). La altura reguladora quedó establecida en dos plantas;

Zona E

- Núcleo tradicional "El Almendral"

El PGOU delimita este ámbito que comprendo el núcleo tradicional de El Almendral. El Uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 1.20 m²/m² y la densidad máxima de 30 viv./ha.

Para aquellas edificaciones de más de dos plantas que sean posteriores a la aprobación de la DSU, al tener un aprovechamiento mayor del 10% respecto del reconocido por la regulación urbanística vigente, quedan parcialmente fuera de ordenación, en lo referido a la edificación por encima de las dos plantas, al amparo del artículo 34 b) de la LOUA.

Estas edificaciones son las recogidas en el plano de alturas de la edificación existente; se declara expresamente que estas edificaciones no son incompatibles con la nueva ordenación propuesta en el PGOU, estas edificaciones podrán mantenerse durante su vida útil, o hasta que un futuro planeamiento determina otra cosa, en ellas se podrán autorizar las obras de mantenimiento y conservación y, además, las obras de mejora o reforma que se determinen en Ordenanzas. En caso de ser necesario les serán de aplicación los procedimientos legalmente reglados por la Junta de Andalucía para su regularización administrativa y urbanística en su caso, para lo cual se tramitará el procedimiento que corresponda ante el Ayuntamiento de Zafarraya.

7.2.5 Suelo Urbano no Consolidado.

Quedan incorporados y ordenados, mediante el PGOU, los ámbitos con agrupaciones de viviendas grafados en el plano de clasificación, clasificados como SUNC no incluido en unidades de ejecución, al ser compatibles con el modelo territorial definido en el presente PGOU.

Tendrán los propietarios de dicho suelo la obligación de asumir las cargas urbanísticas que procedan conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre. Una vez recibidas total o parcialmente la urbanización conforme al planeamiento, las edificaciones quedarán legalizadas.

En cumplimiento de lo establecido en el citado Decreto Ley, el régimen de cesiones establecido con carácter general en el artículo 17 de la LOUA, así

como la aplicación de la Norma 45 del POT, podrán ser modulados oportunamente.

7.2.6 Áreas de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado sometido a Unidades de Ejecución.

Las determinaciones del Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado en Zafarraya se han establecido, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 10.2.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, delimitando Unidades de Ejecución, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área, previéndose el desarrollo de las determinaciones mediante la ordenación prevista en el PGOU. Opcionalmente se puede desarrollar los ámbitos mediante Planes Especiales.

El planeamiento de desarrollo que se redacte deberá contener la ordenación detallada de cada ámbito de suelo estableciendo las ordenanzas que le son de aplicación, que pueden ser algunas de las ya existentes en el PGOU incluso con ligeras modificaciones u otras nuevas que sean más acordes con el suelo del que se trate.

El Suelo Urbano No Consolidado, sometido en Unidades de Ejecución o Planes Especial de Reforma Interior, tiene como objetivo el materializar las mejores oportunidades para mejorar las dotaciones públicas obteniendo suelo para espacios libres y equipamientos revertiendo parte de las plusvalías al municipio.

Para ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 58.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General delimita para la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado las Áreas de Reparto que se incluyen más adelante en este mismo artículo y determina el Aprovechamiento Medio que le corresponde a cada unidad de ejecución (art. 10.2.A.b). Para la delimitación se ha atendido, por un lado, a criterios territoriales, y por otro lado, a criterios morfológicos, de tal modo que cada área contiene, con carácter predominante, manzanas de calificación uniforme.

Calculo del Aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado, sometido a Unidades de Ejecución o Planes Especial de Reforma Interior.

El aprovechamiento medio de cada Área de Reparto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 60 de la LOUA, en Suelo Urbano No consolidado, se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y en su caso, de la tipología, incluidos el dotacional privado, entre la superficie total del área, los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino. El resultado expresará siempre, unitariamente, la superficie construible del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

Asimismo, cuando el Plan General prevea, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

Como resultado de este cálculo, obtenemos el Aprovechamiento Medio correspondientes a cada Área de Reparto

Tabla 1: Áreas de reparto en Suelo urbano no consolidado

Áreas de reparto	Uso global	Superficie [m ²]	Unidades de Aprovechamiento [UA]	Aprovechamiento medio
Z.PERI-1	Residencial	31750	9525	0,3000

2. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes.

En aplicación del artículo 17.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía las reservas de suelo en suelo urbano no consolidado serán las siguientes:

Tabla 2: Reservas de suelo en el suelo urbano no consolidado

	Residencial	Industrial
Reservas Suelo	30 m ² s/100 m ² e	14% Ss
Equipamientos	12	4
Zonas Verdes ¹	18	10
Vivienda de protección	30% de edificabilidad	-
¹ con un mínimo de 10% de la superficie		

Programa y Coeficientes de uso

Los plazos de inicio y ejecución quedan fijados como quedan recogidos en las fichas urbanísticas y se resume a continuación.

Tabla 3: Plazos de inicio y finalización para el Suelo Urbano No Consolidado Zafarraya

Áreas de reparto	Plazo de inicio	Plazo de finalización
Z.PERI-1	1 año	2 años

Las determinaciones de las distintas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado se incluyen en la presente normativa por medio de las fichas recogidas en el documento Fichas de Unidades de Ejecución. La ordenación recogida en las fichas urbanísticas y en planimetría es

puramente indicativa. El planeamiento de desarrollo puede ordenar los ámbitos estableciendo libremente las alineaciones, usos y la ubicación de las dotaciones no estando sujeto a la ordenación indicativa recogida en los documentos del presente Plan.

Se aplicarán a los diferentes usos los siguientes coeficientes de homogeneización:

Tabla 4: Coeficientes de Uso

Uso	Coeficiente de homogeneización
Vivienda libre	1,00
Vivienda en régimen de protección	1,00
Industrial	0,60
Terciario	0,60
Equipamiento	0,40

7.2.7 Zonas homogéneas en el núcleo de El Almendral

Zona E

- Núcleo tradicional "El Almendral"

El PGOU delimita este ámbito que comprende el núcleo tradicional de El Almendral. El Uso global es Residencial. La edificabilidad global es de 1.20 m²t/m² y la densidad máxima de 30 viv./ha.

Áreas de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado.

Las determinaciones del Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado se han establecido, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 10.2.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, delimitando Unidades de

Ejecución, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área, previéndose el desarrollo de las determinaciones mediante Planes Especiales. Para una mayor comprensión de los ámbitos de los denomina PERI al objeto de que puedan desarrollarse en una o más unidades de ejecución.

El Suelo Urbano No Consolidado, incluido en Unidades de Ejecución, tiene como objetivo el materializar las mejores oportunidades para mejorar las dotaciones públicas obteniendo suelo para espacios libres y equipamientos revertiendo parte de las plusvalías al municipio.

Para ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 58.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General delimita para la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado en dos Área de Reparto y determina el Aprovechamiento Medio que le corresponde a cada unidad de ejecución (art. 10.2.A.b). Para la delimitación se ha atendido, por un lado, a criterios territoriales, y por otro lado, a criterios morfológicos, de tal modo que cada área contiene, con carácter predominante, manzanas de calificación uniforme.

1. Cálculo del Aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado.

El aprovechamiento medio de cada Área de Reparto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 60 de la LOUA, en Suelo Urbano No consolidado, se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y en su caso, de la tipología, incluidos el dotacional privado, entre la superficie total del área, los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino. El resultado expresará siempre, unitariamente, la superficie construible del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

Asimismo, cuando el Plan General prevea, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras

muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

Como resultado de este cálculo, obtenemos el Aprovechamiento Medio correspondientes a cada Área de Reparto

Tabla 5: Áreas de reparto en Suelo urbano no consolidado

Áreas de reparto	Uso global	Superficie [m ²]	Unidades de Aprovechamiento [UA]	Aprovechamiento medio
A.UE-1	Residencial	568	3855,6	0,4500

2. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes.

En aplicación del artículo 17.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía las reservas de suelo en suelo urbano no consolidado serán los siguientes:

Tabla 6: Reservas de suelo en suelo urbano no consolidado

8.	Residencial	Industrial
Reservas Suelo	30 m ² s/100 m ² e	14% Ss
Equipamientos	12	4
Zonas Verdes ¹	18	10
Vivienda de protección	30% de edificabilidad (2)	-
¹ con un mínimo de 10% de la superficie (2). El A.PERI-1 queda excepcionado de la VP por el alto grado de consolidación que presenta		

4. Programa y Coeficientes de uso

Los plazos de inicio y ejecución quedan fijados como quedan recogidos en las fichas urbanísticas y se resume a continuación.

Tabla 7: Plazos de inicio y finalización Suelo Urbano No Consolidado El Almendral

9. Áreas de reparto	10. Plazo de inicio	11. Plazo de finalización
A-UE1	1º año	2 años

Se aplicarán a los diferentes usos los siguientes coeficientes de homogeneización:

Tabla 8: Coeficientes de Uso

12. Uso	13. Coeficiente de homogenización
14. Vivienda libre	15. 1
16. Vivienda en régimen de protección	17. 1,00
18. Industrial	19. 0,60
20. Terciario	0,60
Equipamiento privado	0,40

Las determinaciones de las distintas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado se incluyen en la presente normativa por medio de las fichas recogidas en el documento Fichas de Unidades de Ejecución.

8. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

8.1. CONSIDERACIONES GENERALES

8.1.1 Ámbito del planeamiento parcial

1. El desarrollo del suelo urbanizable se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en la legislación vigente y en este Plan.

2. Los Planes Parciales deberán referirse a uno o varios de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizados, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales adscritos a cada sector por este Plan General.

3. El planeamiento de desarrollo que se redacte deberá contener la ordenación detallada de cada ámbito de suelo estableciendo las ordenanzas que le son de aplicación

8.1.2 Obligaciones y cargas de los propietarios

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos

establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Especiales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. En general están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público, prohibiéndose la sustitución de los mismos por su equivalente en metálico. A no ser que se especifique expresamente su carácter privado, ya sea en normativa o en la planimetría, las dotaciones a las que hace referencia este apartado son públicas y son objeto de cesión obligatoria y gratuita.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo ya urbanizado y sin cargas correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área en que se encuentran los terrenos.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

d) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.

e) Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas.

f) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento, salvo que se

determine que la conservación recaiga sobre una entidad urbanística de conservación creada al efecto.

g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA.

h) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Especial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

i) Desarrollar y ejecutar con cargo al promotor, las Actuaciones Arqueológicas Preventivas mediante Cautelas de Protección Arqueológica específicas de cada Zona de Protección Arqueológica localizable en Suelo Urbanizable y que relacione el presente PGOU.

8.1.3 Deber de urbanizar.

1. En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Planes Especiales Parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

8.1.4 Regulación de la ordenación y la edificación.

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas de sectores.

La aplicación de las calificaciones que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto para el suelo urbano en estas Normas, no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados (volumen, ocupación, altura, separación a linderos) debiendo en ese caso ser ajustados por las ordenanzas específicas de cada plan parcial.

2. Los Planes parciales señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social, los suelos destinados a equipamiento podrán dejarse como equipamiento sin especificar para que posteriormente el Ayuntamiento le asigne el uso de equipamiento que sea conveniente en función de las necesidades de la población.

Estas reservas tendrán, en todo caso, la consideración de públicas, debiendo señalar los Planes Especiales además de éstas otras reservas para

dotaciones de carácter privado, como pueden ser las comerciales y los aparcamientos, en función de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y las Fichas reguladoras de estas Normas.

3. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en las Ordenanzas de Urbanización.

8.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACIÓN PARA CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.

8.2.1 Aprovechamiento medio

Se definen dos áreas de reparto; la primera se corresponde con el sector de uso residencial y la segunda con los sectores de uso industrial recogidos en el PGOU en el núcleo de Zafarraya. Para establecer el aprovechamiento que le corresponde a cada área, se ha partido de:

- aplicar intensidades de aprovechamiento acordes con los usos globales previstos,
- homogenizarlos mediante los correspondientes coeficientes,
- aplicar las reservas legales para vivienda protegida "en los sectores residenciales".

De este modo se obtiene el aprovechamiento total objetivo homogenizado que, dividido por la superficie total del área de reparto, permite obtener el índice de aprovechamiento medio, siendo su valor:

Tabla 9: Áreas de reparto en Suelo urbanizable

Área de reparto	Sectores	Uso Global	Aprovechamiento medio AM
AR-1	SUS Z.1	Residencial	0,5000
AR-2	SUS Z.2, SUS Z.3	Industrial	0,5040

8.2.2 Coeficiente de Uso

El coeficiente de uso se ha establecido en función del valor comparado entre los diferentes usos.

Tabla 10: Coeficientes de Uso

Uso	Coeficiente de homogenización
Vivienda libre	1,00
Vivienda en régimen de protección	1,00
Industrial	0,60
Terciario	0,60
Equipamiento privado	0,40

8.2.3 Programación

Los plazos de inicio y ejecución quedan fijados como quedan recogidos en las fichas urbanísticas y se resume a continuación.

Los plazos se refieren a la aprobación del planeamiento de desarrollo.

Tabla 11: Plazos de inicio y finalización de los sectores de suelo urbanizable

Áreas de reparto	Plazo de inicio	Plazo de finalización
SUS Z.1	2 años	1º cuatrienio
SUS Z.2	2 años	1º cuatrienio
SUS Z.3	2 años	1º cuatrienio

8.2.4 Viviendas de protección y porcentajes mínimos de otros usos exigidos

La vigente legislación del suelo exige que se destine un 30% de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en cada área o sectores con uso residencial.

El Plan General se ha marcado como objetivo que los nuevos desarrollos de suelo residencial o industrial contengan unos mínimos de uso terciario y de servicios que faciliten la estructuración urbana, y en general, que los nuevos desarrollos tengan una distribución de lo más variada y compleja posible dentro de la compatibilidad de los mismos.

Por todo ello se establece la siguiente relación de usos para los diversos sectores de planeamiento, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

8.2.5 Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes. Densidad

Dentro del rango establecido en la LOUA se ha optado por aplicar los siguientes valores:

Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable de suelo residencial e industrial.

8.2.6 Sectores de Suelo urbanizable Sectorizado

Se delimitan los siguientes ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado:

SECTOR SUS Z-1: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 39.905 m² y uso Residencial (Desarrollos Residenciales Unifamiliares).

SECTOR SUS Z-2: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 50.380 m² y uso Industrial .

SECTOR SUS Z-3: El Sector se corresponde con suelo urbanizable delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 30.107 m² y uso industrial.

Las determinaciones correspondientes a cada uno de los sectores relacionados se incluyen en el Documento Fichas de Unidades de Ejecución y Sectores, que acompaña a la presente normativa.

8.2.7 Sectores de Suelo urbanizable no sectorizado

Se delimitan los siguientes ámbitos de Suelo urbanizable sectorizado:

SECTOR Z.SUNS1: El Sector se corresponde con suelo urbanizable no sectorizado delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 24,890 m² y uso incompatible Industrial.

SECTOR Z.SUNS2: El Sector se corresponde con suelo urbanizable no sectorizado delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 47,280 m² y uso incompatible Industrial.

SECTOR A.SUNS1: El Sector se corresponde con suelo urbanizable no sectorizado delimitado por el Plan General, con una superficie bruta de 22,369 m² y uso incompatible Industrial.

Las determinaciones correspondientes a cada uno de los sectores relacionados se incluyen en el Documento Fichas de Unidades de Ejecución y Sectores, que acompaña a la presente normativa.

1. Se trata de una categoría residual dentro de esta clase de suelo, que recordemos también es residual, según lo establecido en el artículo 47 de la LOUA. De tal forma que, constituyen el Suelo Urbanizable no Sectorizado aquellas áreas del territorio que, estando adscritas al Suelo Urbanizable, no hayan sido incluidos en alguna de las categorías anteriores (Suelo urbanizable Ordenado o Sectorizado).
2. Habrá de tenerse en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo, y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.
3. Estas áreas aptas para ser urbanizadas, sólo podrán incorporarse al proceso urbanizador mediante la aprobación de los correspondientes Planes de Sectorización, lo que implicará una innovación del Plan General.
4. El Plan General define en las fichas correspondientes, ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado que se desarrollarán, como se indica en el párrafo anterior, mediante Planes de Sectorización, estableciendo los usos incompatibles, las condiciones para su sectorización y criterio para la depresión de los Sistemas Generales. La sectorización se podrá producir siempre que se cumplan las condiciones del POTA.
5. La sectorización solo se podrá iniciar después de los primeros 8 años de vigencia del Plan.

8.2.7.1 Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado

1. Los suelos urbanizables no sectorizados podrán promoverse y ejecutarse directamente mediante Planes de Sectorización sin

necesidad de concurso, bien por iniciativa pública, bien por iniciativa privada, justificándose expresa y debidamente, según lo establecido en el artículo 12.2 de la LOUA, en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución a medio plazo, teniendo en cuenta además la evolución acaecida desde la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo urbanístico y criterios de desarrollo urbano adoptados, y el grado de ejecución de los sectores ya delimitados.

2. Los Planes de Sectorización desarrollarán por tanto, los objetivos que figuran en las determinaciones que para esta clase de suelo establece el Plan General, atendiendo en todo caso a:
 - a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales, regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
 - b) La viabilidad de la transformación del suelo según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y a las condiciones generales para proceder a la sectorización.
 - c) La integración con la ordenación estructural planteada por el presente Plan General de Ordenación Urbanística.
3. Los Planes de Sectorización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la normativa urbanística y las presentes normas, y deberá contar con el contenido mínimo sustantivo expuesto en el artículo 12.4 de la LOUA.
4. El sector Z.SUNS-1 está afectado por el sistema general la ejecución de la obra de defensa y corrección hidráulica sobre el cauce del Aº de la Madre que se dimensionarán según los caudales de referencias de 500 años. La obra está sujeta a la previa autorización del organismo de cuenca.

5. La sectorización del Z-SUNS-1 sólo puede ser iniciado una vez terminada la obra de adaptación del encauzamiento del Aº de la Madre que garantizaría que el ámbito no se encontrase en zona inundable.
6. El dominio público hidráulico que resulte del deslinde no formará parte del sector a crear.
7. El desarrollo del sector A.SUNS-1 queda condicionado a la adecuación de la Vía pecuaria acorde a las determinaciones establecidas por la Consejería de Medio Ambiente.

8.2.7.2 Derechos de los propietarios.

Los Derechos de los propietarios del Suelo Urbanizable no sectorizado son definidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Dichos Derechos, junto a los establecidos en los artículos 50 y 53 de la LOUA son:

- 1.- Derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica dentro de los límites que establecen las leyes y este Plan General.
- 2.- Derecho a promover la transformación urbanística del suelo instando a la Administración, o redactando por iniciativa privada, la aprobación del plan de sectorización, conforme establece el artículo 50. C) de la LOUA.
- 3.- Podrán autorizarse construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras, servicios públicos, y otras de naturaleza provisional. Asimismo, podrán llevarse a cabo Actuaciones de Interés Público, cuando concurra la declaración de e interés social, mediante un Proyecto de Actuación o Plan Especial según los establecido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

8.2.7.3 Obligaciones de los propietarios

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes de Sectorización, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado no estarán sujetos al cumplimiento del régimen de deberes establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El régimen del SUNS queda recogido en el Art.50, Art.51 y Art.53 de la LOUA, respecto a la obligación de promover la transformación del suelo según las distintas etapas del desarrollo urbanístico.

8.2.8 Ámbito de los Planes de Sectorización

Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a uno o varios ámbitos completos de los establecidos en este Plan General, de forma que los Planes de Sectorización que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguno de los ámbitos previstos, salvo determinación específica expresada en la ficha del propio sector.

8.2.8.1 Condiciones urbanísticas de las áreas

1. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada ámbito, y conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la LOUA, el Plan General determina en cada caso:
 - a) Los usos globales incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.
 - b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente los criterios para la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones, donde se concentran los aprovechamientos lucrativos; las conexiones del sector con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan; y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

Normativa urbanística

- c) Las condiciones para proceder a su sectorización.

9. SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1. Disposiciones Generales y comunes a todas las categorías

9.1. CONCEPTO

1. De conformidad con el art. 9 17 la LOUA. el suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal no incluidos dentro del suelo urbano o urbanizable, por no ser adecuados para albergar nuevas edificaciones, bien por haber sido catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada (P.E.P.M.F.) como espacio de protección especial; bien por su valor ecológico o productivo; bien por sus peculiares condiciones naturales que no los hacen propicios para la edificación, o bien por no ser necesarios para nuevos asentamientos urbanos, según las previsiones de crecimiento de los núcleos de población integrados en el término municipal.
2. Las determinaciones incluidas en los suelos catalogados por el P.E.P.M.F. son vinculantes y priman sobre lo establecido al respecto para esos suelos en el PGOU. Asimismo, este PGOU hace suya la protección de dicho P.E.P.M.F. Todo ello, sin perjuicio, en los ámbitos incorporados como SUNC no incluidos en Unidades de Ejecución, de su compatibilidad con los condicionantes derivados del régimen de protección AG con la realidad urbana existente.
3. Las Zonas Arqueológicas y demás bienes culturales y entornos inscritos en el CGPHA que se localicen, actualmente o en el futuro, en el ámbito del Suelo No Urbanizable, tienen protección integral, por lo que no se autorizarán en su ámbito espacial edificaciones, redes subterráneas y/o usos del suelo que impliquen remociones y excavaciones en el subsuelo.

9.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impone el PGOU o las que se dedujeran por su aplicación posterior, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

9.3. CATEGORÍAS

9.3.1 SNU

Para categorizar las distintas clases de suelo no urbanizable se ha tenido en cuenta la concurrencia de normativa administrativa sectorial junto a las determinaciones establecidas por el planeamiento supramunicipal. Se establecen tres tipos básicos de acuerdo con el artículo 46 de la LOUA:

Tipo I. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

El suelo no urbanizable no incluido en ninguna de las otras categorías por ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de

sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1.a) de la LOUA.

1. Suelo no urbanizable de carácter rural

- **Tipo II. Protección establecida por la planificación territorial supramunicipal**

Categorías establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF provincia de Granada):

- 2.1. Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS)
- 2.2. Paisaje agrario intensivo Llanos de Zafarraya (AG)
- 2.3. Caminos rurales públicos
- 2.4. Protección cautelar de Espacios forestales privados.
- 2.5. Protección Por Yacimiento Arqueológico (El Almendral)

Tipo III. Protección establecida por legislación administrativa sectorial.

- 3,1 Suelo No Urbanizable de Vías Pecuarias. Protección
- 3,2 SNU Red hídrica aguas
- 3,3 SNU de Protección de Carreteras
- 3,4 SNU de Montes públicos
- 3,5 SNU Perímetro de protección de Bienes de Interés Cultural BIC
- 3,6 SNU de Protección LIC/ZEC Sierra de Loja

9.4. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODOS LOS USOS.

1. Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el suelo no urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal o cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría o subcategoría donde se pretenda desarrollar. Cualquier petición sobre los distintos usos

deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral de rústica. En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, a juicio de los servicios técnicos municipales se podrá exigir un Aval proporcionado a la incidencia de la actuación sobre el medio, y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto del Proyecto presentado. Una vez otorgada la licencia y obtenida la primera ocupación de la actividad correspondiente, se procederá a la devolución del mismo.

2. El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados y estarán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.
3. Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.
4. Será preciso solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

9.5. CONDICIONES DE USO

9.5.1 Usos característicos

Se consideran usos característicos de los Suelos No Urbanizables los siguientes:

Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura intensiva en regadío, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la pesca y las explotaciones madereras.

1. La defensa, mantenimiento y regeneración del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Se propone considerar usos característicos del SNU, los mismos que se reconocen en la LOUA, esto es, la explotación agrícola en general, secano y regadío, ganadera en general, intensiva y extensiva, forestal, cinegética ó análoga.

9.5.2 Usos permitidos

Son usos permitidos en el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven para cada categoría del suelo de que se trate, los siguientes:

Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la

- utilización y explotación agrícola,
- ganadera,
- forestal,
- cinegética o análoga

a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones

adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

2. Las Actuaciones de Interés Público

9.6. EDIFICACIONES PERMITIDAS

9.6.1 Tipos

1. Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 8.5.2, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

2. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:
 - a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales, ganaderos y cinegético.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- f) Los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal, cinegético o análoga compatibles con cada categoría de suelo y en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal. Las edificaciones y actividades enumeradas en los puntos b) y f) precisarán además del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 7.8 del presente PGOU para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

1. Vivienda unifamiliar vinculada a usos agrarios, ganaderos, forestales o cinegéticos:

Para la implantación de una vivienda familiar, vinculadas a usos agrarios, ganaderos, forestales o cinegéticos se precisará además de la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población. Como requisitos mínimos exigidos para la construcción de vivienda vinculada a la explotación agrícola el promotor deberá aportar la siguiente información:

- Información sobre la explotación agrícola,

- Demostrar la relación económica y vinculación del promotor con la explotación.
- Proyecto redactado por técnico competente conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de la Ordenación de la Edificación; se requerirá la posterior asunción de la dirección facultativa por técnico competente. El proyecto deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

La superficie construida máxima, de nueva planta, de las viviendas unifamiliares vinculadas a la explotación será de 150 m².

La parcela mínima es la estipulada en el artículo 9.8.

1. 2. Construcciones auxiliares para la actividad agraria, ganadera, forestal o cinegética, de escasa entidad constructiva y sencillez técnica con una superficie máxima de 50 m², que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas. (Ley 38/1999 de 5 de noviembre de la Ordenación de la Edificación y Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Para la implantación de estas construcciones el promotor deberá aportar la siguiente documentación:

- Declaración responsable sobre el destino de la construcción.
- Proyecto redactado por técnico competente y dirección facultativa. En el proyecto deberán quedar suficientemente justificadas todas las condiciones que puedan afectar a la seguridad de las personas, solidez y estabilidad estructural, evacuación, salubridad y de las instalaciones, y además lo que pueda ser exigido por legislación sectorial.

3. Las instalaciones ganaderas con una ocupación máxima de 50%:. Como requisitos mínimos exigidos para la construcción de la instalación ganadera se exigirá
 - Información sobre la explotación ganadera,
 - Demostrar la relación económica y vinculación del promotor con la ganadería.

9.6.2 Condiciones de las edificaciones

En todo caso, las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ejecutarse bajo las siguientes condiciones:

1. El tratamiento urbanístico de los edificios de obra, encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona de Zafarraya.
2. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que estén homologadas y que ofrezca garantías técnicas y que aseguren la no contaminación freática.
3. En el ámbito espacial de Zonas Arqueológicas y sus Áreas Cautelares de Protección Periférica y demás bienes culturales y entornos de bienes inscritos actual o futuramente en el CGPHA no se autorizarán edificaciones, redes subterráneas o instalaciones que supongan remociones y alteraciones en el subsuelo o cualquier otro deterioro estructural de los bienes
4. Las distancias mínimas entre edificaciones es de 10 m en suelo de regadío y 50 metros en secano. Se entiende por edificación cualquier construcción de más de 20 m² ya sea propia o auxiliar del uso agrícola, no se consideran edificaciones los invernaderos, los

depósitos de riego y sus casetas de bombeo o instalaciones similares.

5. Condiciones específicas:

- Altura de la edificación en alero, igual o menor que 7,50 metros (ampliable en silos y graneros hasta 10 metros). Color blanco, cubierta de teja tradicional, materiales tradicionales o de chapa de colores que se mimeticen con el entorno.
- Alero máximo de 50 centímetros.
- Cubierta a dos o cuatro aguas. Excepcionalmente se puede permitir cubiertas a un agua, cuando por la morfología del terreno ó de la misma construcción se precise una anchura inferior a seis metros.
- Materiales de fachada: Piedra, enfoscados pintados en colores suaves, hormigón o madera, debiendo alcanzar una alta calidad constructiva.
- Cubiertas: Serán inclinadas con pendientes no superiores al 40 por ciento; podrán ser de teja, chapa lacada o otros materiales ligeros , siempre en colores tradicionales tales como ocre, pardos claros, rojos terrosos claros, o en colores verdes suaves que se integren adecuadamente en el entorno.
- Separación a linderos: 3 m a linderos, caminos convencionales y vías pecuarias deslindadas. A vías pecuarias no deslindadas habrá de separar la edificación la mitad del ancho nominal del eje de la misma. En edificios que superan la altura de 6 metros la distancia mínima a linderos o caminos será de 5 metros. Si existe acuerdo vecinal se podrán acortar las distancias a los linderos, hasta llegar a adosar la propiedad. Este acuerdo será por escrito, firmado por los titulares registrales de la finca y registrados en el Registro de la Propiedad afectando a ambas fincas. Si las dos fincas fueran del mismo propietario bastaría

con que dicha condición de adosamiento se inscribiese en el Registro de la Propiedad gravando ambas fincas.

- Se exceptúa de la distancia a linderos las edificaciones existentes cuya estructura parcelaria es resultado de segregaciones parcelarias.
- Vallados: retranqueos de los caminos al menos 1 m desde el último punto visible del camino.
- Todos los edificios se integrarán en el paisaje, mediante la plantación de árboles o setos en los laterales.

En las naves se prohíbe el uso de la chapa metálica en su color o en colores que destaquen del entorno de manera llamativa. Deberá ser preferentemente de tonos ocre, marrón y verde. Se prohíben los faldones de la cubierta. La implantación de otros materiales a los mencionados en este apartado se justificará en el proyecto técnico.

Se prohíben las acometidas a redes generales de infraestructuras (agua, electricidad, teléfono, gas...), mediante tendidos aéreos, debiendo ser subterráneos. En suelo no urbanizable las redes podrán ser aéreas siempre que se justifique en la solicitud y el Ayuntamiento así lo considere.

Las edificaciones vinculadas a los usos en SNU deberán someterse a las condiciones específicas que se desarrollan a continuación. Cuando se exprese parcela mínima para la ubicación de una edificación determinada primará sobre la expresión de otras parcelas mínimas fijadas para cada subcategoría en las presentes Normas:

1. Casetas para distintas instalaciones.

Estas edificaciones (casetas o similares) cuyo cometido es el de dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como bombas de riego, contadores, etc., se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines siempre que su justificación venga avalada por la Compañía Suministradora que realice la instalación.

2. Casetas de aperos.

Las casetas de aperos de labranza tendrán una superficie máxima construida de 50 m² y 4,5 m. de altura. Podrán disponer de aseo, vestuario, habitación para almacenamiento de fitosanitarios. No se generarán bajo ningún concepto vertidos incontrolados, siendo obligatorio, en caso de la instalación de aseos, la existencia de un depósito de aguas fecales estancos, cuyos vertidos sean entregados a la depuradora municipal o depuradora homologada. Bajo ningún concepto se permitirá el uso como alojamientos temporales.

Para su implantación el promotor deberá aportar la misma documentación que se exige en el apartado 9.6.1 Construcciones auxiliares de la presente normativa.

3. Almacén agrícola.

Se incluye en este uso de la edificación, las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca, vehículos y tractores. Se puede efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.) previamente a su venta o distribución.

- a) Se consideran integrantes de esta actividad los silos, almacenes, secaderos de tabaco, lagares, etc. siempre proporcionados al tamaño de la finca, siempre que esta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada subcategoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones.

Superficie máxima construida: 150 m²

- Se precisará proyecto técnico y dirección facultativa.
- Altura máxima de la edificación: 7,50 m.

Instalaciones mayores de 150 m² precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial que deberá justificar su necesidad.

4. Edificación para ganadería estabulada.

Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, etc. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 5.000 m² y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20% del total de la misma.

- a) Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones
- b) Dentro de las edificaciones anteriores se puede incluir una vivienda en planta baja destinada a la guardería de la instalación siempre que no supere los 110 m² construidos.

Se precisará proyecto técnico y dirección facultativa.

5. Edificación para granja Avícola

- a) Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la granja, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones que tradicionalmente se consideran propias de la actividad, etc. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 2.500 m² y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20% del total de la misma.
- b) Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones.
- c) Dentro de las edificaciones anteriores se puede incluir una vivienda en planta baja destinada a la guardería de la instalación siempre que no supere los 110 m².

- Se precisará proyecto técnico y dirección facultativa.

6. Instalaciones para núcleos zoológicos.

- a) Los centros necesarios para la práctica de equitación o para el fomento y cuidado de animales de compañía y similares de

carácter particular, cualesquiera que sean las personas físicas o jurídicas pueden requerir una gran extensión de parcela según el uso concreto a implantar. Las características de estas instalaciones quedan condicionadas a las determinaciones de ocupación que para el desarrollo de esta actividad están regladas por la Consejería de Agricultura así como deberán contar con la autorización del Organismo Competente.

- b) En cualquier caso, la parcela contará con un mínimo de la unidad mínima de cultivo y las instalaciones no ocuparán más del 10% de la parcela, cuando el uso específico a implantar requiera menor superficie de suelo podrá justificarse una menor superficie de parcela y se mantendrá la ocupación máxima del 10%. Llevará implícita la declaración de Utilidad Pública e Interés Social.

- c) Precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial.

7. Alojamiento rural.

- a) Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo rural. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección. Llevarán implícita la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social.

- b) Precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial

8. Equipamiento social y comunitario.

- a) Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán preferentemente sobre edificaciones rústicas inventariadas.

- b) Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para estos niveles. Llevarán implícita la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social.

- c) Precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial

9. Residencial tradicional

- a) Es la edificación tradicional recogida en el Inventario, así como aquellas edificaciones que del mismo forman parte del Inventario. Podrán ser sometidas a:
- La rehabilitación, incluso la reconstrucción de partes dañadas de forma irreversible, de las viviendas existentes con el fin de mantener el uso original, así como
 - la mejora de las edificaciones para adaptarlas a los requerimientos de confort y calidad actuales.
- b) Precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial
10. Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- a) Las infraestructuras en suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración como de Utilidad Pública o Interés Social. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc., en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.
- b) Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Se entiende por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante no deberán superar los 30 m² construidos y 3'50 m. de altura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.
- d) Precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial según determina la LOUA.
11. Balsas, depósitos, albercas y aljibes
- a) Licencia municipal: cualquier construcción balsa, depósito, alberca y aljibe precisa de licencia municipal.
- b) Disponibilidad de recurso: para la construcción de cualquiera de las instalaciones mencionadas se aportará Acreditación de disponer de recurso o concesión del organismo de cuenca.
- c) Retranqueos: en cualquier caso se respetará una distancia mínima a linderos de 3 metros. Ésta distancia mínima de retranqueo se aumentará hasta 5 m de manera progresiva, de modo que se mantenga un retranqueo del doble de la altura de la instalación, y siempre que la construcción de la balsa, depósito, alberca o aljibe supere en más de 6 metro la cota de rasante del terreno.
- d) Proyecto: Para la solicitud de licencia se aportará memoria técnica que tendrá que regular también medidas de seguridad y protección, cuando su capacidad sea de más de 250,000 litros la documentación a aportar será una Memoria Técnica Descriptiva y Gráfica con el contenido y tramitación de un Proyecto Técnico.
- e) Para balsas con una capacidad mayor de 30 m³ o instalaciones ubicadas en pendientes superiores a 5% se precisará proyecto técnico y estudio geotécnico.

9.7. Clasificación, identificación y normas mínimas de habitabilidad de Edificaciones aisladas

9.7.1 Clasificación, identificación y normas mínimas de habitabilidad de las edificaciones aisladas

Todas las edificaciones existentes en SNU a la fecha de entrada en vigor del PGOU se deberán declarar en AFO o en FO o en la situación que corresponda de acuerdo con el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre.

Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones aisladas se distinguen:

- A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.
- B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

9.8. ESTRUCTURA PARCELARIA, UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN Y OCUPACIÓN

1. A efectos del Suelo No Urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de la entrada en vigor del Plan General. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación, sin perjuicio de rectificación realizada por el Catastro basado en error material preexistente.
2. Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada

categoría y subcategoría de Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles.

3. Unidades mínima de Actuación para la edificación:

Actos de edificación vinculados a la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análogo a la que estén efectivamente destinados:

Tabla 12: Parcelas mínimas

Categoría	Parcela mínima
Secano/Forestal o análogo	25.000 m2.
Regadío intensivo	2.500 m2
Regadío extensivo	5.000 m2.

Resolución de 4/11/96 de la D.G. de Regadíos y Estructuras, por la que se aprueban provisionalmente las unidades mínimas de cultivo, en el ámbito de la C.A. de Andalucía, BOJA 156 de 26/11/96.

Unidad mínima de actuación: la catastral existente

Para usos ganaderos la unidad mínima de actuación será:

- Unidad mínima: la catastral existente

Se requerirá Informe sobre la explotación ganadera y demostrar la relación económica y la vinculación del promotor con la actividad ganadera.

4. Ocupación máxima

La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación se determinará el cuadro siguiente :

Categoría	Ocupación máxima
Secano/Forestal o análogo	2,5 %
Regadío intensivo	5%
Regadío extensivo	10%

9.9. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

En las actuaciones interés público en suelo no urbanizable, la declaración de Utilidad Pública o Interés Social, previa a la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, será de aplicación a los usos permitidos en cada subcategoría de suelo no urbanizable y, en cualquier caso, de acuerdo con lo que establezca la legislación vigente.

1. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

Se establecen como requisitos mínimos, además de los que fuesen de aplicación por el art. 8.6:

a) Unidad Mínima de Actuación: Las unidades mínimas establecidas serán las unidades mínimas de cultivo, independientemente del uso del terreno.

b) La ocupación máxima de las edificaciones respecto de la parcela será de 5 %:

2. Para las actividades de conservación y transformación de productos agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga se establecen requisitos que varían de los requisitos generales:

Unidad Mínima de Actuación: Las unidades mínimas establecidas en la siguiente tabla.

Uso	Superficie mínima
Secano/Forestal o análogo	10.000 m ²
Regadío extensivo	5.000 m ²
Regadío intensivo	2.500 m ²

b) La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación se determinará el cuadro siguiente:

Uso	Superficie mínima
Secano/Forestal o análogo	5%
Regadío extensivo	20%
Regadío intensivo	20%

Se podrán implantar instalaciones ganaderas en la parcela catastral existente con una ocupación máxima de 50%: independientemente del uso de la parcela. Se requerirá Informe sobre la explotación ganadera y demostrar la relación económica y la vinculación del promotor con la actividad ganadera.

La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

9.10. PLANES ESPECIALES Y PROYECTOS DE ACTUACIÓN

1. En los casos en los que se permite la realización de actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga a esas tres, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones de edificación establecidas por el PGOU y previa aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación, tal y como queda establecido en el art. 52 de la LOUA en relación con el artículo 43 de dicha ley.
2. Se establece de forma general una prestación compensatoria del 10% para todas las actividades. Esta cantidad se podrá reducir previa inclusión de cuantías inferiores en las Ordenanzas Fiscales Municipales.
3. Las edificaciones vinculadas con las infraestructuras entendidas como instalaciones para el entretenimiento de la obra pública, y la rehabilitación de edificaciones existentes si no supone cambio de uso, no precisan tramitar Proyecto de Actuación o Plan Especial, si el destino de las edificaciones fuera residencial si precisarán tramitar dichos documentos.

9.11. NÚCLEO DE POBLACIÓN. CONCEPTO

1. Se prohíbe la formación de núcleos de población en suelo no urbanizable.
2. Se entiende por núcleo de población el asentamiento humano constituido por la agregación de más de tres edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares y distantes entre sí menos de 100 metros, o cualquier agrupación de viviendas familiares aisladas que puedan generar necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado, todos o parte de ellos, y que en general represente una actuación que comporte una transformación de hecho del valor inicial de ese suelo rústico en valor urbanístico, como pueden ser:
 - La parcelación de ese suelo con la finalidad de su urbanización.
 - La construcción de vías asfaltadas.
 - La introducción de servicios propiamente urbanos en el interior de esas parcelas.
 - La aparición de edificios en este suelo con características propias de núcleos urbanos, etc.
3. Las medidas que imposibiliten la formación de un núcleo de población serán las que conduzcan a evitar que se genere cualquiera de las actuaciones anteriormente expuestas e incluirán la denegación de licencias de segregación cuando, a juicio de los técnicos municipales, pudiera dar lugar a una parcelación urbanística.
4. Asimismo, cualquier edificación residencial en suelo no urbanizable deberá adaptarse a la normativa medioambiental para su ubicación, y no situarse dentro de una franja de menos de 250

metros de distancia con respecto al suelo urbano y urbanizable (salvo lo estipulado en el punto 5 de este artículo).

5. La distancia mínima para Actuaciones de Interés Público con edificación no resi será de 25 metros en regadío intensivo y extensivo y de 50 metros en secano. Se exceptúan de la distancia mínima las edificaciones existentes cuya estructura parcelaria es resultado de segregaciones parcelarias.
6. No se localizan nunca más de 3 viviendas en un radio de 100 metros, exceptuando viviendas en cortijadas existentes.
7. Para la conexión a redes infraestructurales municipales propios de servicios del suelo urbano, tanto aéreas como subterráneas será de aplicación lo dispuesto en el Decreto ley 3/2019.
8. Para las edificaciones singulares, que justifiquen el Interés Público o Social y necesidad de ubicación en el perímetro de no edificación, se deberá aportar el Proyecto de Actuación que lo avale, justifique y demuestre su no incidencia al medio ambiente y entorno urbano.

9.12. SEGREGACIÓN DE FINCAS

1. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. .
2. Las licencias municipales sobre parcelaciones de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin

necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

3. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población tal y como ha sido definido en el apartado anterior.
4. En Suelo No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas. Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente. Las unidades mínimas de cultivo son las siguientes

Tabla 13: Parcelas mínimas

Uso	Parcela mínima
Secano/Forestal o análogo	25.000 m ²
Regadío Intensivo	2.500 m ²
Regadío Extensivo	5.000 m ²

9.13. CERRAMIENTOS DE FINCAS

Los cerramientos de fincas en suelo no urbanizable se autorizarán en las condiciones siguientes:

- No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos.
- Podrán ser cierres vegetales, procurando utilizar especies autóctonas, o vallas cinegéticas, cierres compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón y o traviesas de madera. Altura máxima: 2,00 metros. No se permiten otros cerramientos salvo para cerramiento de seguridad y protección. Cuando se cerquen fincas con diferencia de cotas entre ellas podrán hacerse las obras de contención que sean necesarias para su estabilidad.
- Cuando se trate de cercar los terrenos inmediatamente adyacentes a las construcciones de granjas, almacenes agrícolas, industrias, edificaciones e instalaciones de utilidad pública y vinculada al servicio de las obras públicas, en suelo no urbanizable, podrán ser cierres de malla hasta 2 metros de altura.
- Se retirará 1 metros del lindero de la finca que dé a camino.

10. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SNU

10.1. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU 1.)

Se permiten con carácter general :

1. Las obras o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios,

que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

2. Las edificaciones, construcciones obras e instalaciones que sean consecuencia de:
 - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
 - La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
 - La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
3. Las parcelas mínimas de actuación y edificabilidad son las establecidas con carácter general en el artículo 8.8.

10.2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

El P.E.P.M.F. Provincial cataloga en este municipio dos espacios de Protección Especial Compatible, uno de ellos definidos como "Complejos Serranos de Interés Ambiental" (Sierra Gorda CS-8)) y otro más como "Paisaje Agrario Singular" (Polje de Zafarraya).

Según el P.E.P.M.F., "Se incluyen en esta categoría 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 que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos".

Condiciones específicas para las distintas categorías del P.E.M.P.F.

Cuadro de síntesis:

CS. Complejos Serranos

AG. Paisajes agrarios singulares

SÍMBOLOS

- O Actuación prohibida.
- 1 Acto sujeto a licencia.
- 1º Acto sujeto a licencia previa autorización CPOTU.
- 2 Declaración de interés público o utilidad social.
- 3 Solicitud de informe al organismo competente.
- 4 Estudio/informe de impacto ambiental.
- 5 Autorización - concesión organismo competente.

En las tablas siguientes, mediante el empleo de los símbolos anteriores, se determinan las intervenciones permitidas o prohibidas

1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS VIVOS.

		CS	AG
1.1.	Tala de árboles.(conservación)	531	531
1.2.	Tala de árboles. transformación de uso)	541	541
1.3.	Cercas o vallados de carácter cinegético	531	531
1.4.	Desmontes, aterrazamientos, rellenos	541	541
1.6.	Obras de captación de aguas	531	531
1.6.	Obras de instalaciones anejas a la explotación	-31	-31

1.7.	Instalaciones primera transformación productos	321º	321º
1.8.	Instalación o construcción de invernaderos	-31	-31
1.9.	Estabulación de ganado, granjas avícolas	421º	421
1.10.	Construcción piscifactorías	421º	
1.11.	Obras cultivos marinos		
1.12.	Infraestructura de servicios o la explotación	-41	-31
1.13.	Vertederos de residuos agrarios	41º	413

2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS MINEROS.

		CS	AG
2.1.	Extracción arenas y áridos	5421º	O
2.2.	Salinas		
2.3.	Extracciones mineras a cielo abierto	5421º	O
2.4.	Extracciones mineras subterráneas	5421º	O
2.5.	Instalaciones anejas a la explotación	5421º	O
2.6.	Infraestructuras de servicio	5421º	O
2.7.	Vertidos de residuos mineros	5421º	O

3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES.

		CS	AG
3.1.	Almacén de productos no primarios	421°	421°
3.2.	Industrias incompatibles en el medio urbano	O	O
3.3.	Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios	O	421°
3.4.	Infraestructuras de servicio	O	421°
3.5.	Vertedero de residuos industriales	O	O

4. ACTUACIONES DE CARACTER TURISTICO - RECREATIVAS.

		CS	AG
4.1.	Adecuaciones naturalísticas	-31°	-31°
4.2.	Adecuaciones recreativas	321°	O
4.3.	Parque rural	4321°	O
4.4.	Instalaciones deportivas en medio rural	4321°	O
4.5.	Parque de atracciones	O	O
4.6.	Albergues de carácter social	5421°	O
4.7.	Campamentos de turismo	5421°	O
4.8.	Instalaciones no permanentes de restauración	--1	-31
4.9.	Instalaciones permanentes de restauración	321°	O
4.10.	Construcción de instalación hotelera	4321°	O
4.11.	Usos turístico y recreativo en edificación existente	-21°	-21°

5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES.

		CS	AG
5.1.	Construcción o edificación vinculada a defensa nacional	421°	O
5.2.	Centros sanitarios especiales	5421°	O
5.3.	Centros de enseñanza ligados al medio	5421°	5421°

6. ACTUACIONES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL.

		CS	AG
6.1.	Instalaciones provisionales ejecución obra pública	531	531
6.2.	Instalaciones entretenimiento obra pública	531	O
6.3.	Instalación servicio de la carretera	531	531
6.4.	Instalaciones vinculadas S.G. Telecomunicaciones (*)	5421°	5421°
6.5.	Instalación o construcción infraestructura energética	5421°	5421°
6.6.	Instalación o construcción SG. abastecimiento o saneamiento	5421°	5421°
6.7.	Viaro de carácter general	5421°	5421°
6.8.	Infraestructura marítimo - terrestre (tipo A.)		O
6.9.	Infraestructura marítimo - terrestre (tipo B.)		
6.10.	Obras de protección hidrológica	5421°	O

6.11.	Aeropuertos y helipuertos	○	○
6.12.	Vertederos residuos sólidos e instalaciones anejas	421°	○
6.13.	Infraestructuras para experimentación industrial	○	○

(*) En el caso de las infraestructuras de telecomunicaciones se estará a lo que determine la legislación específica.

7.CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS.

		CS	AG
7.1.	Vivienda ligada explotación recursos primarios	-31°	-31°
7.2.	Vivienda ligada entretenimiento obra pública	-31°	○
7.3.	Vivienda guardería con el medio rural	-31°	-31°
7.4.	Otras viviendas aisladas	○	○

8. OTRAS INSTALACIONES.

		CS	AG
8.1.	Soporte de publicidad exterior	○	○
8.2.	Imágenes o símbolos conmemorativos	○	○

10.2.1 AG-11. Paisajes agrarios singulares

En estos espacios se prohíbe expresamente:

- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

- b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3 h (reflejada en el epígrafe anterior).
- f) Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23 del P.E.P.M.F. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

En cualquier caso, estos espacios de especial protección no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

Unidad mínima de actuación: 2.500 m²

10.2.2 CS.-8 Complejos serranos de interés ambiental Se establecen los siguientes supuestos aplicables al término de Zafarraya:

1. CS.-8 Complejos serranos de interés ambiental

En estos espacios se prohíbe expresamente:

- 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 o vinculadas a actividades productivas directas o de servicio público o las de guardería.
- e) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que pueda implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría, en todo caso, un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anexo 1 del P.E.P.M.F. y piscifactorías, será indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27 del P.E.M.P.F.
- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:
 - Situar a distancias menores 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.

En cualquier caso, será preceptivo con la documentación del proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 27 de este P.E.P.M.F.
- h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:
 - La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.
 - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
- i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23 del P.E.P.M.F. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental. En el caso de las infraestructuras de telecomunicaciones se estará a lo que determine la legislación específica.

Unidad mínima de actuación: 5.000 m²

10.2.3 SNU de Protección de Caminos rurales (SNU 2.3.)

1. Se clasifican como suelo no urbanizable de protección de caminos rurales el grafiado como tal en el Plano de ordenación (1.1). En el caso de que

estos caminos coincidan con las Vía pecuarias clasificadas del municipio se aplicará la protección de las Vías pecuarias (9.4.1).

2. Se consideran usos compatibles:

a) Los usos tradicionales que siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito de peatones, ganado, vehículos y maquinaria agrícola.

3. Condiciones específicas de protección:

- a) Los cerramientos de las distintas fincas deben respetar la anchura de 6 (3 metros del eje de camino) metros, que en ningún caso podrán interrumpir su paso.
- b) No se permite edificación alguna en estos suelos.
- c) Se permite la implantación de arbolado y también de infraestructuras siempre que éstas discurren enterradas. Los tendidos eléctricos aéreos deberán justificarse y tramitarse según su legislación específica.
- d) en caso de que fuera necesario durante las obras el uso u ocupación temporal de algún camino rural para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización del Ayuntamiento.

10.2.4 SNU de Protección cautelar de áreas forestales privadas (SNU 2.4.)

Se clasifican como suelo no urbanizable de protección cautelar los ámbitos del municipio que presentan montes y formaciones de vegetación forestal y que no quedan recogidas por ninguna otra figura de protección.

Cualquier transformación de éstos ámbitos queda sometido a las estipulaciones recogidas en la Ley 2/1992 Forestal Andaluz.

También se deberá atender a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención Lucha Contra los Incendios Forestales y su reglamento de Desarrollo, Decreto 247/2001..

Normativa urbanística

Para la gestión de estos terrenos será de aplicación la Ley 2/1992 Forestal Andaluz., y en especial su capítulo II "De los Montes particulares". Se deberá de verificaren un primer paso la afectación o no de éstos terrenos ante el organismo competente y si realmente es de aplicación la mencionada Ley.

En caso de que no sea de aplicación la Ley 2/1992 este suelo quedará sin afectación por la protección cautelar.

10.2.5 SNU de especial protección por yacimientos arqueológicos, (SNU 2.5)

Se clasifican en la categoría de Suelo no urbanizable de protección específica por planeamiento urbanístico la categoría de SNU de especial protección por yacimientos arqueológicos, la delimitación de la necrópolis del Almendral.

No se autorizarán obras, edificaciones, infraestructuras, redes o nuevas actividades con transformaciones del suelo en Zonas Arqueológicas del Suelo No Urbanizable que estén catalogadas en cualquier instrumento de protección.

Tabla 14: SNU de especial protección por yacimiento arqueológico

Zona arqueológica El Almendral

10.3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

10.3.1 Suelo No Urbanizable de Vías Pecuarias. Protección

1. Se incluyen las siguientes cañadas y veredas que atraviesan el término municipal:

Tabla 15: Vías pecuarias en el término municipal de Zafarraya

Nº	Denominación	Anchura	Deslinde
1	Vereda de Alfarnate a Vélez Málaga	20,89	parcial
2	Vereda de El Almendral y Sumideros	20,89	
3	Vereda del Perco, El Almendral y Ventas	20,89	
4	Vereda de Alfarnate	20,89	parcial
5	Vereda de Loja a Fuente Pilas y Zafarraya, (Antiguo TM de Alhama de Granada)	20,89	
6	Vereda de Alhama a Ventas por los Cortijos de Torredona Y Lozano, (Antiguo TM de Alhama de Granada)	20,89	

Las cuatro cañadas que anteceden con anchura de 20,89 metros.

De las mencionadas vías pecuarias

Resolución de 16 de diciembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda de Alfarnate a Velez-Málaga», tramo desde el entronque con la «Vereda de Alfarnate» en las inmediaciones de la Venta del Mojón, hacia el Sureste dos kilómetros, en el término municipal de Zafarraya, en la provincia de Granada. VP@451/07.

BOJA. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, Boletín número 21 de 02/02/2009

Resolución de 26 de julio de 2007, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria, y la modificación de trazado, previa desafectación parcial, de la vía pecuaria «Vereda de Alfarnate», tramo I, desde el límite de términos del municipio de Loja

Normativa urbanística

(Granada) y de Alfarnate (Málaga), en los términos municipales de Loja y Zafarraya, provincia de Granada (VP @ 1467/06).

BOJA. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, Boletín número 189 de 25/09/2007

Se incluyen igualmente las vías pecuarias, Vereda de Alfarnate a Vélez Málaga, Vereda de El Almendral y Sumideros, y la Vereda del Perco, El Almendral y Ventas recogidas en la clasificación efectuada por Orden Ministerial 22/02/1969, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 05/03/1969 y Boletín Oficial de la Provincia de Granada de 13/03/1969. El texto con la descripción del trazado, así como el croquis a escala 1:25.000 del Proyecto de clasificación aprobado por la citada Orden Ministerial se adjunta en un anexo específico.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 155/1998 de la Junta de Andalucía se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria:

a) Los usos tradicionales que siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

b) Las plantaciones forestales lineales, contravientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

c) Las comunicaciones rurales, y en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

3.- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el

senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4.- Condiciones específicas de protección:

- Los cerramientos de las distintas fincas deben respetar la anchura legal de estas vías, que deberán deslindarse, y en ningún caso podrán interrumpir su paso.

- No se permite edificación alguna en estos suelos ni su pavimentación.

- Se permite la implantación de arbolado y también de infraestructuras siempre que éstas discurran enterradas y se cumplan las condiciones establecidas en la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

- Será preciso el deslinde y señalización de las vías pecuarias.

- Las vías pecuarias que se encuentren próximas a zonas urbanas o urbanizables se señalarán mediante carteles informativos que señalen su existencia

- En caso de que fuera necesario durante las obras el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

10.3.2 SNU de protección de aguas

La protección de aguas incluye todos los cauces, incluyendo especialmente los sumideros existentes en el municipio.

Se incluyen en esta categoría las riberas y zona de servidumbre de los cauces de agua naturales, continuos o discontinuos, así como de lagos, lagunas y embalses.

Para la delimitación de su ámbito y la regulación de los usos se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio) y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Según dicha legislación, se “entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces”.

“Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

1. A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente.
2. A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. Usos del suelo permitidos:

La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera en la zona de servidumbre.

- A) Las obras de encauzamiento y mejora de drenaje del cauce.
- B) La creación de caminos de sirga.
- C) El uso agrícola característico en la zona de policía.
- D) Usos de ocio y recreo.
- E) No se permite ningún otro uso en la zona de Dominio Público.

Los cerramientos de las fincas permitirán el paso y uso público en la citada zona de servidumbre, donde se permitirá la repoblación con especies arbóreas de ribera y se prohíben los movimientos de tierra.

En la zona de policía se estará a lo dispuesto en la legislación de aguas aplicable.

4. Edificaciones permitidas:

Respetando las servidumbres precisas y en los términos regulados por la legislación sectorial aplicable:

Casetas para distintas instalaciones.

- Casetas de aperos y naves.
- Invernaderos.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- Edificaciones declaradas de interés público o social.
- Edificaciones relacionadas con equipamiento social y comunitario

El Plano 1.6 (a,b) DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONAS INUNDABLES Y OBRAS DE DEFENSA PREVISTAS recoge las diferentes afecciones por inundabilidad.

Zonas de inundables por encharcamiento de los llanos

La peculiar situación hidrológica de los llanos de Zafarraya con encharcamientos eventuales hace preciso la regulación de los usos de los suelos eventualmente inundables. Según los estudios hidrológicos la cota máxima observada de inundación se sitúa a la altura de la cota 892 m.s.n.m. Como medida de protección, especialmente para los ámbitos situados en terrenos de los llanos se prohíbe la implantación de usos residenciales. En suelo urbano en las plantas cuya base no supere la mencionada cota. Igualmente se prohíbe la construcción de sótanos por debajo de la cota 893 m.s.n.m.

Zona de Flujo preferente y Vía de intenso desagüe

En general, en las vías o zonas de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas. El Plano 1.6 (a, b) recoge la zona de flujo preferente y de zona inundable. Los usos permitidos en los terrenos afectados por dichas zonas, serán acorde a lo regulado en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

La ejecución de todas las intervenciones previstas para prevenir el riesgo de inundación en el suelo urbano deberá estar programada en el PGOU, y

deberá contar con autorización previa a su ejecución de la Consejería competente en materia de aguas de la Junta de Andalucía.

10.3.3 SNU de Protección de Carreteras

Los usos y edificaciones permitidas en esta subcategoría de suelo no urbanizable deberán adecuarse a las servidumbres y limitaciones establecidas en la normativa e informes sectoriales estatales y autonómicos aplicables en materia de carreteras. Podrán autorizarse excepcionalmente Casetas de Aperos y Naves agrícolas en zona de policía siempre y cuando lo autorice el órgano sectorial competente.

La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción, financiación, conservación y explotación de la misma, así como las normas sobre su uso, protección y defensa.

En el término municipal existen las siguientes carreteras recogidas en el listado de la Red de carreteras autonómicas de la Junta de Andalucía.

Según el artículo 2 de la L.C.A., el DOMINIO PÚBLICO VIARIO (DPV) de la Red de Carreteras de Andalucía está formado por las Carreteras (art 8 L.C.A.), sus Zonas Funcionales (art 11 L.C.A.) y las Zonas de Dominio Público Adyacente a ambas (art 12 L.C.A.).

Tabla 16: Carreteras

Denominación
A-341 – Titular: Junta de Andalucía

Según el artículo 53 de la L. CA, se establecen cuatro ZONAS DE PROTECCIÓN de las Carreteras:

Zona de Dominio Público Adyacente (ZID.P.A.) a las Carreteras y a sus Zonas Funcionales

- Zona de Servidumbre Legal (Z. S.L.)
- Zona de Afección (ZA.)
- Zona de NO Edificación (Z. N.E.)

Según el artículo 12.1 de la L.C.A., la ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE A LAS CARRETERAS está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación (AEE) y perpendicularmente a la misma. En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a /a entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía. (Los usos permitidos en esta zona, están recogidos en el artículo 63 de la L. C.A.)

Según el artículo 12.2 de la LOA., la ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE A LAS ZONAS FUNCIONALES de las Carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente.

Según el artículo 54.1 de la L.C.A., la ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente (ZDPA) y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (AEE), y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. (Los usos permitidos en esta zona, están recogidos en el artículo 64.1 de la L. C.A.)

Según el artículo 55.1 de la L. CA., la ZONA DE AFECCIÓN de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal (ZSL) y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (AEE) y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. (Los usos permitidos en esta zona, están recogidos en el artículo 64.2 de la L. CA.)

Según el artículo 56.1 de la L.C.A., la ZONA DE NO EDIFICACIÓN de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada (AEC) y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de /a red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. (Los usos permitidos en esta zona, están recogidos en el artículo 64.3 de la L.C.A.)

Para los caminos agrícolas y aquellas vías que destinadas al tránsito no se encuentren incluidas en las categorías definidas en la red de carreteras, establece que cuando por razones especiales se estime necesaria la protección de determinados caminos de servicio y vías de titularidad pública, la Consejería competente en materia de carreteras podrá dictar las disposiciones necesarias para la aplicación de los mismos de las normas sobre uso y defensa de las carreteras en ellas contenidas.

10.3.4 Montes públicos

La LEY 2/1992, de 15 de junio - Forestal de Andalucía, por la que se pretende conseguir los objetivos de las líneas de actuación planteadas en el Plan Forestal Andaluz, y decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, que se desarrolla la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

Las limitaciones de usos y los procedimientos están descritos en la mencionada ley.

Es de aplicación la legislación sectorial en materia forestal la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en relación con los montes municipales, que, en su Art 18, establece que la Administración titular o gestora inscribirá los montes catalogados, así como cualquier derecho sobre ellos, en el Registro de la Propiedad, mediante certificación acompañada por un plano topográfico del monte o el levantado para el deslinde a escala apropiada, debidamente georreferenciados, y en todo caso la certificación catastral descriptiva y gráfica en la que conste la referencia catastral del inmueble o inmuebles que constituyan la totalidad del monte catalogado, de acuerdo con el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Esto deberá aplicarse al Monte del Pueblo de Zafarraya, nº 9 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública, de titularidad municipal, deslindado y amojonado .

Tabla 17: Montes públicos

Denominación	Código
MONTE DEL PUEBLO DE ZAFARRAYA	GR-30032-AY

10.3.5 Bienes de interés Cultural

El presente documento recoge los Bienes de interés Cultural y se estará a lo recogido en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre y normativa vigente de aplicación.

1. Los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición

de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

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

2. Este entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural

Tabla 18: Bienes de interés Cultural

Torre del Moro
Torre del Almendral
Torre de la Torrecilla

10.3.6 Lugar de Interés Comunitario. ZEC (red Natura 2000)

Además de las determinaciones de protección establecidas por las categorías de suelo donde se hayan enclavados los suelos propuestos como LIC, habrán de tenerse en cuenta las determinaciones de protección que en el futuro se establezcan cuando los LIC sean declarados como Zonas de Especial Conservación (ZEC), por aplicación de La Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats)

Red Natura 2000. Lugares de Interés Comunitario en Andalucía

La Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitat), supone un paso firme de la política comunitaria en materia de conservación de la naturaleza, ya iniciada con la Directiva 74/409/CEE, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, que dio lugar a las áreas ZEPA (Zonas de Especial Protección para

las Aves). El objetivo de la Directiva Hábitat es el de crear una red coherente de Zonas de Especial Conservación (ZEC) denominada "Natura 2000". Dicha red deberá garantizar la biodiversidad de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea y obligar a los Estados miembros a tomar medidas para su conservación. En dicha red quedaron obligatoriamente incluidas (RD 1997/1995, art. 3.2) todas las áreas ZEPA declaradas en su día.

Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006, por la que se adopta con conformidad con la directiva 92/43/1992 del Consejo la lista de lugares de importancia comunitaria de la Región biogeográfica mediterránea.

En el municipio existe una Zona Especial de Conservación (ZEC) perteneciente a la Red Ecológica Europea Natura 2000 mediante el Decreto 110/2015, de 17 de marzo, por el que se declara la ZEC Sierra de Loja (ES6140008).

La normativa sectorial de aplicación es la Orden de 11 de mayo de 2015, por la que se aprueban el Plan de Gestión de la ZEC Sierra de Loja, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 104, de 2 de junio de 2015. Todas las actuaciones deberán respetar lo establecido en dicho Plan de Gestión y ser acordes a lo dispuesto en la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, mediante la cual se considera incorporado al ordenamiento jurídico español la Directiva 92/43/CEE.

Código	Denominación	Superficie
ES6140008	SIERRA DE LOJA	25967,54

10.4. EQUIPAMIENTO HIGIÉNICO-SANITARIO

El Ayuntamiento podrá dotar en puntos estratégicos de equipamiento Higiénico-Sanitario de cara a paliar la inexistencia de dotaciones en épocas de recolección, y dado el gran número de trabajadores que concurren a ella.

Estos módulos higiénicos tendrán las siguientes condiciones en cuanto a:

Construcción: Los módulos serán desmontables y de obra prefabricada para su posible eliminación en caso necesario y no crear expectativa de núcleo.

- Localización: Serán puntos con el mínimo impacto ambiental, tendrán accesibilidad blanda o bien la existente y estarán ubicados en un radio de uso de 300-500 metros.
- Compatibilidad: Este uso quedará compatibilizado con los especificados propiamente en el P.E.P.M.F.

No se autorizarán edificaciones en el ámbito de Zonas Arqueológicas catalogadas por CGPHA .

10.5. INVERNADEROS

10.5.1 Regulación de los invernaderos

La agricultura intensiva bajo plástico es uno de los sectores productivos más dinámicos de Andalucía, constituyendo un pilar importante para la economía del municipio ya que los ingresos que se derivan de esta actividad se traducen en beneficio colectivo que sostiene a otros sectores y un estímulo extraordinario para el empleo y desarrollo.

Para regular dicha actividad el Ayuntamiento de Zafarraya ha aprobado una ORDENANZA REGULADORA DE LA INSTALACIÓN DE EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS BAJO PLÁSTICO Y MALLA realizada por acuerdo de Pleno de 31 de marzo de 2017 y publicada en el BOP de 24 de abril de 2017.

Por los impactos paisajísticos que potencialmente se pudieran generar, queda prohibida la instalación de Invernaderos, umbráculos etc., de carácter general en todo el término municipal con excepción del ámbito delimitado por el AG-11 Llanos de Zafarraya y zonas colindantes (formando un continuo espacial) en la clase de categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial correspondiente.

10.6. FIGURAS DE PROTECCIÓN

Están recogidos en el Plano de ordenación 1-3. Ámbitos de Protección en suelo no urbanizable, las figuras de protección que sin alcanzar el rango de suelo no urbanizable de protección constituyen ámbitos protegidos por las diferentes leyes sectoriales.

10.6.1 Suelo LIC/ZEC (red Natura 2000)

Además de las determinaciones de protección establecidas por las categorías de suelo donde se hayan enclavados los suelos propuestos como LIC, habrán de tenerse en cuenta las determinaciones de protección que en el futuro se establezcan cuando los LIC sean declarados como Zonas de Especial Conservación (ZEC), por aplicación de La Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats)

10.6.2 Red Natura 2000. Lugares de Interés Comunitario en Andalucía

La Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitat), supone un paso firme de la política comunitaria en materia de conservación de la naturaleza, ya iniciada con la Directiva 79/409/CEE, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, que dio lugar a las áreas ZEPA (Zonas de Especial Protección para las Aves). El objetivo de la Directiva Hábitat es el de crear una red coherente de Zonas de Especial Conservación (ZEC) denominada "Natura 2000". Dicha red deberá garantizar la biodiversidad de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea y obligar a los

Estados miembros a tomar medidas para su conservación. En dicha red quedan obligatoriamente incluidas (RD 1997/1995, art. 3.2) todas las áreas ZEPA declaradas en su día.

Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006, por la que se adopta con conformidad con la directiva 92/43/1992 del Consejo la lista de lugares de importancia comunitaria de la Región biogeográfica mediterránea.

En el término municipal están declarados los siguientes Lugares de interés Comunitario: Zona Especial de Conservación (ZEC) perteneciente a la Red Ecológica Europea Natura 2000 mediante el Decreto 110/2015, de 17 de marzo, por el que se declara la ZEC Sierra de Loja (ES6140008).

La normativa sectorial de aplicación es la Orden de 11 de mayo de 2015, por la que se aprueban el Plan de Gestión de la ZEC Sierra de Loja, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 104, de 2 de junio de 2015. Todas las actuaciones deberán respetar lo establecido en dicho Plan de Gestión y ser acordes a lo dispuesto en la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, mediante la cual se considera incorporado al ordenamiento jurídico español la Directiva 92/43/CEE.

10.6.3 Cementerios

Es de aplicación el Reglamento de Policía sanitaria Mortuoria, Decreto 95/2001, y el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril. En su artículo 39. Requisitos de emplazamiento de los cementerios., se establece:

1. El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

a. Los terrenos serán permeables.

b. Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

c. A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

2. Los cementerios existentes deberán cumplir con los requisitos establecidos en el apartado 1. No obstante, siempre que quede acreditado que no existe otra posibilidad de crecimiento urbanístico dentro del término municipal que la franja de terreno adyacente al cementerio, las zonas de protección previstas en las letras b) y c) del apartado anterior, podrán reducirse hasta un mínimo de 25 metros, permitiéndose a partir de dicha distancia un uso residencial, previo informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, de la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud. Dicho informe, de acuerdo con lo previsto en el artículo 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, se evacuará en el plazo de un mes, entendiéndose favorable si no se emite en el plazo señalado. Excepcionalmente, mediante resolución motivada, dicho plazo podrá ser ampliado hasta un máximo de tres meses.

3. La delimitación de la segunda zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones residenciales existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento.

4. La ampliación de cementerios que suponga incremento de su superficie estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. A los efectos de este Reglamento se entiende por ampliación toda modificación que suponga incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.

La delimitación de la zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas,

10.6.4 Líneas de transporte de energía

La Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y Ley 3/1995, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico por la que se determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre legal; y 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.

Gasoducto y conducciones de transporte en la Ley de Hidrocarburos.

La Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector Hidrocarburos y el R.D. 1434-2002, de 27 de diciembre, Gas Natural establecen los ámbitos y afecciones de protección de dichas infraestructuras.

En España, en los lugares por donde pasa un gasoducto, se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad:

1. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a 50 centímetros, así como plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a 2 metros, a contar del eje de la tubería.
2. Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones a una distancia inferior a 10 metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el órgano competente de la Administración.
3. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

4. Posibilidad de instalar hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.

10.6.5 Servidumbre aeronáutica

La existencia de un aeródromo en las proximidades del municipio requieren la incorporación de la legislación de protección correspondiente:

- Ley 48/60, sobre Navegación Aérea
- Ley 55/99, de 29 de diciembre (B.O.E. Nº 312, de 30 de diciembre)
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social
- Decreto 2647/1973, de 11 de octubre por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Granada (B.O.E. Nº 255, de 24 de octubre de 1973).
- Decreto 1844/1975, de 10 de julio, por el que se definen las servidumbres aeronáuticas correspondientes a los helipuertos. Real Decreto 118/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla, Granada
- .

10.6.6 Ámbitos territoriales de los bienes culturales inscritos en el CGPHA.

Las actuaciones que se pretendan realizar en los ámbitos territoriales de los bienes de protección de interés cultural enclavados en suelo no

urbanizable, habrán de adecuarse a las determinaciones establecidas al respecto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Habrán de ser tenidas en cuenta igualmente las determinaciones que les sean de aplicación establecidas en el Capítulo 10 y 13 de la presente normativa.

10.6.7 Bienes de interés Cultural

El presente documento recoge los Bienes de interés Cultural y se estará a lo recogido en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre y normativa vigente de aplicación.

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

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

2. Este entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural

Tabla 19: Bienes de interés Cultural

Torre del Moro
Torre del Almendral
Torre de la Torrecilla (Límite con Alhama de Granada)

Cualquier actuación en los inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural (Torre del Moro, Torre del Almendral y Torre de la Torrecilla) y en su entorno de protección, debe ser autorizada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes.

10.6.8 Suelos de protección arqueológica

1.- Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

2.- La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, o cualquier otra modalidad de intervención podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

3.- El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

4.- El Ayuntamiento de Zafarraya ordenará la paralización de obras en el caso de detección de yacimientos arqueológicos, debiéndolo comunicar a la Administración autonómica en 24 horas

5.- Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

6.- No se autorizarán obras, edificaciones, infraestructuras, redes o nuevas actividades con transformaciones del suelo en Zonas Arqueológicas del

Suelo No Urbanizable que estén catalogadas en cualquier instrumento de protección.

7- Todas las licencias de obras, infraestructuras, instrumentos de planeamiento, nuevas actividades con efectos de transformación del suelo e invernaderos que sean localizables en la zona de protección arqueológica (Grado I), se cautelan arqueológicamente mediante la Actuación Arqueológica Preventiva Prospección Arqueológica, a ejecutar con anterioridad al inicio de obras.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 1/1995, vigente en todo lo que no se oponga a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

Tabla 20: Suelos de Protección arqueológica

Zona arqueológica El Almendral

11. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

11.1. GENERALIDADES

El Patrimonio Histórico del municipio será objeto de Ordenación estructural y pormenorizada a través de Planeamiento Especial de Protección, por lo que, con el conjunto de Normas, Planos y el Catálogo incluido en el presente PGOU, se considera cumplido lo previsto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, en lo que se refiere a bienes de interés cultural declarados o incoados dentro del término municipal.

La inclusión de los distintos elementos en el Catálogo deriva de sus valores específicos y particulares y con los cuales se identifica. La especificación del patrimonio es, por tanto, un proceso relacionado con la elección de valores, según se especifica en la Carta de Cracovia del año 2000.

11.2. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO

A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica según la siguiente división:

1. Catálogo General de Protección. Patrimonio Histórico General
 - Elementos de Interés histórico artístico.
 - Yacimientos arqueológicos
 - Elementos de Interés etnológico y naturalístico
 - Elementos de Interés ambiental

11.3. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Cada uno de los elementos descritos anteriormente muestra características propias, lo que obliga a protegerlos mediante instrumentos independientes entre sí. Estos son:

1. La normativa de carácter general, adaptada a la particularidad de cada elemento.
2. El catálogo, que recoge individualmente cada elemento a proteger y regulan el tratamiento específico.

Este catálogo queda contenido en el Catálogo General de Protección. Patrimonio Histórico General donde se recogen la totalidad de estos elementos.

3. Las áreas de especial protección, que agrupan zonas urbanas y rústicas de características homogéneas con problemas comunes

de protección del patrimonio. Se incluyen dentro del Plano de Clasificación y Calificación como Zonas Homogéneas diferenciadas

Estas son:

a) La Zona Homogénea Zona Alta: Núcleo tradicional, construido en el alto del cerro que se sobre eleva por encima de los llanos y en cuyo ámbito se limita la altura máxima a dos plantas con una tipología acorde a los patrones tradicionales (Manzana cerrada).

b) La Zona Homogénea Núcleo tradicional - Ladera: Núcleo tradicional, construido en las laderas del cerro que se sobre eleva por encima de los llanos y en cuyo ámbito se limita la altura máxima a tres plantas con una limitación de la ocupación en la última planta al 60% para contribuir a la conservación de la silueta del núcleo tradicional. La tipología será acorde a los patrones tradicionales (Manzana cerrada).

11.3.1 Actuación Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía 19/1995, vigente en todo lo que no se oponga a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Andalucía.

12. LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y ARQUEOLÓGICOS

12.1. Espacios naturales especialmente protegidos

Los espacios naturales especialmente protegidos por este Plan se dividen en:

1. Espacios de alto valor ecológico y paisajístico.
2. Áreas de protección arqueológica

Sus límites quedan descritos en el Catálogo de elementos protegidos y reflejados en el plano de Catálogo correspondiente.

12.2. Espacios de Alto Valor Ecológico y Paisajístico

Los espacios naturales especialmente protegidos por en el PGOU son aquellos merecedores de protección en base a su alto valor ecológico, paisajístico, geológico, arqueológico o paleontológico.

Los espacios de alto valor ecológico y paisajístico son los siguientes:

- Sierra de Gorda
- Llanos de Zafarraya
- Sierra de la Umbría

y su protección se materializa a través de diferentes figuras de Suelo no urbanizable de protección.

12.3. ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Las zonas de protección arqueológica y paleontológica son las inventariadas y catalogadas por el Catálogo General de Protección .

Las áreas de protección arqueológica y paleontológica, más abreviadamente de protección arqueológica, son las siguientes:

- Zona arqueológica del Almendral

En cumplimiento del artículo 29.3 de la Ley 14/2007, el PGOU deberá contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos. Este análisis arqueológico consistirá en un Estudio y Documentación Gráfica de Yacimientos Arqueológicos, regulada por el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio) y que debe ser realizada por técnico competente y autorizada por la Dirección General de Bienes Culturales a través de esta Delegación Provincial. El análisis arqueológico a realizar podrá condicionar el desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores previstos en este PGOU.

12.3.1 Calificación en Grados

La determinación de Grados de Protección en Zonas Arqueológicas es la siguiente:

GRADO I: Se incluyen las zonas donde está probada la existencia de yacimientos arqueológicos estructurados y primarios y que, por lo general, se encuentran con capacidad de acceso científico. Coincide con los yacimientos catalogados actual en calificación de Suelo No Urbanizable.

- Zona arqueológica del Almendral

Normas para las Zonas donde está probada la Existencia de Restos de Valor Relevante, Escasamente Alteradas. (ÁREA A) (GRADO I)

No se autorizarán edificaciones, infraestructuras, redes subterráneas o actividades que supongan transformaciones en las Zonas Arqueológicas de El Almendral. Todo el ámbito afectado por la delimitación del yacimiento deberá quedar cautelado arqueológicamente, por lo que cualquier actuación que suponga movimiento de tierra deberá contar con una

intervención arqueológica previa que deberá ser autorizada por la administración cultural.

En el área protegida de las Zonas Arqueológicas, las licencias de obras o actividades que supongan remociones en el subsuelo se cautelan con una Actuación Arqueológica Preventiva Será la Consejería de Cultura la que determine el tipo y alcance de la intervención arqueológica a realizar, que dependerá del tipo de actuación y del enclave de la misma.

Cualquier actuación que suponga movimiento de tierra deberá contar con una intervención arqueológica previa que deberá ser autorizada por la administración cultural.

13. MEDIDAS CORRECTORAS DE LA APLICACIÓN DE NORMATIVA SECTORIAL

Corresponde al Ayuntamiento de Zafarraya el control y vigilancia de las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio Ambiental Estratégico para el desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística. Deberán comprobarse que las actuaciones derivadas del Plan cumplen todas aquellas medidas ambientales, ya sean protectoras o correctoras que se indican en el Estudio Ambiental, así como las consideraciones de esta Declaración Ambiental Estratégica. Si a través de la Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento, adoptará las medidas correctoras oportunas.

Las principales medidas correctoras y, de aplicación directa, serán las derivadas de la aplicación de la normativa sectorial, entre ella la ley 22/2011, de 28 de julio

Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el 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 de la cual destacan medidas establecidas para:

Normativa urbanística

Contaminación atmosférica

. Obligaciones de los titulares de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

Sin perjuicio de las obligaciones y condiciones que se establezcan en la autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada, calificación ambiental o autorización de emisión a la atmósfera, que en cada caso proceda según la actividad, los titulares de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera están obligados con carácter general a:

1. Declarar las emisiones a la atmósfera de su actividad con la periodicidad y en la forma que reglamentariamente se determine.
2. Llevar un registro de sus emisiones e incidencias que afecten a las mismas y remitir al órgano competente los datos, informes e inventarios sobre sus emisiones, en los términos que se establezcan reglamentariamente.
3. Adoptar las medidas adecuadas para evitar las emisiones accidentales que puedan suponer un riesgo para la salud, la seguridad de las personas o un deterioro o daño a los bienes y al medio ambiente, así como poner en conocimiento del órgano competente, con la mayor urgencia y por el medio más rápido posible, dichas emisiones.

Autorización de emisiones a la atmósfera.

Se someten a autorización de emisión a la atmósfera las instalaciones que emitan contaminantes que estén sujetos a cuotas de emisión en cumplimiento de las obligaciones comunitarias e internacionales asumidas por el Estado español, en especial, la emisión de gases de efecto invernadero, así como la emisión de otros contaminantes procedentes de instalaciones de combustión de potencia térmica igual o superior a 20 MW de actividades que no estén sometidas a autorización ambiental integrada o a autorización ambiental unificada.

13.1. Calidad ambiental del suelo

Actividades potencialmente contaminantes del suelo.

1. Las actividades potencialmente contaminantes del suelo serán las establecidas en la normativa básica y aquellas otras que se determinen reglamentariamente.
2. Los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo deberán remitir a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a lo largo del desarrollo de su actividad, informes de situación en los que figuren los datos relativos a los criterios establecidos para la declaración de suelos contaminados, de acuerdo con lo previsto en la Ley. Estos informes tendrán el contenido mínimo y la periodicidad que se determinen reglamentariamente.
3. El propietario de un suelo en el que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Consejería competente en materia de medio ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Consejería.
4. En el caso previsto en el apartado anterior, si la nueva actividad estuviera sujeta a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada o el cambio de uso a evaluación ambiental, el informe de situación se incluirá en la documentación que debe presentarse para el inicio de los respectivos procedimientos y el pronunciamiento de la Consejería competente en materia de medio ambiente sobre el suelo afectado se integrará en la correspondiente autorización, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 21.c y 28 de la ley

13.2. Residuos peligrosos

Autorización para las actividades productoras de residuos peligrosos.

1. Queda sometida a autorización administrativa de la Consejería competente en materia de medio ambiente, de acuerdo con la normativa vigente, la instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado de las industrias o actividades productoras de residuos peligrosos, así como de aquellas otras industrias o actividades productoras de residuos que no tengan tal consideración y que sean identificadas reglamentariamente por razón de las excepcionales dificultades que pudiera plantear su gestión.

Así mismo tales actividades de producción deberán inscribirse en el registro previsto.

2. Estarán exentas de esta autorización las industrias o actividades que no superen los límites de producción de residuos que se especifiquen reglamentariamente, aunque serán objeto de inscripción registral.
3. En aquellos casos en los que no estén suficientemente acreditadas las operaciones a realizar con los residuos o cuando la gestión prevista para los mismos no se ajuste a lo dispuesto en los planes autonómicos de residuos, se procederá a denegar la autorización.
4. La transmisión de las autorizaciones deberá comunicarse a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de la previa comprobación de que las instalaciones y las actividades que en ellas se realizan cumplen con lo regulado en la Ley y en sus normas de desarrollo.
5. La resolución de autorización determinará el plazo de vigencia de ésta, así como la exigencia de un seguro que cubra las responsabilidades a que puedan dar lugar las actividades.

6. El plazo de resolución y notificación de esta autorización será de seis meses a contar desde la presentación de la solicitud, salvo que reglamentariamente se establezca otro inferior

Obligaciones de los productores de residuos peligrosos.

Los productores de residuos peligrosos estarán obligados a:

- Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos.
- Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.
- Poner los residuos peligrosos generados a disposición de una empresa autorizada para la gestión de los mismos.
- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos o importados y del destino de los mismos.
- Suministrar a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación.
- Presentar un informe anual a la Consejería competente en materia de medio ambiente en el que deberán especificar, como mínimo, la cantidad de residuos peligrosos producidos o importados, la naturaleza de los mismos y su destino final.
- Informar inmediatamente a la Consejería competente en materia de medio ambiente en caso de desaparición, pérdida o escape de residuos peligrosos.

En relación a las actividades potencialmente contaminantes del suelo, listados en el tomo "Inventario de actividades potencialmente contaminantes", será de aplicación el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. Debe considerarse que en su Título IV, sobre Prevención Ambiental, establece disposiciones en materia de suelos

contaminados para los planeamientos y desarrollos urbanísticos sometidos a procedimiento de evaluación ambiental, de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En el caso de que se prevea en el futuro cambios de usos en terrenos potencialmente contaminados será de aplicación el artículo 55 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

13.3. Gestión de residuos de construcción y demolición.

Producción de residuos de construcción y demolición.

1. Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen, de manera acorde con la legislación Estatal y autonómica de aplicación.
2. El Ayuntamiento de Zafarraya condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.
3. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en la Ley o en ordenanzas municipal.
4. El Ayuntamiento de Zafarraya, en el marco de sus competencias en materia de residuos, establecerá mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera. Para el establecimiento de dichas condiciones

se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero

5. Conforme a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado por Decreto 73/2012, de 20 de marzo, el planeamiento urbanístico general recoge la reserva del suelo necesario para la construcción de un punto limpio municipal, Éste punto limpio está previsto en el recinto de la depuradora de aguas residuales existente y reflejado en el Plano 1.2 USOS GLOBALES , DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES y cuenta con un Proyecto de Actuación aprobado en Pleno del 25/11/2011 y publicado en el BOP de Granada 237, de fecha de 15 de diciembre de 2011.
6. De acuerdo a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado por Decreto 73/2012, de 20 de marzo, que en su disposición adicional tercera, determina que los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo se establece la obligación de prever un punto limpio en los nuevos suelos industriales, Z-SUS-2 y Z-SUS-3.

13.4. Calidad del Agua y eficiencia de uso del recurso

Habrà de respetarse las prescripciones establecidas en otras normativas, como las previstas en la ley 9/2010 de Aguas .

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

- En suelo urbano no se admitirá el uso de fosa séptica, siendo obligatoria la conexión a la red.
- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los Planes Hidrológicos, cuando pudiera constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico (art. 89 de la LA).

En la Ley 7/2007 GICA se establece que:

En su artículo 85. La Autorización de vertido.

- Quedan prohibidos los vertidos, cualquiera que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen, de forma directa o indirecta, a cualquier bien del dominio público hidráulico o, desde tierra, a cualquier bien del dominio público marítimo-terrestre y que no cuenten con la correspondiente autorización administrativa.

Además de lo expuesto en este punto, toda actividad urbanizadora habrá de atenerse al modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica (BOJA N° 158, de 16 de agosto de 2005).

Los polígonos industriales deberán resolver la depuración de sus aguas previamente a la implantación de actividades en este suelo. Podrá acometerlo conjuntamente al resto del núcleo o bien de modo individualizado. En caso que las actividades que se implanten merezcan tratamiento específico de sus vertidos, este extremo será considerado con limitadores particularizados previamente a la depuración general.

En referencia de la eficiencia de uso del recurso hídrico el Ayuntamiento se adherirá a las medidas de ahorro y eficiencia en el uso del recurso promovido en el marco de la gestión de los recursos hídrico acorde al Plan Hidrológico. Igualmente el Ayuntamiento considerará planes para llevar a cabo la reutilización de aguas regeneradas.

13.5. Vías Pecuarias:

Las vías pecuarias existentes en el término y anteriormente reseñadas deberán tener la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección, de acuerdo al art. 39 del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por tanto, se deberán dejar expeditos los terrenos pertenecientes a la citada vía pecuaria, situando el límite de los terrenos a ordenar fuera del Dominio Público de la misma.

14. EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El Catálogo que constituye un Documento del Plan General de Ordenación Urbanística define los bienes culturales a proteger, los niveles de protección y las obras permitidas.

Cada elemento catalogado se analiza mediante una ficha de catalogación, en la cual figura:

- Una clara identificación mediante matrícula, emplazamiento callejero, referencia catastral, parcela y su ocupación y, fotografías representativas.
- La descripción tipológica, uso y propiedad, completada con una reseña arquitectónica e histórica.
- Los niveles de protección.

- La valoración del Bien fijando los permitidas, a

14.1. Criterios y objetivos del Catálogo

El catálogo se ajusta a la estrategia urbanística diseñada por el Plan General, el cual diseña una política de protección, puesta en valor y aprovechamiento de las potencialidades del PATRIMONIO del término municipal, tanto desde el punto de vista cultural como desde criterios de rendimiento económico, el Plan Especial profundiza y detalla dicha estrategia.

Con carácter general, la conservación del patrimonio cultural ya no debe entenderse como una carga a soportar sino un importante factor generador de riqueza.

En el caso concreto de Zafarraya, el Plan asume el tratamiento de los valores culturales de todo el territorio; desde lo arqueológico a lo arquitectónico, de lo natural a lo urbano; aplicando en todos los casos estrictos criterios de sostenibilidad.

Teniendo en cuenta los criterios básicos expuestos hemos estructurado el catálogo de los bienes inmuebles del municipio Zafarraya en cuatro apartados.

- A. Catálogo de patrimonio arquitectónico.
- B. Catálogo de patrimonio arqueológico.
- D. Catálogo de patrimonio etnológico.
- E. Catálogo de patrimonio natural.

En cuanto a los inmuebles, se ha tenido en cuenta la singularidad de la edificación con sus valores arquitectónicos, pero también su implantación en la parcela y, la posición de cada parcela en las manzanas, de acuerdo con el proceso de morfogénesis del conjunto urbano.

14.2. Catálogo de Patrimonio Arquitectónico

De acuerdo con los criterios generales expuestos, el presente CATÁLOGO establece los grados de protección siguientes:

14.2.1 Protección BIC. BIC.

Los inmuebles declarados e incoados BIC serán objeto de obras autorizadas por la Ley del Patrimonio Histórico Español y la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía y el Reglamento de Protección y Fomento de dicha Ley, así como los del ámbito de influencia de su entorno.

14.2.2 ESCUDOS Y HERÁLDICAS (BIC*)

Los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años quedarán protegidos según la ley estará protegidos según lo establecido en la legislación..

Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Organismo competente.(Ley 16/1985 Ley del Patrimonio Histórico Español, 571/1963)

El resto del inmueble afectado quedará protegido según la categoría de protección establecida por el PGOU.

14.3. Definición de los niveles de Protección

IN-A. PROTECCIÓN INTEGRAL

Son los edificios fundamentales para la identificación de la imagen de la Ciudad, por su calidad arquitectónica, su significación histórica, su uso y su situación. Se incluyen en este grupo los inmuebles siguientes:

Inmuebles o elementos de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, artístico o típico, que deben mantenerse en su total integridad.

Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con las letras IN.

GB-A. PROTECCIÓN GLOBAL

Incluye aquellos inmuebles y elementos de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco o típico, que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se sitúan deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas, permitiendo obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso y su función urbana. Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con las letras GB.

P-A. PROTECCIÓN PARCIAL

La protección parcial incluye aquellos inmuebles y elementos de especial valor arquitectónico, típico, pintoresco o ambiental, que si bien no alcanzan el valor singular que contienen los clasificados en los niveles de protección anteriores, por sus características arquitectónicas o tipológicas, deben de ser conservados total o parcialmente. En todo caso se conservará la fachada y los elementos estructurantes. Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con la letra P.

A-A. PROTECCIÓN AMBIENTAL

La protección ambiental incluye aquellos inmuebles tradicionales que contribuyen a la configuración del ambiente general de la Ciudad y al carácter del espacio urbano en que se encuentran situados. Supone el mantenimiento o restitución de las fachadas con los elementos tradicionales de su composición; cerramientos, revestimientos, rejas, recercados, zócalos, cornisas, cubierta, etc. T

14.4. Obras permitidas para cada nivel de protección.

14.4.1 Bienes de Interés Cultural (BIC)

Los inmuebles declarados e incoados BIC serán objeto de obras autorizadas por la Ley del Patrimonio Histórico Español y la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía y el Reglamento de Protección y Fomento de dicha Ley, así como los del ámbito de influencia de su entorno.

14.4.2 Escudos y heráldicas (BIC*)

Los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años quedarán protegidos según lo establecido en la legislación.

Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Organismo competente.(Ley 16/1985 Ley del Patrimonio Histórico Español)

El resto del inmueble afectado quedará protegido según la categoría de protección establecida por el PGOU.

14.4.3 Protección Integral. IN.

Para los inmuebles incluidos en ésta categoría las obras autorizadas son las siguientes:

- a) Obras de Conservación y Mantenimiento
- b) Obras de Consolidación
- c) Obras de Acondicionamiento
- d) Obras de Restauración

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que conformen el carácter singular del edificio.

14.4.4 Protección Global. GB.

Se permiten las obras siguientes:

- a) Obras de Conservación y Mantenimiento
- b) Obras de Consolidación
- c) Obras de Acondicionamiento
- d) Obras de Restauración
- e) Obras de Reforma y Rehabilitación

En todo caso se deberán mantener todos los elementos arquitectónicos que confieren a los edificios su carácter singular.

14.4.5 Protección Parcial. P.

Se permiten las obras siguientes:

- a) Obras de Conservación y Mantenimiento
- b) Obras de Consolidación
- c) Obras de Acondicionamiento
- d) Obras de Restauración
- e) Obras de Reforma Parcial
- f) Obras de Reforma General
- g) Obras de Demolición Parcial, manteniendo lo protegido
- h) Obras de Ampliación por remonte, entreplanta o colmatación

Podrán ser objeto de estos tipos de obra siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados y se mantenga la tipología, permitiendo modificaciones que mejoren la composición espacial.

14.4.6 Protección Ambiental. A.

Se permiten las obras siguientes:

- a) Obras de Conservación y Mantenimiento
- b) Obras de Consolidación
- c) Obras de Acondicionamiento
- d) Obras de Restauración
- e) Obras de Reforma Parcial
- f) Obras de Reforma General
- g) Obras de Demolición Parcial conservando o reconstruyendo la fachada o la primera crujía.
- h) Obras de Ampliación por remonte, entreplanta o colmatación
- i) Obras de reconstrucción

14.5. Catálogo de patrimonio arqueológico

En los planos de Ordenación 5.1 y 5.2 se determina el ámbito de las zonas de protección arqueológica.

El catálogo arqueológico de Zafarraya comprende el yacimiento arqueológico de El Almendral. Se declara en la Normativa una zona de protección arqueológica "Grado I.

GRADO I: Se incluyen las zonas donde está probada la existencia de yacimientos arqueológicos estructurados y primarios y que, por lo general, se encuentran con capacidad de acceso científico. Coincide con los yacimientos catalogados actual en calificación de Suelo No Urbanizable.

14.5.1 Zona arqueológica del Almendral

Normas para las zonas donde está probada la existencia de restos de valor relevante, escasamente alteradas. (área a) (Grado i)

No se autorizarán edificaciones, infraestructuras, redes subterráneas o actividades que supongan transformaciones en las Zonas Arqueológicas de El Almendral.

Todo el ámbito afectado por la delimitación del yacimiento deberá quedar cautelado arqueológicamente, por lo que cualquier actuación que suponga movimiento de tierra deberá contar con una intervención arqueológica previa que deberá ser autorizada por la administración cultural.

En el área protegida de las Zonas Arqueológicas, las licencias de obras o actividades que supongan remociones en el subsuelo se cautelan con la Actuación Arqueológica Preventiva. Esta Actuación se desarrollará con anterioridad a la realización de cualquier obra del proyecto técnico.

El contenido técnico de la Actuación Arqueológica, procedimiento de autorización administrativa del proyecto arqueológico, financiación de los trabajos arqueológicos, desarrollo técnico y control, y la resolución final de autorización de obras y establecimiento de medidas o cautelas de conservación por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se atenderá a las disposiciones del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía 168/2003 y Reglamento de Fomento y Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía D. 157/2002. .

14.6. Catálogo de patrimonio etnológico

Los niveles de protección establecidos en el Catálogo con carácter general (protección integral, global, parcial y ambiental) se han matizado y especificado, en el caso del patrimonio etnológico, mediante la agrupación de los edificios y otras construcciones catalogadas de cuatro tipos generales de bienes. Cada uno de estos tipos se compone de un

grupo de bienes con una homogeneidad suficiente, que permite el establecimiento de unas normas particularizadas para cada tipo. Estos cuatro tipos son:

Tipo 1: Edificaciones de carácter agro-ganadero y de transformación (cortijos, lagares, chozas y molinos harineros hidráulicos).

Tipo 2: Elementos ligados a la sociabilidad religiosa y popular (ermita, hornacinas y cementerio)

Tipo 3: Elementos ligados al uso del agua (fuentes, acequias y elementos asociados, balsas, aljibes, navajos y lavaderos).

Tipo 4: Viviendas en casco urbano

14.7. Niveles de protección, obras permitidas y protección de usos

Como criterio general la protección de los elementos etnológicos catalogados se centra principalmente en los elementos descritos en cada ficha descriptiva, centrándose la protección tanto en los elementos singulares que conforman el bien catalogado como en su valor para el conjunto. Especial relevancia adquieren los elementos productivos dentro la funcionalidad del conjunto, los elementos tipológicos tradicionales y los elementos singulares que conforman el bien.

A continuación, sobre cada nivel de protección existente se particularizan las determinaciones establecidas para cada uno de los tipos afectados, señalándose en su caso:

- a) Los tipos de obras permitidos
- b) Las condiciones estéticas y los materiales y
- c) La protección de usos

14.7.1 IN. PROTECCIÓN INTEGRAL

Son los edificios, construcciones o elementos de diversa índole e interés (histórico, arqueológico, monumental, artístico y etnológico), de un elevado interés para la conformación del municipio de Zafarraya. Los edificios o elementos comprendidos en esta categoría se identificarán con las letras IN, seguidos de PE (Patrimonio Etnológico) y por último del número que identifique, a su vez, cada tipo en que se agrupan elementos en función de iguales necesidades de conservación.

Patrimonio etnológico (IN.PE)

(IN.PE.1) Elementos ligados al uso del agua (fuentes, acequias y elementos asociados, balsas, aljibes, navajos y lavaderos)

a) Tipo de obras permitidas

- Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de consolidación.
- Obra de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

b) Materiales y condiciones estéticas

Dado el carácter del elemento y de las obras permitidas, no requiere especificaciones particulares.

c) Protección de usos

Se permitirán los usos originarios ligados a estas construcciones (conducción y abastecimiento del agua).

14.7.2 GB. PROTECCIÓN GLOBAL

Son los edificios, construcciones y elementos de diversa índole e interés (histórico, arqueológico, monumental, artístico y etnológico), que, por sus

características y aportaciones tanto a la escena y función urbana como rural, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas, permitiéndose obras de adaptación (interiores y exteriores en edificios), compatibles con el uso y función. Los edificios o elementos comprendidos en esta categoría se identificarán con las letras GB, seguidas de PE (Patrimonio Etnológico) y por último del número que identifique, a su vez, cada tipo en que se agrupan elementos en función de iguales necesidades de conservación.

Patrimonio etnológico (GB.PE)

(GB.PE.1) Tipo 1: Elementos ligados a la sociabilidad religiosa y popular (ermita de Los Ángeles)

Tipo de obras permitidas

- Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de consolidación.
- Obra de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

b) Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.

c) Materiales y condiciones estéticas

El acabado de la fachada permanecerá enfoscado respecto al cierre de obra que avanza sobre la roca, pintado o encalado en blanco. Se permitirá el encalado o pintado de parte de la roca que abarca la cueva de la ermita por su exterior. La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada, de aluminio lacado en color tradicional o cualquier otro material que por su textura o color se adecue a estas determinaciones. Las cubiertas

deberán emplear teja cerámica árabe de las mismas características que las existentes.

d) Protección de usos

Se permitirán los usos originarios ligados a esta construcción (religioso devocional popular), prohibiéndose cualquiera otros.

(GB.PE.2) Tipo 2: Elementos ligados al uso del agua (fuentes, acequias y elementos asociados, balsas, aljibes, navajos, lavaderos)

a) Tipo de obras permitidas

- Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de consolidación.
- Obra de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

b) Materiales y condiciones estéticas

En el caso de las fuentes y el puente asociado a la acequia de los Molinos, sólo se admitirán los materiales originales, sin pintar. En el de las acequias, se admitirá el empleo de materiales hidrófugos y se mantendrá su estructura de conducción abierta (excepto en su intersección con caminos).

Se prohíbe en pozos y lagunas el empleo de materiales de plásticos y polietileno, fibra, etc.

c) Protección de usos

Se permitirán los usos originarios ligados a estas construcciones (de abastecimiento humano y ganadero, agrario, de acceso del agua a los molinos y ornamental).

14.7.3 P. PROTECCIÓN PARCIAL

La protección parcial incluye aquellos edificios, construcciones y elementos de diversa índole e interés (histórico, arqueológico, monumental, artístico y etnológico) que, sin alcanzar el valor que justifique su inclusión en las categorías anteriores, presentan partes de su composición y factura tradicional de los mismos que merecen ser conservadas. Los edificios o elementos comprendidos en esta categoría se identificarán con la letra P, seguida de PE (Patrimonio Etnológico) y por último del número que identifique, a su vez, cada tipo en que se agrupan elementos en función de iguales necesidades de conservación.

(P.PE.1) Tipo 1: Elementos ligados a la sociabilidad religiosa y popular (cementerio)

En el caso del cementerio, las partes conservables son aquellas estructuras y construcciones compuestas con factura, materiales y composiciones tradicionales, así como los ejes formados por los caminos de acceso a los enterramientos, quedando excluidas aquellas estructuras y/o construcciones más recientes (realizadas con materiales modernos), así como las áreas y estructuras propias de los enterramientos.

a) Tipo de obras

- Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de consolidación.
- Obra de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

2. Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.
- Obras de reforma parcial.

- Obras de reforma general.

3. Obras de demolición:

- Obras de demolición parcial (manteniendo lo protegido).

4. Obras de nueva edificación:

- Obras de ampliación (sin comprometer las partes protegidas).

b) Materiales y condiciones estéticas

Los acabados de fachadas de las cercas, portada y demás construcciones tradicionales del cementerio podrán enfocarse en los paramentos de mampostería, salvo los de ladrillo visto, que permanecerán así y pintados o encalados en blanco y rojo, tal y como se ha realizado tradicionalmente. La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada, de aluminio lacado en color tradicional o cualquier otro material que por su textura o color se adecue a estas determinaciones. Las cubiertas deberán emplear teja cerámica árabe de las mismas características que las existentes.

c) Protección de usos

Se permitirán los usos originarios propios del cementerio.

(P.PE.2) Tipo 2: Viviendas tradicionales en casco urbano

En el caso de las viviendas ubicadas en casco urbano, las partes conservables son las fachadas exteriores provenientes de facturas, materiales y composiciones tradicionales y tipos de cubiertas.

a) Tipo de obras

- Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de consolidación.
- Obra de acondicionamiento.

- Obras de restauración.

2. Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.
- Obras de reforma parcial.
- Obras de reforma general.

b) Materiales y condiciones estéticas

Los acabados de fachadas mantendrán su composición original (disposición de vanos, molduras y acabados). La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada, de aluminio lacado en colores tradicionales o cualquier otro material que por su textura o colores se adecue a estas determinaciones. Las cubiertas deberán emplear teja cerámica árabe de las mismas características que las existentes.

c) Protección de usos

La protección de usos existentes se atenderá a lo que determina la normativa de cada zona.

d) Protección de elementos vinculados con la función tradicional (actividad agropecuaria, producción y transformación): Se protegerán todas las estructuras, maquinaria, dependencias vinculadas en origen al complejo productivo.

e) Las únicas obras de ampliación permitidas serán las de edificación de nueva planta, siempre que contribuyan a la puesta en valor y uso del inmueble protegido, que no supongan menoscabo en los valores del edificio catalogado y que mantenga las condiciones de ocupación/edificabilidad establecidas en el presente plan.

14.7.4 A. PROTECCIÓN AMBIENTAL

La protección ambiental incluye aquellos edificios, construcciones y elementos de diversa índole e interés (histórico, arqueológico, monumental,

artístico y etnológico) que contribuyen a la configuración de la escena general tanto del ambiente urbano como del rural. Esto supone el mantenimiento de las características formales que se relacionan visualmente con sus contextos urbanos y rurales. Los edificios o elementos comprendidos en esta categoría se identificarán con la letra A, seguida de PE (Patrimonio Etnológico) y por último del número que identifique, a su vez, cada tipo en que se agrupan elementos en función de iguales necesidades de conservación.

Patrimonio etnológico (A.PE)

(A.PE.1): Edificaciones de carácter agro-ganadero y viviendas

Para el caso de los cortijos y lagares supone el mantenimiento o restitución de los volúmenes, cubiertas y fachadas de las construcciones tradicionales, inspirándose en las preexistentes tradicionales, quedando exentas de esta determinación aquellas estructuras y/o construcciones más recientes (realizadas con materiales modernos) que, en todo caso, se regularán según las determinaciones de la normativa general para este ámbito de Suelo no urbanizable, con la salvedad de que los acabados de los paramentos exteriores se realizarán enfoscados y pintados o encalados en blanco.

Tipo de obras

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obra de conservación y mantenimiento.
- Obra de consolidación.
- Obra de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

2. Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.

- Obras de reforma parcial.
- Obras de reforma general.

3. Obras de demolición:

- Obras de demolición parcial.

4. Obras de nueva edificación:

- Obras de reconstrucción.
- Obras de ampliación.

b) Materiales y condiciones estéticas

Los acabados de fachadas permanecerán enfoscados, salvo los que deseen recuperar la mampostería vista, y pintados o encalados en blanco. La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada, de aluminio lacado en color tradicional o cualquier otro material que por su textura o color se adecue a estas determinaciones. Las cubiertas deberán emplear teja cerámica árabe de las mismas características que las existentes.

c) Protección de usos

Se permitirán los usos originarios ligados a estas construcciones (agrarios, ganaderos o de transformación agraria y ganadera), así como la residencial, de turismo rural y / o de interpretación cultural.

d) Protección de elementos vinculados con la función tradicional (actividad agropecuaria, producción y transformación): Se protegerán todas las estructuras, maquinaria, dependencias vinculadas en origen al complejo productivo.

e) Por la necesidad de protección de los elementos que configuran la actividad original estos elementos (estructuras y máquinas) se conservarán vinculados a su función original .

f) Las únicas obras de ampliación permitidas serán las de edificación de nueva planta, siempre que contribuyan a la puesta en valor y uso del

inmueble protegido, que no supongan menoscabo en los valores del edificio catalogado y que mantenga las condiciones de ocupación/edificabilidad establecidas en el presente plan.

14.8. Definición genérica de los tipos de obra

Las edificaciones catalogadas, se consideran inseparables del lugar donde se ubican, como queda establecido en artículo 33 Ley 14/2007. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor que afecte a su integridad o de interés social y, en todo caso, previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Se admitirán obras, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente Plan especial. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en el presente catálogo, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble catalogado, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o

elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolicieran cualquiera de los edificios y construcciones catalogadas o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

En las obras de reforma, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

La documentación exigida para este tipo de edificios será:

1. Levantamiento del edificio en su situación actual.
2. Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
3. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
4. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
5. Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
6. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

En cualquier caso, será preceptiva la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

En todo caso, y siempre que no se entre en contradicción con lo dicho anteriormente, se distinguen en adelante los distintos tipos de obra, que serán aplicables a los distintos niveles de protección y que pueden acometerse de modo individual o asociados entre sí:

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obras de conservación y mantenimiento.
- Obras de consolidación.
- Obras de acondicionamiento.
- Obras de restauración.

2. Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.
- Obras de reforma parcial.
- Obras de reforma general.

3. Obras de demolición:

- a. Obras de demolición parcial.
- b. Obras de demolición total.

4. Obras de nueva edificación:

- a) Obras de reconstrucción.
- b) Obras de sustitución.
- c) Obras de ampliación.
- d) Obras de nueva planta.

Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio

a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio o elemento catalogado en correctas condiciones de salubridad, función y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, o las partes que compongan otros tipos de bienes, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y el afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones, esto último tanto de edificios como de fuentes, acequias, aljibes y navajos.

b. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio o las diversas estructuras que componen los tipos del patrimonio etnológico construido; pueden oscilar entre:

La reproducción literal de los elementos dañados preexistentes. En los edificios o elementos catalogados se actuará de esta forma.

En el caso de los edificios, su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada, pero siempre sin alterar la distribución y características formales del edificio.

c. Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto adaptar a nuevos usos tanto edificios como otros elementos catalogados, o mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, siempre sin alterar las características formales previas. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d. Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, así como de otros elementos catalogados, reproduciéndose, para los edificios, con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda

probarse su autenticidad. Para el resto de elementos se velará por la fidelidad de las partes reproducidas. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

Obras de reforma

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación o elemento catalogado existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- a) Reforma menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas de los edificios o construcciones, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También pueden incluirse aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- b) Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.) permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
- c) Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la

edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

- a) Obras de demolición parcial: son obras que suponen la desaparición parcial de lo edificado sobre una parcela, manteniendo lo protegido.
- b) Obras de demolición total: son obras que suponen la desaparición total de lo edificado sobre una parcela.

No se permitirán, con carácter general, obras de demolición parcial ni de Ampliación en inmuebles catalogados.

Obras de nueva edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- a) de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se levanta una nueva construcción. En el caso del patrimonio etnológico, en los edificios la sustitución supondrá la restitución de los volúmenes, cubiertas y fachadas inspirándose en las preexistentes tradicionales, mientras que en el resto de construcciones o elementos se restituirán igualmente sus características constructivas y compositivas siguiéndose las preexistentes.

- c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura lo permita la edificación actual.
- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar, u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar, cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela, por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

No se admitirán con carácter general obras de adición de plantas u obra nueva en ningún edificio catalogado.

Obras de nueva planta:

Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio e incluso definir especialmente otros tipos.

Obra nueva con conservación de elementos Se trata de la realización de obras en parcelas cuya edificación se presenta en un estado tal de ruina que sólo es posible la conservación de elementos aislados incorporándolos a la edificación de nueva planta. O bien que conserve exclusivamente elementos valiosos de su primitiva construcción que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos. Las condiciones de volumen de la nueva edificación se ajustarán en todo caso a lo establecido en los artículos anteriores.

14.9. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES

La consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía ha considerado dos lagunas pertenecientes al término municipal de Zafarraya para su inclusión en el Inventario de Humedales de Andalucía (IHA), por su interés ambiental. Además, se incluyen otras tres lagunas más: Laguna del Navazo, Laguna Lucena y Laguna de Venta de La Leche, que aunque no está incluidas en el inventario sí se le advierte la presencia de varias especies de anfibios y un alto valor ambiental.

El IHA se crea y regula en el Decreto 98/2004, de 9 de marzo, y constituye un catálogo de naturaleza administrativa y carácter público de los humedales andaluces que tienen especial valor natural, ya sea de orden edafológico, geomorfológico, hídrico-químico, ecológico, biológico o cultural.

La inclusión de un humedal en el Inventario de Humedales de Andalucía, supondrá su denominación como "Humedal Andaluz", habida cuenta de sus intrínsecos valores naturales, y con independencia de que se trate de un humedal declarado como espacio natural protegido.

Otros elementos naturales que se incluyen en el presente catálogo de protección son las Vías Pecuarias.

14.9.1 NIVELES DE PROTECCIÓN

Para los elementos naturales catalogados en este Catálogo de Protección se establece una sola categoría de protección.

Protección Integral (EN-PI)

Tipos de obras

No se permiten ninguna obra, salvo de mantenimiento o conservación de elementos contruidos existentes con el fin de garantizar la permanencia del humedal.

Se prohíbe expresamente cualquier obra de drenaje, etc.

15. DISPOSICIÓN ADICIONAL

En todo lo referente al Sistema General de Telecomunicaciones será de aplicación lo dispuesto en la Ley 9/2014 GENERAL DE TELECOMUNICACIONES (LGTEL).

La normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC11644I2011, de 10 de junio.

16. DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera:

En el plazo de 4 años desde la aprobación del PGOU, el Ayuntamiento procederá a la regularización registral y urbanizadora de todos los espacios, instalaciones, equipamientos y demás bienes de dominio público ubicados en los ámbitos de SUNC asistemáticos, por lo que deberán quedar con tal carácter inscritos en el Registro de la Propiedad y la urbanización debidamente recepcionada.

COMPATIBILIDAD DE USOS

CUADRO DE COMPATIBILIDADES. USOS GLOBALES-USOS PORMENORIZADOS

USO GLOBAL \ USO PORMENORIZADO	USO PORMENORIZADO						
	Núcleo tradicional	Crecimientos urbanos	Industrial	Terciario	Equipamiento comunitario	Espacios libres	Infraestructura
Residencial	60	60	I	C	C	C	C
Industrial	C*	C*	60	C	C	C	C
Terciario	C*	C*	C*	60	C	C	C
Residencial Turístico	55	55	I	I	C	C	C

- 80 Uso característico con indicación del %
- C Uso compatible
- I Uso incompatible
- C* Sólo uso preexistente o de guarda

CUADRO DE COMPATIBILIDADES. USOS PORMENORIZADO-DETALLADO

USO PORMENORIZADO	Residencial								Industrial-terciario							Equip. Com.							E. L.			Infr.	
	Núcleo tradicional de la Zona Alta (MC-1)	Núcleo tradicional en ladera (MC-2)	Núcleo tradicional de Ensache (MC-3)	Núcleo tradicional del Almendral (MC-4)	Unifamiliar en hilera (U1)	Unifamiliar pareada (U2)	Unifamiliar aislada (U3)	Plurifamiliar (P)	Industria singular aislada (I1)	Industria agropecuaria (I2)	Agrupación terciaria en manzanas (T1)	Industria terciaria (T2)	Instalación terciaria en general (T3)	Pequeña instalación Terciaria (T4)	Institucional administrativo	Escolar	Centro sanitario	Centro cultural	Instalación deportiva	Centro religioso	Residencial Singular	Equipamiento sin especificar	1. Parque	2. Plaza	3. Espacio Libre	Infraestructura	
Núcleo tradicional					C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Crecimientos urbanos	C	C	C	C				C	I	I	I	I	I	I	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Industrial	I	I	I	I	I	I	I	I								C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Terciario	I	I	I	I	C*	C*	C*	I								C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Residencial Turístico	C	C	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I												
Equipamiento comunitario	C	C	C	C	C*	C*	C*	C*	I	I	I	I	I	I	I	C	C	C	C	C	C	C*	C*	C	C	C	C
Espacios libres	1	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	C	C	C	C	C	C	I				C
Infraestructura	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	

- Uso característico
- Uso compatible
- Uso incompatible
- C* Sólo uso preexistente o de guarda

17. ÍNDICES

Índice de tablas

Tabla 1: Áreas de reparto en Suelo urbano no consolidado	67
Tabla 2: Reservas de suelo en el suelo urbano no consolidado	68
Tabla 3: Plazos de inicio y finalización para el Suelo Urbano No Consolidado Zafarraya.....	68
Tabla 4: Coeficientes de Uso	68
Tabla 5: Áreas de reparto en Suelo urbano no consolidado	69
Tabla 6: Reservas de suelo en suelo urbano no consolidado	70
Tabla 7: Plazos de inicio y finalización Suelo Urbano No Consolidado El Almendral	70
Tabla 8: Coeficientes de Uso	70
Tabla 9: Áreas de reparto en Suelo urbanizable	73
Tabla 10: Coeficientes de Uso	73
Tabla 11: Plazos de inicio y finalización de los sectores de suelo urbanizable	74
Tabla 12: Parcelas mínimas	85
Tabla 13: Parcelas mínimas	88
Tabla 14: SNU de especial protección por yacimiento arqueológico	95
Tabla 15: Vías pecuarias en el término municipal de Zafarraya	95
Tabla 16: Carreteras.....	98
Tabla 17: Montes públicos	99
Tabla 18: Bienes de interés Cultural	100
Tabla 19: Bienes de interés Cultural	104
Tabla 20: Suelos de Protección arqueológica.....	105

18. ANEXO: TRANSCRIPCIÓN LITERAL DEL TRAZADO DE LAS VÍAS PECUARIAS DEL MUNICIPIO

Las vías pecuarias del municipio, se encuentran clasificadas por Orden Ministerial 22/02/1969, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 05/03/1969 y Boletín Oficial de la Provincia de Granada de 13/03/1969. Acorde a lo indicado en el Informe Previo de Valoración Ambiental, en el municipio se localizan tres vías pecuarias clasificadas, una de ellas parcialmente deslindada. El trazado establecido en el proyecto de Clasificación se detalla a continuación.

La Vereda del Almendral y Sumideros se encuentra sin deslindar y debe representarse de forma aproximada conforme a su clasificación, que incluyela siguiente descripción del trazado:

“Que atranca de la vereda anterior en el sitio junto al Morrón del Fraile y toma dirección al E. para cruzar la carretera de Loja por terrenos de monte cerca del cortijo de Reina (antes Romero) después se deja por la derecha un camino que va a Zafarraya, se une al arroyo de Pali que pasa por unos sumideros y se cruza la Senda de la Solana, más adelante se atraviesa el arroyo de la Madre Concejo, dejando a la izquierda el cortijo de sabanillas y por terrenos de labor siguen con igual dirección para cruzar la Senda del Caballón, y después el camino de las Panderas, pasando después por la Alamedilla y va estrechando la vía pecuaria para llegar al encuentro con el camino que viene de la Laguna del Concejo y primeras casas del Almendral por la izquierda siguiendo por la zona Sur de esta aldea y sitio el Robledal, cruzando el camino de Zafarraya. Se deja por la izquierda el Almendral y se tuerce algo al Sur por tierras de labor para llegar a la Laguna del Pico que es Abrevadero y unirse a la Vereda de la Majada del Perco.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.). Su dirección es de O. a E. Y su recorrido aproximado dentro del término es de unos cuatro mil cuatrocientos metros (4.400 mts.). También se propone necesaria.”

La Vereda de Alfarnate a Vélez Málaga, se encuentra deslindada parcialmente, siendo la fecha de Resolución 16/12/2008, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 2 de febrero de 2009. En el trazado no deslindado deberá considerarse la siguiente descripción establecida en el proyecto de Clasificación:

“Cruza antes por un rincón del término de Loja. Penetra en el término municipal de Zafarraya por terrenos del Cortijo del Mojón, apartándose por la izquierda el camino del Periconero después se incorpora a la carretera de Loja tomando dirección SE. hasta el sitio Venta de la Leche, donde se aparta de la carretera por terrenos de Montes y labor del Cortijo de La Laguna, más adelante pasa por Montes de Encinas de la Umbría Millón, luego sigue por Monte Público pasando por entre los Cortijos del Corzo y Zamarra y se une otra vez con la carretera por cerca del kilómetro 8,5 continuando juntas hasta el kilómetro 9,5 en las proximidades del Cortijo Reina (antes Romero). Se aparta de la carretera para pasar junto al Cortijo de Reina que esta por la margen izquierda de la vía por tierras de Montes y Almendros de dicho Cortijo y por el sitio Morrón del Fraile y kilómetro 10,5 de la carretera se aparta por la izquierda la vereda del almendral y sumideros, para continuar por terrenos de Rincón de la Reina y seguir después entre tierras de labor pasando por el Alcachofar, y después Noria de Frasquita, se cruza el camino de los Zamoras y luego camino de Guaro, más adelante Cortijo y Noria del Corzo, atravesando el camino de Lucena.- Sigue igual dirección SE por tierras del Cortijo de los Ciríacos penetrando a continuación en el término municipal de Ventas de Zafarraya por el Cortijo del Nomo.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.). Su dirección es de NO. a SE. Y su recorrido aproximado dentro del término es de unos diez mil quinientos metros (10.500 mts.) Se propone como vía necesaria para el uso y disfrute de los ganados.”

Vereda del Perco, Almendral y Ventas, que se encuentra sin deslindar y que acorde a lo indicado en esta Declaración Ambiental se debe cartografiar

de forma aproximada conforme a su clasificación, que incluye la siguiente descripción del trazado:

“Que procede del término de Alhama a Granada por el sitio Majada del Perco y penetra en el de Zafarraya por entre terrenos de Monte Público tomando dirección al Sur siguiendo siempre por monte para llegar cerca del Almendral y sitio de la Laguna del Rico donde por la derecha se le incorpora la vereda nº 2 que viene de Alfamate cruzando antes el camino de Torre de la Gallina después sigue por el sitio Pozo de las Albarcas, luego por tierras de labor de la Aguilera, luego por la Porra y después de cruzar el camino de la Mata algo más adelante penetra en el término municipal de Ventas de Zafarraya.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.). Su dirección es de Norte a Sur. Y su recorrido aproximado dentro del término es de unos tres mil cuatrocientos metros (3.400 mts.) Se propone igualmente como necesaria.”

En base a lo indicado en esta Declaración, el documento que se presente para la Aprobación Definitiva deberá corregir cuestiones relativas a cauces, montes públicos y vías pecuarias, materias objeto de la alegación, debiéndose informar dicho documento por los organismos competentes.

Vereda de Loja a Fuente Pilas y Zafarraya, (Antiguo TM de Alhama de Granada)

Procede del término municipal de Loja por el Cortijo del Angel y penetra en Alhama por terrenos de monte de Pozas de Mostago, para cruzar luego el arroyo del Mostacho, sigue por labor y monte para pasar por la Majada de las Burdas, luego a Fuente Recuerda, a la Venta del Cencerro y Pilas de Dedil por terrenos de Charquillos de Miguel, pasando por terrenos del Cortijo de D. Juan, sigue por Dedil Alto, terrenos de labor para llegar a terrenos del Cortijo de Gasman que esta por la izquierda, sigue hacia el Sur por tierras llanas, para continuar por terrenos de monte y llegar al Cortijo de Rozuela que esta por la derecha, sigue la Vereda por terrenos de monte

del Llano de los Morrillos y se llega al sitio donde por la izquierda se incorpora la Vereda que viene de Alhama y después sigue el Vernagal término de Zafarraya y Venta de Moreno.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.) Su dirección es de Este a Oeste. Y su recorrido aproximado dentro del término es de unos doce mil novecientos metros (12.900 mts.) Se propone como vía necesaria.

Vereda de Alhama a Ventas por los Cortijos de Torredona Y Lozano, (Antiguo TM de Alhama de Granada)

Que arranca de la población por frente al cuartel de la guardia civil y toma dirección al Oeste cruzando la carretera de Málaga seguidamente para tomar por terrenos de labor de la cuesta de Hacuelos, sigue hacia el Oeste por terrenos del Cortijo de las Monjas desde aquí sigue la vía al Cortijo de Torredona, para continuar por los Llanos de Danas, terrenos del

Cortijo de la Vera, después tierras del Cortijo del Doctor, por la derecha camino de Zafarraya a Huertor, para llegar al sitio Dientes de la Vieja, Cortijo de Lozano o Ventilla, siguiendo por tierras de Montes de los Morrillos para llegar al enlace con la Vereda nº7.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.). Su dirección es de Este a Oeste. Y su recorrido aproximado dentro del término es de unos nueve mil ochocientos metros (9.800 mts.). Proponiéndose como vía necesaria.

